

Azienda Pisana Edilizia Sociale



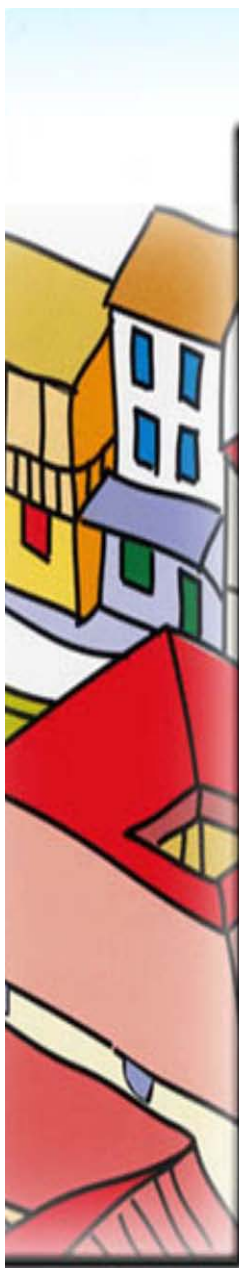
Capitale sociale: euro 870.000,00# i.v.- Sede in Pisa - Via E. Fermi n.4

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

BILANCIO

AL

31 DICEMBRE 2015



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

Bilancio di esercizio al 31-12-2015

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

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato Patrimoniale

	31-12-2015	31-12-2014
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	31.174	26.679
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.779.414	1.830.255
6) immobilizzazioni in corso e acconti	0	4.168
7) altre	359.932	69.443
Totale immobilizzazioni immateriali	2.170.520	1.930.545
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	1.021.323	0
4) altri beni	61.665	73.458
5) immobilizzazioni in corso e acconti.	0	1.295.317
Totale immobilizzazioni materiali	1.082.988	1.368.775
III - Immobilizzazioni finanziarie		
2) crediti		
d) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	58.217	62.752
esigibili oltre l'esercizio successivo	119.454	154.645
Totale crediti verso altri	177.671	217.397
Totale crediti	177.671	217.397
Totale immobilizzazioni finanziarie	177.671	217.397
Totale immobilizzazioni (B)	3.431.179	3.516.717
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.551.537	8.495.212
Totale crediti verso clienti	8.551.537	8.495.212
4-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	53.256	114.379
Totale crediti tributari	53.256	114.379
4-ter) imposte anticipate		
esigibili oltre l'esercizio successivo	333.735	900.735
Totale imposte anticipate	333.735	900.735
5) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.569.573	5.317.176
Totale crediti verso altri	6.569.573	5.317.176
Totale crediti	15.508.101	14.827.502
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	2.055.783	992.545
3) danaro e valori in cassa	3.114	2.169
Totale disponibilità liquide	2.058.897	994.714
Totale attivo circolante (C)	17.566.998	15.822.216
D) Ratei e risconti		
Ratei e risconti attivi	305.163	243.557
Totale ratei e risconti (D)	305.163	243.557
Totale attivo	21.303.340	19.582.490

Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	870.000	870.000
IV - Riserva legale	4.913	4.594
V - Riserve statutarie	88.584	82.514
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	470.991	470.992
Totale altre riserve	470.991	470.992
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	2.067	6.389
Utile (perdita) residua	2.067	6.389
Totale patrimonio netto	1.436.555	1.434.489
B) Fondi per rischi e oneri		
3) altri	1.050.014	1.125.755
Totale fondi per rischi ed oneri	1.050.014	1.125.755
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato		
	704.899	617.660
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.400.713	2.352.719
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.306.701	55.479
Totale debiti verso banche	3.707.414	2.408.198
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	398.103	504.879
Totale debiti verso altri finanziatori	398.103	504.879
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.184.568	1.369.377
Totale acconti	1.184.568	1.369.377
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.512.704	2.896.628
Totale debiti verso fornitori	2.512.704	2.896.628
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	373.278	28.154
Totale debiti tributari	373.278	28.154
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	155.283	84.779
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	155.283	84.779
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.755.187	9.045.127
esigibili oltre l'esercizio successivo	25.335	67.444
Totale altri debiti	9.780.522	9.112.571
Totale debiti	18.111.872	16.404.586
Totale passivo	21.303.340	19.582.490

Conto Economico

	31-12-2015	31-12-2014
Conto economico		
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.325.621	8.521.202
5) altri ricavi e proventi		
altri	1.733.532	1.541.745
Totale altri ricavi e proventi	1.733.532	1.541.745
Totale valore della produzione	10.059.153	10.062.947
B) Costi della produzione:		
7) per servizi	4.044.169	3.953.040
8) per godimento di beni di terzi	315.026	395.572
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	1.309.728	1.326.052
b) oneri sociali	377.883	359.733
c) trattamento di fine rapporto	109.134	106.675
e) altri costi	19.451	19.396
Totale costi per il personale	1.816.196	1.811.856
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	98.949	91.293
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	14.240	21.046
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	649.438	852.507
Totale ammortamenti e svalutazioni	762.627	964.846
13) altri accantonamenti	17.875	17.601
14) oneri diversi di gestione	2.178.495	2.828.326
Totale costi della produzione	9.134.388	9.971.241
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	924.765	91.706
C) Proventi e oneri finanziari:		
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
altri	35.847	28.141
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	35.847	28.141
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	29.975	34.214
Totale proventi diversi dai precedenti	29.975	34.214
Totale altri proventi finanziari	65.822	62.355
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	121.171	101.979
Totale interessi e altri oneri finanziari	121.171	101.979
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(55.349)	(39.624)
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi		
altri	70.441	243.256
Totale proventi	70.441	243.256
21) oneri		
altri	126.279	131.879
Totale oneri	126.279	131.879
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	(55.838)	111.377
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	813.578	163.459

22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	244.511	107.385
imposte anticipate	(567.000)	(49.685)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	811.511	157.070
23) Utile (perdita) dell'esercizio	2.067	6.389

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2015

Nota Integrativa parte iniziale

Il presente bilancio è stato redatto in forma ordinaria ed è corredato dalla relazione sulla gestione, prevista dall'art. 2428, Codice Civile, predisposta dagli amministratori.

Nella redazione del bilancio sono state osservate le disposizioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, come integrate ed esplicitate dai principi contabili italiani emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.); pertanto,
- la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, applicando i criteri indicati nel seguito della nota integrativa;
- i proventi e gli oneri sono stati iscritti secondo il principio della competenza.

Non si sono verificati casi eccezionali che hanno reso necessario il ricorso a deroghe ai principi di valutazione.

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

Non sono state indicate le voci che non comportano alcun valore, a meno che esista una voce corrispondente nell'esercizio precedente.

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.

Per i dettagli sull'attività consortile, le notizie riguardanti l'andamento della gestione e la sua prevedibile evoluzione, nonché i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, si rimanda al contenuto della relazione sulla gestione.

Nota Integrativa Attivo

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

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	250.515	1.985.574	4.168	237.160	2.477.417
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	223.835	155.319	-	167.717	546.871
Valore di bilancio	26.679	1.830.255	4.168	69.443	1.930.545
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	24.637	-	-	318.456	343.093
Ammortamento dell'esercizio	20.142	50.841	-	27.967	98.950
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	4.168	-	4.168
Totale variazioni	4.495	(50.841)	(4.168)	290.489	239.975
Valore di fine esercizio					
Costo	275.152	1.985.574	-	555.616	2.816.342
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	243.977	206.160	-	195.684	645.821
Valore di bilancio	31.174	1.779.414	0	359.932	2.170.520

In considerazione dell'importanza che assumono gli interventi edilizi realizzati sulle proprietà immobiliari dei Comuni del Lode Pisano, i costi sostenuti per la realizzazione dei medesimi sono stati esposti 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 delle 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 immateriali in corso** erano rilevati i costi, 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 disciplinati dal contratto di servizio. In particolare la voce accoglieva l'importo di euro 4.168 sostenuto nell'esercizio 2007 e seguenti in esecuzione della Convenzione con il Comune di Capannoli per l'attuazione dei piani PEEP in zona Capoluogo e in frazione di Santo Pietro Belvedere. Detto importo è stato interamente svalutato nell'esercizio imputandolo nella voce E21 del conto economico essendo venuta meno la realizzabilità del progetto.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI Voci B.I.3-4-6

(Diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno - Immobili in concessione - Immobilizzazioni in corso)

<i>Immobilizzazioni lorde</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi - Acquisizioni</i>	<i>Svalutazioni - Dismissioni</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Diritti utilizzazione opere ingegno	250.515	24.637	0	275.152
Immobili in concessione	1.985.574	0	0	1.985.574
Immobilizzazioni in corso	4.168	0	4.168	0
TOTALE	2.240.257	24.637	0	2.260.726

<i>Fondi Ammortamento</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Utilizzi e rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Diritti utilizzazione opere ingegno	223.835	20.142	0	243.978
Immobili in concessione	155.319	50.840	0	206.160
TOTALE	379.155	70.982	0	450.138

<i>Immobilizzazioni nette</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione netta</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Diritti utilizzazione opere ingegno	26.679	4.495	31.174
Immobili in concessione	1.830.255	-50.840	1.779.414
Immobilizzazioni in corso	4.168	-4.168	0
TOTALE	1.861.102	-50.513	1.819.588

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:

Costo	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	28.724.231	1.819.916	30.544.147
Per nuove costruzioni a carico Apes	0	308.236	308.236
Totale per nuove costruzioni	28.724.231	2.128.152	30.852.383
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	15.131.692	2.332.931	17.464.623
Per adeguamento sede	237.160	10.220	247.380
TOTALE	44.093.083	4.471.303	48.564.386

Contributi regionali e comunali	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	28.724.231	1.819.916	30.544.147

Per nuove costruzioni a carico Apes	0	0	0
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	15.131.692	2.332.931	17.464.623
Per adeguamento sede	0	0	0
TOTALE	43.855.923	4.152.847	48.008.770

Fondi Ammortamento	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	0	0	0
Per nuove costruzioni a carico Apes	0	8.562	8.562
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0	0
Per adeguamento sede	167.717	19.405	187.122
TOTALE	167.717	27.967	195.684

Importo netto in bilancio	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	0	0	0
Per nuove costruzioni a carico Apes	0	299.674	299.674
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0	0
Per adeguamento sede	69.443	-9.185	60.258
TOTALE	69.443	290.489	359.932

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

Comune	<i>Manutenzioni Straordinarie</i>	<i>Nuove Costruzioni</i>	<i>Totale</i>
Bientina	15.185		15.185
Buti	11.306		11.306
Calci	17.253	453.921	471.174
Calcinaia			0
Capannoli			0
Casale Marittimo			0
Casciana Terme-Lari	1.992	206.626	208.618
Cascina	68.565	386.972	455.537
Castelfranco	56.626		56.626
Castellina	23.724		23.724
Castelnuovo V.C.			0
Chianni	10.605		10.605
Crespina-Lorenzana			0
Fauglia			0
Guardistallo	15.531		15.531
Lajatico	5.736		5.736
Montecatini V.C.	3.230		3.230
Montescudaio	786		786
Monteverdi	10.135		10.135
Montopoli	1.867		1.867
Orciano			0
Palaia	28.054		28.054
Peccioli	174.486		174.486
Pisa	1.145.659	883.797	2.029.456
Pomarance	36.492		36.492
Ponsacco	11.902		11.902
Pontedera	342.665	159.142	501.807
Riparbella			0
Santa Croce Sull'Arno	140.944		140.944
Santa Luce	17.546		17.546
Santa Maria a Monte	18.481		18.481
San Miniato	34.973		34.973
San Giuliano Terme	52.994	4.894	57.888

Terricciola	19.317	32.800	52.117
Vecchiano	6.788		6.788
Vicopisano			0
Volterra	60.089		60.089
TOTALE 2015	2.332.931	2.128.152	4.461.083

Si segnala che nell'esercizio 2015 sono stati sostenuti costi per euro 308.236 relativi al completamento di interventi edilizi effettuati sul patrimonio dei Comuni soci, non coperti da finanziamenti regionali o da contributi dei Comuni consorziati. Detto importo, rimasto a carico di Apes, è ammortizzato in 36 anni, sino al termine del contratto di servizio, con un costo annuale di euro 8.562 rilevato nella voce "Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali". I costi in discorso sono riferiti a interventi per nuove costruzioni suddivisi come segue:

COSTI A CARICO APES	Costo	Ammortamenti	Netto in bilancio
PISA	76.116	2.114	74.002
CASCINA	226.020	6.278	219.742
CASCIANA TERME - LARI	6.100	169	5.931
TOTALE	308.236	8.562	299.674

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

Si tratta, quanto a euro 51.876, della realizzazione degli spazi destinati ad accogliere l'Ufficio Relazioni con il Pubblico, quanto a euro 176.303 dell'adeguamento e installazione dell'impianto termico, quanto a euro 10.121 dell'installazione dell'impianto allarme e antincendio, quanto a euro 9.080, alle spese di manutenzione straordinaria dell'impianto ascensore. I relativi costi sono ammortizzati in quote costanti, sulla base della ragionevole aspettativa di una disponibilità dell'edificio in discorso sino a tutto l'anno 2018, per una durata inferiore alla vita utile attesa degli interventi in discorso.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle 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%

Per le immobilizzazioni acquistate o alienate nell'esercizio gli ammortamenti sono stati calcolati ragguagliando la quota annuale ai giorni di possesso.

L'attrezzatura minuta ed i materiali di consumo, intendendo per tali quelli di valore unitario inferiore a 516 euro, sono ammortizzati per il loro intero ammontare.

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

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

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	-	376.763	1.295.317	1.672.080
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	303.305	-	303.305
Valore di bilancio	0	73.458	1.295.317	1.368.775
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	2.446	-	2.446
Riclassifiche (del valore di bilancio)	1.295.317	-	(1.295.317)	-
Ammortamento dell'esercizio	-	14.239	-	14.239
Altre variazioni	(273.994)	-	-	(273.994)
Totale variazioni	1.021.323	(11.793)	(1.295.317)	(285.787)
Valore di fine esercizio				
Costo	-	379.209	-	379.209
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	317.544	-	317.544
Valore di bilancio	1.021.323	61.665	0	1.082.988

Terreni e fabbricati

In data 20 febbraio 2015 è stata ultimata la costruzione di 27 alloggi in proprietà di Apes realizzati nel Comune di Pontedera e iscritti, nel precedente esercizio, fra le "immobilizzazioni in corso". Nella voce è stato pertanto rilevato il costo del terreno (euro 217.884), degli oneri di urbanizzazione (euro 279.036) e il costo di costruzione del fabbricato (euro 1.822.683), per un totale di costi sostenuti al 31.12.2015 di euro 2.319.603. La voce è esposta al netto del Finanziamento regionale di euro 1.298.280 concesso con Delibera C.R.T. 43/2009 e G.R. T. 320/2010, di cui euro 273.995 liquidato nell'esercizio 2015 e ancora da erogare.

<i>Costo</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Terreni	217.884	0	217.884
Fabbricati	2.101.720	0	2.101.720
TOTALE	2.319.603	0	2.319.603

Contributi regionali

Finanziamento Regionale - Quota terreno	-96.213	-25.737	-121.949
Finanziamento Regionale - Quota fabbricato	-928.073	-248.258	-1.176.331
TOTALE	-1.024.286	-273.995	-1.298.280

Importo netto in bilancio

Terreni	121.671	-25.737	95.934
Fabbricati	1.173.646	-248.258	925.388
TOTALE	1.295.317	-273.995	1.021.323

Altri beni

Le variazioni intervenute nelle altre immobilizzazioni materiali sono dettagliate come segue

Costo storico	Esercizio precedente	Incrementi - acquisizioni	Decrementi - Dismissioni	Esercizio corrente
Hardware e macchine elettroniche	84.858	0	327	84.531
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	127.704	0	73	127.631
Impianti telefonici	9.013	0	0	9.013
Automezzi	55.139	0	0	55.139

Altre	100.048	2.446	0	102.494
TOTALE	376.762	2.446	400	378.807
Fondi Ammortamento	Esercizio precedente	Accantonamenti	Utilizzi e rettifiche	Esercizio corrente
Hardware e macchine elettroniche	74.272	6.106	327	80.053
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	65.662	5.060	73	70.650
Impianti telefonici	9.013	0	0	9.013
Automezzi	54.307	627	0	54.934
Altre	100.048	2.446	0	102.494
TOTALE	303.303	14.240	400	317.143
Immobilizzazioni nette	Esercizio precedente		Variazione netta	Esercizio corrente
Hardware e macchine elettroniche	10.586		-6.106	4.479
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	62.041		-5.060	56.981
Impianti telefonici	0		0	0
Automezzi	832		-627	205
Altre	0		0	0
TOTALE	73.459		-11.794	61.666

Immobilizzazioni in corso e acconti

L'importo è stato azzerato in conseguenza della riclassificazione nella voce "Terreni e fabbricati".

Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: crediti

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	217.397	(39.726)	177.671	58.217	119.454
Totale crediti immobilizzati	217.397	(39.726)	177.671	58.217	119.454

Crediti verso altri

Sono composti e variati come segue:

CREDITI VERSO ALTRI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Verso acquirenti alloggi E.R.P.	43.601	109.765	-66.164
Verso Regione Toscana	1.378	1.729	-351
Verso altri	132.692	105.903	26.789
Totale crediti verso altri	177.671	217.397	-39.726

La voce "*Crediti verso acquirenti alloggi E.R.P.*" (assegnatari alloggi "ex ATER" euro 43.601) evidenzia il residuo credito, per rate di capitale non scadute al 31.12.2015, sorto a fronte delle cessioni di alloggi E.R.P. fatte da ATER Pisa a tutto il 2004, ai sensi della Legge 513/77 e della Legge 560/93.

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

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

La voce "*Crediti verso Regione Toscana*" (euro 1.378) esprime il credito per i contributi che si rendono esigibili via via che giungono a scadenza le rate di ammortamento dei mutui - iscritti nel passivo per pari importo fra i

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

La voce "Crediti verso Altri" (euro 132.692) si riferisce:

- per euro 44.692 a crediti per cauzioni pagate a fronte di contratti di somministrazione (Enel, Acque, Gas);
- per euro 88.000 al credito vantato nei confronti della Monteverdi Energia s.r.l. a seguito del trasferimento delle somme derivanti dall'erogazione di un mutuo, sottoscritto da Apes, per la realizzazione dell'impianto di teleriscaldamento in 33 alloggi di proprietà del comune di Monteverdi Marittimo

L'operazione è disciplinata dalla convenzione stipulata in data 7 agosto 2013 tra il predetto Comune, la Società Monteverdi Energia s.r.l. - fornitrice del servizio di teleriscaldamento - e Apes, che è intervenuta nell'operazione fornendo un mero supporto tecnico-amministrativo. L'impianto è stato commissionato dalla società Monteverdi Energia S.r.l. e finanziato per euro 125.000 con le risorse derivanti dal POR 2010-2012 e per ulteriori euro 88.000 attraverso l'erogazione del mutuo contratto da Apes, le cui risorse sono state trasferite alla predetta società. Quest'ultima le rimborserà ad 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.

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

CREDITI VERSO ALTRI	Scadenti entro l'esercizio successivo	Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo	Scadenti oltre il quinto esercizio successivo
Verso acquirenti alloggi E.R.P.	18.266	25.335	0
Verso Regione Toscana	351	1.027	0
Verso altri per cauzioni	0	0	44.692
Verso Monteverdi Energia s.r.l.	39.600	48.400	0
Totale crediti verso altri	58.217	74.762	44.692

Attivo circolante

Attivo circolante: crediti

I crediti sono contabilizzati al loro valore nominale e ricondotti in bilancio al presumibile valore di realizzo attraverso specifici fondi di svalutazione, imputati a diretta riduzione degli stessi.

Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	8.495.212	56.325	8.551.537	8.551.537	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	114.379	(61.123)	53.256	53.256	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	900.735	(567.000)	333.735	-	333.735
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	5.317.176	1.252.397	6.569.573	6.569.573	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	14.827.502	680.599	15.508.101	15.174.366	333.735

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	8.551.537	8.551.537
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	53.256	53.256
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	333.735	333.735
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	6.569.573	6.569.573
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	15.508.101	15.508.101

CREDITI VERSO CLIENTI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Per canoni di locazione di immobili abitativi e rimborso quote condominiali	5.501.827	5.019.466	482.361
Per canoni di locazione di immobili non abitativi	22.326	22.326	0
Per altri rimborsi e prestazioni	176.438	884.375	-707.938
Fatture da emettere per compensi tecnici	2.850.946	2.569.044	281.902
Totale crediti verso clienti	8.551.537	8.495.212	56.325

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

I *crediti verso gli assegnatari di alloggi abitativi* sono valutati euro 5.501.827, con esposizione al netto dei fondi svalutazione di complessivi euro 3.873.480, di cui 750.494 formati con accantonamenti dell'esercizio, esposti nella voce 10.d del conto economico al netto degli utilizzi dell'esercizio per euro 109.986 relativi a crediti interamente svalutati; detti utilizzi si riferiscono quanto a euro 101.479 a incassi e quanto a euro 8.527 a cancellazioni.

L'ammontare tassato dei fondi ammonta ad euro 1.302.148; quello dedotto fiscalmente è pari ad euro 2.571.332.

I crediti per somme da rimborsare e per altre prestazioni (complessivamente pari a euro 176.438) sono relativi:

- per euro 8.232 a fatture da emettere per il compenso dell'1,50% maturato sull'incassato nell'esercizio 2014 di rientri vincolati alle destinazioni di cui alla L. 560/93 e all'art. 25, L. 513/77;
- per euro 100.451 per contributi (euro 90.000) e corrispettivi (euro 10.451), dovuti dal Comune di Pisa per la gestione degli alloggi in "Agenzia Casa", ai sensi della convezione sottoscritta in data 4 agosto 2011;
- per euro 67.755 a crediti nei confronti dell'utenza per rimborsi di imposta di registro e a crediti per altri rimborsi.

L'ammontare di euro 2.850.946 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. Ai sensi della normativa regionale potranno essere prelevati dai finanziamenti secondo varie scadenze.

Crediti Tributari

CREDITI TRIBUTARI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Conguaglio imposta di bollo	1.152	0	1.152
Ires a rimborso per deduzione IRAP precedenti esercizi	52.104	100.479	-48.375
Rimborso Irpeg da conferimento	0	13.900	-13.900
Totale crediti tributari e imposte anticipate	53.256	114.379	-61.123

I *crediti tributari* si riferiscono:

- per euro 52.104 al credito per IRES a rimborso da mancata deduzione dell'Irap relativa alle spese per il personale dipendente e assimilato per gli esercizi dal 2007 al 2011, come da istanza presentata in data 5.02.2013 ai sensi dell'art. 2 comma 1-quater D.L. 201/2011; la riduzione di euro 48.375 origina dall'intervenuto rimborso del credito relativo agli esercizi dal 2006 al 2009.
- per euro 1.152 al conguaglio a favore dell'azienda per imposta di bollo assolta in modo virtuale rilevato al 31.12.2015.

Nell'esercizio è stato cancellato il credito di euro 13.900 per crediti IRPEG 1986-1987, iscritti in occasione del conferimento ex ATER sulla base della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 2343 c.c., essendone stata accertata l'inesigibilità sin dalla loro iscrizione.

Imposte anticipate

Imposte anticipate	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
Imposte anticipate per differenze temporanee	333.735	862.001	-528.266
Imposte anticipate per perdite fiscali riportabili	0	38.734	-38.734
Totale imposte anticipate	333.735	900.735	-567.000

Le *imposte anticipate* sono state calcolate tenendo conto dell'aliquota di presumibile riversamento - pari al 12,00% circa - sulle differenze temporanee tra il valore di bilancio ed il valore fiscale delle attività e passività.

Le imposte anticipate sono state stanziare - al netto degli accantonamenti per imposte differite che vi trovano capienza - ritenendo ragionevolmente certa l'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad utilizzare.

Nella tabella che segue sono indicate le informazioni relative alle imposte anticipate, rilevate nel Conto Economico con un effetto negativo netto sul risultato di esercizio per euro 567.000.

Variazioni dell'esercizio - dettaglio	esercizio corrente			esercizio precedente		
	Ammontare	Aliquota %	Effetto Fiscale	Ammontare	Aliquota %	Effetto Fiscale
A. Differenze Temporanee						
Stanziamenti di Imposte anticipate:						
Accantonamento F.do disagio economico	17.875	12,00%	2.145	17.601	27,50%	4.840
Accantonamenti per oneri	90.663	13,50%	12.240	150.000	27,50%	41.250
Accantonamenti per oneri Agenzia Casa	54.651	12,00%	6.558	24.948	27,50%	6.861
Accantonamento manutenzione stabili	49.364	12,00%	5.924	77.651	27,50%	21.354
Imposte anticipate per perdite	0	12,00%	0	140.849	27,50%	38.733
Ammortamenti eccedenti la quota deducibile	352	12,00%	42	1.676	27,50%	461
Nuovo Fondo eccedenza gestione immobili	8.000	12,00%	960	0	27,50%	0
Totale:	220.905	12,62%	27.869	412.725		113.499
Utilizzi di Imposte anticipate:						
Utilizzo F.do disagio economico	-2.030	27,50%	-558	-17.440	27,50%	-4.796
Utilizzo F.do svalutazione crediti tassato	-287.768	27,50%	-79.136	-296.336	27,50%	-81.492
Utilizzo F.do retribuzione di risultato	-150.000	27,50%	-41.250	-150.000	27,50%	-41.250
Utilizzo F.do .manutenzione stabili	-7.297	27,50%	-2.007		27,50%	0
Utilizzo F.do contenziosi in corso	-104.018	27,50%	-28.605	0	27,50%	0
Utilizzi per Agenzia Casa	-24.948	27,50%	-6.861	-69.827	27,50%	-19.202
Ammortamenti eccedenti la quota deducibile	-992	27,50%	-273	-1.647	27,50%	-453
Imposte anticipate per perdite	-140.849	27,50%	-38.733		27,50%	0
Totale:	-717.902	27,50%	-197.423	-535.250		-147.194
Accantonamenti di imposte differite:						
Pagamento Imposta di registro su contratti pluriennali	-78.842	12,00%	-9.461	-144.172	27,50%	-39.647
Totale:	-78.842	12,00%	-9.461	-144.172		-39.647
Utilizzi di imposte differite:						
Imposta di registro già pagata su contratti pluriennali	65.047	27,50%	17.888	81.307	27,50%	22.359
Interessi attivi di mora non incassati	5.189	27,50%	1.427	4.719	27,50%	1.298
Totale:	70.236	27,50%	19.315	86.026		23.657
A. Totale accantonamenti e utilizzi			-159.701			-49.685
B. Rettifiche per variazione aliquota			-407.299			0

TOTALE VARIAZIONI DELL'ESERCIZIO **-567.000** **-49.685**

Si segnala 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.

Conseguentemente, sulla base del dato letterale del nuovo testo del citato art. 6, D.P.R. 601/73, dallo 01.01.2016 Apes beneficerà della riduzione al 50% dell'aliquota IRES ordinaria che, a decorrere dallo 01.01.2017, è stabilita nella misura del 24 per cento.

Si è conseguentemente provveduto a rettificare gli stanziamenti per imposte anticipate e differite sulla base delle aliquote previste per il 2016 (13,75%) e per gli anni successivi (12%), tenendo conto del presumibile anno in cui si riverteranno le differenze temporanee.

Le rettifiche per riduzione di aliquota hanno determinato la cancellazione di imposte anticipate nette per euro 407.299, imputate alla voce 22 del Conto Economico; gli utilizzi e gli stanziamenti netti dell'esercizio, non dipendenti da variazioni di aliquota, ammontano a euro 159.701 per un complessivo ammontare di euro 567.000 per fiscalità differita attiva e passiva imputata al conto economico dell'esercizio.

Crediti verso altri

Sono composti e variati come segue:

CREDITI VERSO ALTRI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Verso Regione Toscana	163.298	163.298	0
<i>Verso Comuni consorziati per interventi edilizi:</i>			
Per interventi edilizi finanziati da Regione Toscana	4.713.400	3.595.883	1.117.517
Per interventi edilizi finanziati dai Comuni	86.533	278.423	-191.890
Totale	4.799.933	3.874.306	925.627
Verso Utenti per canoni e servizi a rimborso anni precedenti	104.429	108.127	-3.698
Verso cessionari alloggi per rate scadute	336.329	312.502	23.827
<i>Altri:</i>			
Verso condomini e proprietari alloggi	780.376	510.860	269.516
Altri crediti	385.208	348.082	37.126
Totale	1.165.584	858.942	306.642
TOTALE CREDITI VERSO ALTRI	6.569.573	5.317.176	1.252.398

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

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

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

I **crediti verso Comuni consorziati per interventi edilizi** (4.799.933) commentati nella sezione riferita alle immobilizzazioni immateriali, sono relativi ai lavori rifatturati ai Comuni per i quali, alla chiusura dell'esercizio, non risultavano ancora svincolati i contributi regionali (euro 4.713.400) né corrisposti quelli comunali (euro 86.533).

I **crediti verso utenti per canoni e servizi a rimborso anni precedenti** (104.429) sono relativi a crediti vantati al 31.12.2004 dalla disciolta ATER nei confronti degli inquilini.

Essi sono esposti al valore di presunto realizzo e, quindi, al netto del fondo svalutazione di 804.632 euro iscritto in contabilità per tener conto del relativo rischio di inesigibilità.

In particolare:

CREDITI VERSO ASSEGNATARI (ex Ater)	<i>Esercizio Corrente</i>	<i>Esercizio Precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Crediti per canoni anteriori al 1997	64.809	66.279	-1.470
<i>Crediti 1997-2004</i>			
Valore nominale:	844.252	909.007	-64.755
<i>Fondo svalutazione crediti '97-2004 - Dedotto</i>	<i>-90.992</i>	<i>-153.518</i>	<i>62.526</i>
<i>Fondo svalutazione crediti '97-2004 - Tassato</i>	<i>-713.640</i>	<i>-713.640</i>	<i>0</i>
Totale Fondo svalutazione Crediti 1997-2004	-804.632	-867.158	62.526
Totale Crediti 1997-2004	39.620	41.849	-2.229
TOTALE CREDITI VERSO ASSEGNATARI (ex Ater)	104.429	108.127	-3.699

Non si è reso necessario svalutare i crediti per canoni e rate di ammortamento anteriori al 1997 in quanto i medesimi, al momento dell'eventuale incasso, dovranno essere riversati alla Regione Toscana; sono pertanto coperti dal corrispondente debito verso la Regione, iscritto nel passivo, sulla quale grava quindi, in concreto, il rischio di inesigibilità.

Il **credito verso cessionari alloggi per rate scadute** pari a euro 336.329 (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 2015 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 1.165.584) sono dettagliati come segue:

Altri Crediti	Importo
Crediti verso utenti per servizi condominiali da bollettare	780.375
Crediti verso Comuni consorziati per somme da rimborsare	192.911
Crediti vari	126.215
Crediti verso Utenti Comune di Pisa per gestione residui 2004	66.083
Credito verso imprese appaltatrici per indebito pagamento	466.910
Fondo svalutazione crediti verso imprese appaltatrici	-466.910
Totale Altri Crediti	1.165.584

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.

Non esistono crediti del circolante esigibili oltre i cinque anni.

Attivo circolante: disponibilità liquide

Variazioni delle disponibilità liquide

Disponibilità liquide

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	992.545	1.063.238	2.055.783
Denaro e altri valori in cassa	2.169	945	3.114

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Totale disponibilità liquide	994.714	1.064.183	2.058.897

Le disponibilità liquide sono dettagliate come segue:

DISPONIBILITA' LIQUIDE	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
C/c bancari con destinazione vincolata	310.650	754.637	-443.987
C/c bancari con destinazione non vincolata	1.735.714	206.070	1.529.644
C/c postali	9.418	31.837	-22.419
Danaro e valori in cassa	3.114	2.169	944
Totale disponibilità liquide	2.058.897	994.714	1.064.183

Sui **C/c bancari con destinazione vincolata**, intestati alla società, affluiscono i finanziamenti 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 L.R. 96/96 art. 23) e in ultimo con i finanziamenti delle Misure straordinarie B e C di cui alla delibera del Consiglio Regionale Toscano n. 43/2009.

La residua liquidità, depositata sui **conti correnti bancari e postali** è destinata a fronteggiare gli impegni a breve iscritti nel passivo del bilancio. L'entità della giacenza al 31.12.2015 è influenzata dall'erogazione in data 30.12.2015 di un mutuo ipotecario di euro 1.300.000, contratto per finanziare la realizzazione di 27 alloggi in proprietà il cui costo è coperto solo parzialmente dai contributi regionali di cui alla delibera C.R. 43/2009 - Misura straordinaria C.

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.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri risconti attivi	243.557	61.606	305.163
Totale ratei e risconti attivi	243.557	61.606	305.163

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

RATEI E RISCONTI ATTIVI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2010	0	68	-68
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2011	301	6.168	-5.867
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2012	6.092	17.386	-11.294
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2013	11.374	19.114	-7.740
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2014	104.095	144.172	-40.078
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2015	78.842	0	78.842
Altri risconti attivi	104.459	56.649	47.811
Totale ratei e risconti attivi	305.163	243.557	61.606

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

Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Nel corso dell'esercizio 2015 i movimenti nelle voci di patrimonio netto sono stati quelli di seguito evidenziati:

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Decrementi		
Capitale	870.000	-	-		870.000
Riserva legale	4.594	319	-		4.913
Riserve statutarie	82.514	6.070	-		88.584
Altre riserve					
Varie altre riserve	470.992	-	1		470.991
Totale altre riserve	470.992	-	1		470.991
Utile (perdita) dell'esercizio	6.389	(6.389)	-	2.067	2.067
Totale patrimonio netto	1.434.489	-	1	2.067	1.436.555

Dettaglio varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva da conferimento	470.991
Totale	470.991

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	870.000	Capitale		-
Riserva legale	4.913	Utili	A-B	4.913
Riserve statutarie	88.584	Utili	A-B	88.584
Altre riserve				
Varie altre riserve	470.991	Capitale	A-B	470.991
Totale altre riserve	470.991			470.991
Totale	1.434.488			564.488
Quota non distribuibile				564.488

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

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

Il capitale sociale è suddiviso in 870.000 azioni ordinarie di nominali un euro ciascuna; le azioni sono tutte nominative ma la società, per previsione statutaria, non emette i certificati azionari.

Fondi per rischi e oneri

Informazioni sui fondi per rischi e oneri

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

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	1.125.755	1.125.755
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	212.553	212.553
Utilizzo nell'esercizio	288.294	288.294
Totale variazioni	(75.741)	(75.741)
Valore di fine esercizio	1.050.014	1.050.014

Sono composti e variati come segue:

FONDI PER RISCHI ED ONERI	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Utilizzi</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Fondo rischi cause in corso	390.538	104.018	0	286.520
Fondo premi di rendimento	150.000	150.000	90.663	90.663
F.do disagio economico art. 32-bis L.R. 96/96	22.626	2.030	17.875	38.471
F.do Rischi Inps	456.727	0	0	456.727
F.do manutenzione stabili	80.915	7.297	49.364	122.982
Fondo eccedenza contributo agenzia casa	24.948	24.948	54.651	54.651
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	1.125.754	288.293	212.553	1.050.014

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

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

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

Nel corso del 2015, in esito alla ricognizione ed al costante monitoraggio dei contenziosi in corso, sulla base dell'evoluzione processuale delle controversie pendenti, non è stato ritenuto necessario operare ulteriori accantonamenti; è stata invece operata una riduzione del fondo per esuberanza di euro 104.018.

Il **Fondo "premi di rendimento"** accoglie l'accantonamento per le retribuzioni integrative previste dai CCNL dei dipendenti e dirigenti ma non ancora definite in accordi integrativi aziendali.

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 31.12.2014.

Il **fondo rischi Inps** comprende l'accantonamento delle somme pretese dall'Inps e dichiarate non dovute dalla sentenza del Tribunale di Pisa 16/2009. Con sentenza n. 565 del 28.04.2011 la Corte di Appello di Firenze ha confermato la sentenza di primo grado, con la sola eccezione della questione relativa ai c.d. "contributi minori" (malattia, maternità, CUIAF) relativi agli anni precedenti al 2009, dichiarati dovuti per euro 31.878. È stato quindi rilevato nell'esercizio 2011 l'utilizzo del Fondo rischi Inps a copertura dell'onere sopravvenuto. L'importo residuo (euro 456.727) rimane accantonato a titolo prudenziale, in attesa della completa definizione del contenzioso pendente a seguito del ricorso proposto dall'Inps avanti la Corte di Cassazione.

Il **fondo manutenzione stabili** accoglie l'accantonamento effettuato per lavori di manutenzione ordinaria commissionati nell'esercizio alle ditte appaltatrici, ma non ancora ultimati al 31.12.2015 e l'utilizzo effettuato nell'esercizio dell'importo accantonato al 31.12.2014.

Il **fondo eccedenza contributo gestione Agenzia Casa** comprende l'accantonamento della differenza fra le spese delle locazioni e le entrate delle sublocazioni, così come stabilito all'art. 4 della convenzione, e il relativo utilizzo di quanto accantonato al 31.12.2014.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	617.660
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	109.133
Utilizzo nell'esercizio	21.894
Totale variazioni	87.239
Valore di fine esercizio	704.899

L'importo di euro 704.899 è pari a quanto la società avrebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro alla chiusura dell'esercizio; le variazioni dell'esercizio sono dettagliate come segue:

	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Versamenti previdenza complementare</i>	<i>Altri utilizzi</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Esercizio corrente</i>
FONDO TRATTAMENTO FINE RAPPORTO	617.660	-12.792	-9.102	109.133	704.899

Debiti

I debiti sono iscritti al valore nominale, ritenuto rappresentativo del presumibile valore di estinzione.

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	2.408.198	1.299.216	3.707.414	2.400.713	1.306.701	1.131.895
Debiti verso altri finanziatori	504.879	(106.776)	398.103	398.103	-	-
Acconti	1.369.377	(184.809)	1.184.568	1.184.568	-	-
Debiti verso fornitori	2.896.628	(383.924)	2.512.704	2.512.704	-	-
Debiti tributari	28.154	345.124	373.278	373.278	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	84.779	70.504	155.283	155.283	-	-
Altri debiti	9.112.571	667.951	9.780.522	9.755.187	25.335	-
Totale debiti	16.404.586	1.707.286	18.111.872	16.779.836	1.332.036	1.131.895

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

Debiti verso banche e istituti di credito

Debiti verso Banche	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Mutui Cassa Depositi e Prestiti	0	351	-351
Mutui bancari	1.355.479	72.568	1.282.911
Banche c/c passivi	2.351.936	2.335.279	16.657
Totale	3.707.415	2.408.198	1.299.217

I debiti per *conti correnti passivi* comprendono:

- il debito di euro 1.278.446 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 regolarmente la posizione con il ricavato dei canoni locativi dei predetti alloggi, pari a circa 100.000 euro annui.

- il debito di euro 1.073.490 per l'apertura di credito in conto corrente regolata attraverso l'anticipo dei crediti che Apes vanta verso la Regione Toscana per l'erogazione dei finanziamenti delle Misure Straordinarie B e C di cui alla delibera di GRT 43/2009.

Si precisa infatti che le modalità di erogazione dei predetti finanziamenti regionali sono così stabilite: 25% ad inizio lavori; 45% al raggiungimento del 30% di avanzamento lavori; saldo del 30% ad ultimazione lavori.

In applicazione dei vincoli per il rispetto del "patto di stabilità", la Regione dispone i bonifici a favore dei vari soggetti gestori con ritardi di circa 4/5 mesi rispetto alle richieste pervenute; si è reso pertanto necessario attivare una linea di credito per finanziare questi sfasamenti temporali.

I debiti per *mutui passivi* comprendono:

- il debito nei confronti della Banca di Pisa e Fornacette, di euro 55.479 per il finanziamento dell'impianto di teleriscaldamento nel Comune di Monteverdi Marittimo, illustrato nella voce "altri crediti" dell'attivo finanziario immobilizzato.

- il debito nei confronti della Cassa di Risparmio di San Miniato per un mutuo ipotecario di euro 1.300.000 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; l'istituto mutuante è stato individuato in esito a specifica gara esperita in conformità al codice dei contratti pubblici.

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

Debiti Verso Banche (mutui passivi)	<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>
Mutuo Banca di Pisa per Teleriscaldamento Monteverdi	17.773	37.706	0
Mutuo ipotecario 27 alloggi Pontedera	31.006	137.100	1.131.895
Totale	48.778	174.806	1.131.895

Debiti verso altri finanziatori

Debiti verso altri finanziatori	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Regione Toscana - Finanziamenti CER non erogati	163.297	163.297	0
Regione Toscana - Finanziamenti CER erogati	6.494	6.494	0
Regione Toscana - Finanziamenti D.M. 2460 erogati	228.313	335.088	-106.776
Totale	398.103	504.879	-106.776

La posta, ammontante a euro 398.103, esprime l'ammontare del contributo finanziario della Regione Toscana agli interventi edilizi da realizzare sul patrimonio immobiliare dei Comuni consorziati. Detti contributi, all'atto della loro liquidazione, vengono rilevati da APES fra i debiti verso la Regione da estinguere con l'esecuzione dei predetti lavori. Periodicamente APES rifattura ai Comuni interessati i costi sostenuti per i lavori eseguiti (iscritti nella voce B.7. dell'attivo), imputando a riduzione dei medesimi l'importo del contributo. Il credito verso il Comune, sorto in contropartita del contributo, è quindi compensato con il debito verso la Regione precedentemente rilevato; il saldo della voce, pertanto, esprime l'ammontare degli interventi non ancora realizzati per i quali la Regione ha già impegnato le relative risorse.

Il debito per **finanziamenti CER non erogati** (163.297) trova corrispondenza nel credito verso la Regione Toscana iscritto fra gli altri crediti del circolante ed al cui commento si rinvia.

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

Il **finanziamento D.M. 2460**, le cui risorse finanziarie sono disponibili sui conti bancari non vincolati intestati alla società, sono destinati - giusta delibera della Giunta Regionale n. 260 del 24.03.2003 - alla realizzazione di servizi ed opere di urbanizzazione nonché al proseguimento degli interventi di adeguamento impianti programmati con D.M. n. 2460 del 22.09.1995.

Acconti

Acconti	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Acconti da utenti per spese istruttoria cessione alloggi	29.672	32.705	-3.033
Acconti da Comuni per finanziamento lavori vari	302.267	82.552	219.715
Acconti da Regione per finanziamenti Misure straordinarie	852.630	1.254.120	-401.490
Totale	1.184.568	1.369.377	-184.809

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 82.552);
- importo erogato dal Comune di Volterra per interventi ancora da individuare (euro 24.382)
- importo erogato dal Comune di Pisa per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi al finanziamento delle opere di urbanizzazione quartiere Sant'Ermite (euro 195.333)
- importi erogati dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla realizzazione nel comune di Pisa, Calci e San Giuliano Terme degli interventi di cui alla delibera G.R. n. 43 /2009 - Misura straordinaria B (euro 482.910);
- 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 22.247).
- importi erogati dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi agli interventi per il recupero di alloggi per grave degrado di cui alla Del. G.R.T. 853/2013 (euro 4.629).
- importo erogato dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla 1^a Tranche del 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 194.627).

Debiti verso fornitori

Sono variati come segue:

	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Debiti verso fornitori	2.512.704	2.896.628	-383.924

Debiti Tributari

Debiti tributari	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Erario per dichiarazione Iva annuale	122.793	76.939	45.854
Erario per imposta di bollo	0	1.978	-1.978
Erario c/Ritenute da versare lavoro autonomo	4.117	7.855	-3.738
Erario c/Ritenute da versare lavoro dipendente	111.297	48.750	62.547
Ires dell'esercizio a saldo	150.777	-110.558	261.335
Irap dell'esercizio a saldo	-15.706	3.190	-18.896
Totale debiti tributari	373.278	28.154	345.124

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Debiti verso enti previdenziali	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
	155.283	84.779	70.504

L'importo di euro 155.283 è composto da:

- euro 123.405 per oneri previdenziali su retribuzioni dei dipendenti versati dall'Azienda nel mese di gennaio 2016;
- euro 31.878 debito verso Inps per contributi malattia da restituire a seguito sentenza del 28.04.2011. Si rimanda al commento della voce relativa al Fondo rischi Inps.

Altri debiti

Altri debiti	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Verso Comuni consorziati	2.287.961	2.372.485	-84.524
Verso Regione Toscana	5.946.676	5.412.647	534.029
Verso il personale	42.629	39.248	3.381
V. assegnatari e locatari per depositi cauzionali	869.860	803.608	66.252
Verso altri	633.397	484.584	148.813
Totale altri debiti	9.780.522	9.112.571	667.951

Il dettaglio della voce "Altri debiti" è illustrato come segue.

Debiti verso Comuni consorziati	<i>Importo</i>
Verso Comuni Lode per canoni concessione	394.381
Verso Comuni per residui gestione 2005	20.940
Verso Comuni diversi per versamenti da attribuire	1.375.720
Verso Comuni diversi per acquisto aree edificabili e oneri urbanizzazione	496.920
Totale	2.287.961

Il *debito verso Comuni Lode per canone di concessione*, pari a euro 394.381 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 20.940 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 1.375.720 si riferiscono a:

- euro 24.515 somme erogate dai Comuni per l'espletamento del mandato di Apes e in attesa di definitiva destinazione;
- euro 608.205 relativi all'anticipo di quota parte del finanziamento per la costruzione di 43 alloggi per conto del Comune di Pisa ai sensi della delibera G.R.T. n. 43/2009 - Misura Straordinaria B, spettante al Comune stesso per la realizzazione degli impianti sportivi previsti nell'area.

- Euro 743.000 erogati dal Comune di Bientina a fronte di un intervento di nuova costruzione in un'area di proprietà del Comune ancora da individuare.

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.

<i>Debiti verso Regione Toscana</i>	<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>
Verso "Gestione Speciale" per versamenti da effettuare:				
Alla Tesoreria Provinciale dello Stato c/c 1865	2.811.881	0	506.948	3.318.829
Alla Tesoreria Provinciale dello Stato c/c 1981	0	2.183.108	0	2.183.108
Totale debito per Gestione Speciale:	2.811.881	2.183.108	506.948	5.501.937
Da versare al momento dei rientri:				
Per canoni ante 1997				64.809
Per rate scadute di crediti da cessione alloggi				336.329
Per rate non scadute di crediti da cessione alloggi				43.601
Totale da versare al momento dei rientri:				444.739
Totale	2.811.881	2.183.108	506.948	5.946.676

Il *debito verso Gestione Speciale per versamenti da effettuare* pari a euro 5.501.937 (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 444.739 corrispondono all'ammontare scaduto e non incassato di canoni locativi E.R.P. anteriori al 1997 (euro 64.809), già commentato fra gli altri crediti del circolante; all'ammontare per capitale e interessi (euro 336.329) di crediti scaduti da cessione alloggi E.R.P., essi pure commentati fra gli altri crediti del circolante; all'ammontare non scaduto (euro 43.601) dei crediti in linea capitale per cessione alloggi E.R.P., già commentati nella sezione relativa alle immobilizzazioni finanziarie.

In ordine al debito per rate non scadute (euro 43.601) si evidenzia quanto segue:

<i>Debiti verso Regione Toscana</i>	<i>Scadenti entro l'esercizio successivo</i>	<i>Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo</i>	<i>Scadenti oltre il quinto esercizio successivo</i>
Rientri per rate non scadute cessioni alloggi	18.266	25.335	0
Totale	18.266	25.335	0

I **debiti verso il personale** (euro 42.629) esprimono 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 3.059, oltre al rateo per ferie non godute al 31.12.2015 pari a euro 39.570.

Il **debito per depositi cauzionali** (euro 869.860) è relativo a quanto incassato dall'Utenza a titolo di deposito cauzionale, al lordo degli interessi maturati a favore degli utenti.

La voce relativa agli **Debiti Verso altri** (euro 633.397) è così composta:

<i>Debiti verso altri</i>	<i>Importo</i>
Somme dovute ad associazioni di inquilini	65.850
Somme dovute a Condomini e autogestioni	55.960
Somme trattenute su stipendi e da versare a sindacati e finanziarie varie per prestiti dei dipendenti	1.230

Incassi versati dagli utenti e ancora da attribuire	93.271
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	345.493
Erroneo versamento da Comune di S. Maria a Monte da restituire	4.320
Cauzione a garanzia inadempimento imprese appaltatrici	11.521
Totale	633.397

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	1.300.000	1.300.000	2.407.414	3.707.414
Debiti verso altri finanziatori	-	-	398.103	398.103
Acconti	-	-	1.184.568	1.184.568
Debiti verso fornitori	-	-	2.512.704	2.512.704
Debiti tributari	-	-	373.278	373.278
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	155.283	155.283
Altri debiti	-	-	9.780.522	9.780.522
Totale debiti	1.300.000	1.300.000	16.811.872	18.111.872

Nota Integrativa Conto economico

I costi e i ricavi sono imputati al conto economico secondo il principio della competenza economica e nel rispetto del principio della prudenza; sono esposti in bilancio al netto degli sconti, premi e abbuoni.

Valore della produzione

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Locazione Immobili in concession	7.466.526
Amministrazione Stabili	220.250
Compensi tecnici su interventi e	365.808
Sublocaz. Agenzia Casa	206.806
Locazione immobili in propriet	66.231
Totale	8.325.621

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
Totale	8.325.621

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi delle vendite e delle prestazioni ammontano complessivamente a euro 8.325.621 e sono stati distinti per aree di attività. Sono composti come segue:

Ricavi delle vendite e prestazioni	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Da locazione immobili in concessione	7.466.526	7.383.415	83.111
Da locazione immobili in proprietà	66.231	0	66.231
Da amministrazione stabili	220.250	253.143	-32.893
Per compensi tecnici su interventi edilizi	365.808	642.155	-276.347
Corrispettivi sublocazione Agenzia Casa	206.806	242.489	-35.683
Totale	8.325.621	8.521.202	-195.581

Ricavi da locazione immobili in concessione (euro 7.466.526); derivano per euro 178.165 dai canoni di locazione relativi a unità immobiliari ad uso non abitativo; per euro 7.150.015 dai canoni di locazione ex L.R.T. 96/96 degli alloggi affidati in gestione diretta all'Azienda; per euro 138.346 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 66.231) si riferiscono ai canoni di locazione dei 27 alloggi in proprietà realizzati nel comune di Pontedera.

Ricavi da amministrazione stabili (euro 220.250); derivano:

- per euro 8.232 dal corrispettivo riconosciuto ad APES dalla Regione Toscana per la gestione contabile-amministrativa dei rientri finanziari ex art. 10 D.P.R. 1036/1972 (importi incassati dalle cessioni di alloggi di E. R.P. e per canoni di locazione ante 1997);
- per euro 143.718 dai compensi per la gestione delle spese condominiali e dei lavori di manutenzione per conto degli utenti;

- per euro 33.752 da corrispettivi dovuti da alcuni Comuni per l'affidamento ad Apes di funzioni amministrative, quali bandi di assegnazione alloggi e raccolta documentazione per contributi erogati agli utenti da parte del Comune di Pisa per integrazione all'affitto ex L. 431/1998.
- per euro 34.548 dai corrispettivi dovuti dai cessionari di alloggi per servizi e altri rimborsi spese di amministrazione.

Ricavi per compensi tecnici su interventi edilizi (euro 365.808); l'importo corrisponde ai compensi tecnici spettanti per la realizzazione di interventi edilizi finanziati con contributi della Regione Toscana. Si rimanda al commento della voce dei crediti verso clienti.

Corrispettivi di sublocazione "Agenzia Casa" (euro 206.806); derivano dalla convenzione stipulata in data 4.08.2011 con il Comune di Pisa per fronteggiare le situazioni di emergenza abitativa. La convenzione prevede che Apes assuma in locazione immobili sul mercato e li conceda in sub-locazione, tramite bando pubblico, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 431/1998, a soggetti che non hanno i requisiti per l'accesso alle graduatorie dell'edilizia a canone sociale. Il Comune di Pisa eroga annualmente un contributo destinato a coprire la differenza fra il canone pagato da Apes e quello riscosso per le sublocazioni; l'eventuale eccedenza del contributo rispetto ai costi sostenuti è accantonata per le medesime finalità negli esercizi successivi.

La voce comprende i seguenti importi:

- euro 107.165 per canoni di sublocazione e quote accessorie;
- euro 90.000 per contributo di gestione annuale riconosciuto dal Comune di Pisa ai sensi dell'art. 4 della convenzione (di cui euro 54.651 accantonato a futuri esercizi);
- euro 9.641 per corrispettivo spettante alla società ai sensi dell'art. 5 della convenzione.

Altri Ricavi e proventi

La voce, pari a euro 1.733.532, comprende tutti i componenti positivi di reddito non finanziari di natura ordinaria; l'importo più consistente (euro 1.184.847) è rappresentato dai rimborsi, dovuti dagli assegnatari, delle spese condominiali sostenute dall'Azienda e rilevate negli oneri diversi di gestione.

Le indennità di mora per tardivi pagamenti degli utenti sono comprese nella voce per euro 5.316; la posta accoglie, inoltre, l'importo di euro 89.162 per riaddebito all'utenza dell'imposta di bollo.

Sono stati inoltre rilevati euro 2.600 per rimborsi di diritti di segreteria per partecipare a gare di appalto indette dalla società, euro 47.485 per rimborsi di lavori di manutenzione a carico degli assegnatari e euro 59.634 per rimborsi da Assicurazioni per danni a fabbricati.

Nella voce è stata rilevata per euro 169.969 la rettifica della detrazione iva ai sensi art.19-bis comma 3 D.P.R. 633/72 (mutamento del regime delle operazioni attive a seguito opzione per separazione attività: circ. 328/E del 24.12.97, par. 4.2) pari all'imposta assolta sulla costruzione dei 27 alloggi di proprietà realizzati in Pontedera e non detratta negli esercizi precedenti.

Nell'esercizio è stato inoltre rilevato per euro 104.018 l'utilizzo del Fondo rischi cause in corso ritenuto esuberante a seguito del favorevole sviluppo dei contenziosi in corso.

La voce comprende, infine, rimborsi assicurativi, rimborsi spese postali, rimborsi di spese legali, plusvalenze ordinarie e altri proventi vari per complessivi euro 70.501.

Costi della produzione

Costi per Servizi

La voce, pari a euro 4.044.169 comprende tutti i costi derivanti dall'acquisizione di servizi nell'esercizio dell'attività ordinaria dell'impresa e di seguito dettagliati:

COSTI PER SERVIZI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
a) Amministrazione e funzionamento		
Compensi e spese organo amministrativo	46.981	46.833
Compensi e spese collegio sindacale	37.744	44.720
Spese postali e telefoniche	53.234	57.954
Spese sorveglianza alloggi di risulta	0	61.613
Manutenzione macchine ufficio	15.778	17.534
Gestione sistema informatico	112.001	143.118
Incarichi e prestazioni di terzi	405.303	457.955

Spese assicurative varie	37.730	42.656
Spese depositi bancari e postali	19.032	20.100
Spese servizi sede	78.804	96.252
Bollettazione e riscossione canoni	87.245	101.621
Spese per certificazione di qualità	14.376	12.262
Spese di assicurazione stabili	149.240	130.000
Rimborsi quote amministrazione autogestioni art.31 L.R.96	99.125	107.103
Spese condominiali su alloggi sfitti	31.428	37.686
Spese varie	45.012	30.050
Spese varie agenzia casa	48.593	69.332
Totale Amministrazione e funzionamento	1.281.624	1.476.791

b) Gestione immobiliare:

- Manutenzioni ordinarie e pronto intervento

Manutenzioni ordinarie e interventi d'urgenza	2.199.404	2.063.453
Utilizzo F.do manutenzione stabili	-7.297	0
Lavori in danno Cascina S. Frediano	0	25.250
Quote amministrazione condomini	204.574	195.105
Quote manutenzione condomini	327.478	172.069
Totale manutenzioni ordinarie e pronto intervento	2.724.158	2.455.877

- Altri servizi per gestione immobiliare

Collaudi e incarichi geologici	24.333	13.876
Pubblicazione bandi	5.928	0
Spese varie	8.125	6.496
Totale altri servizi per gestione immobiliare	38.387	20.372

Totale gestione immobiliare: **2.762.545** **2.476.249**

TOTALE COSTI PER SERVIZI **4.044.169** **3.953.040**

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

Si segnala la riduzione di euro 6.976 delle spese per il collegio sindacale rispetto all'esercizio precedente, determinata dall'applicazione delle riduzioni ai compensi gli organi di controllo previste dall'art. 6, co.6 del D.L. 78/2010. Il compenso spettante al collegio sindacale è inoltre comprensivo di euro 9.000 per l'attività di revisione legale dei conti. Nessun ulteriore compenso è attribuito dalla società ai membri del collegio sindacale.

Costi per godimento di beni di terzi

Costi per godimento beni di terzi	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Noleggio attrezzature	3.210	2.134
Canoni di locazione sede	132.896	160.590
Canoni di locazione parcheggio	6.600	6.534
Canoni di locazione e oneri Agenzia Casa	197.268	296.141
Utilizzo F.do gestione alloggi Agenzia Casa	-24.948	-64.827
Utilizzo F.do garanzia Agenzia Casa	0	-5.000
Totale	315.026	395.572

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 132.896, è relativo a quanto richiesto dal Comune di Pisa a titolo di indennità di occupazione dell'immobile di Via Fermi, sede della società. L'importo è ridotto di euro 38.200 rispetto all'esercizio precedente a seguito dell'utilizzo di parte dei locali di Via Fermi da parte dei dipendenti dell'ufficio Casa del Comune di Pisa.

Il costo di euro 6.600 è relativo al canone di locazione del parcheggio adiacente la sede della società.
Nella voce è compreso altresì l'importo di euro 197.268 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; detto importo è comprensivo dell'accantonamento dell'eccedenza di contributo di gestione, determinato al 31.12.2015 in euro 54.651.

Costi per il Personale

Costi del personale	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Salari e stipendi	1.309.729	1.326.052
Oneri sociali	377.883	359.733
Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	109.134	106.675
Altri costi di personale	19.451	19.396
Totale	1.816.197	1.811.856

Si segnala che, nel rispetto di quanto previsto da principi contabili, la voce *salari e stipendi* relativa al corrente esercizio è comprensiva dell'accantonamento di euro 90.663 per il probabile premio di risultato da riconoscere al personale nell'esercizio 2016.

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

Si fa presente che l'ammontare degli oneri sociali corrisponde a quanto dovuto dalla società, per l'esercizio 2015, sulla base dei criteri definiti dal Tribunale di Pisa con sentenza 16/2009, dalla Corte di appello di Firenze con sentenza n. 565/2011 e, in ultimo, dal Tribunale di Pisa con sentenze n. 63 pubblicata il 12.06.2015, n.373 pubblicata il 29.01.2016 e n. 421 pubblicata il 31.03.2016, nonché di quanto disposto dall'art. 20 del D.L.112/2008 per le Società pubbliche. Apes dal 1.01.2009 versa quindi i c.d. "contributi minori" (malattia, maternità, CUAF), calcolati con un'aliquota complessiva dell'1,85% (anziché dell'8,89%, applicabile in caso di inquadramento come società per azioni del settore commercio).

Si segnala l'avvenuto passaggio in giudicato per decorso dei termini di appello della citata sentenza n. 63 pubblicata il 12.06.2015. Sono in corso una serie di verifiche presso la sede Inps di Pisa per la modifica dell'inquadramento previdenziale di Apes in ossequio a quanto disposto dalla legge e dalle varie sentenze favorevoli all'azienda.

Al 31.12.2015 i dipendenti in servizio erano pari a 37 unità, di cui uno a tempo determinato, così classificate secondo quanto stabilito dal C.C.N.L. Federcasa 2006-2009 per il personale non dirigente e dal C.C.N.L. dei dirigenti delle Imprese dei servizi pubblici locali:

Direttore	n.	1	(a tempo determinato)
Quadri:	n.	4	
Livello A1:	n.	9	(di cui un'unità <i>part-time</i>)
Livello A2:	n.	5	
Livello A3:	n.	6	
Livello B2:	n.	5	(di cui un'unità <i>part-time</i>)
Livello B3:	n.	7	
Totale	n.	37	

In media, nell'esercizio, sono state occupate 35,17 unità.

Sono state effettuate 2 assunzioni a tempo indeterminato (2 B3 di livello B3) attingendo dalle graduatorie della selezioni pubbliche effettuate e usufruendo dell'esonero contributivo triennale introdotto dall'art.1 commi 118 e seguenti della legge 23 dicembre 2014 n. 190.

Si segnala infine che in data 1.01.2016 sono cessate dal servizio 2 unità di personale di livello B2 per collocamento a riposo.

Ammortamenti e svalutazioni

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali al 31.12.2015 è pari a euro 98.949 mentre quello delle immobilizzazioni materiali ammonta a euro 14.240. Per il dettaglio si rimanda al commento delle voci iscritte nelle immobilizzazioni.

I crediti verso gli assegnatari alloggi sono stati svalutati per un ammontare netto di euro 649.438; l'importo rilevato a conto economico risulta interamente deducibile ai fini fiscali in virtù della normativa attualmente applicabile alle perdite su crediti c.d. "di modesto importo".

-

Altri accantonamenti

In questa voce è stato rilevato l'importo di euro 17.875, accantonato per far fronte alle situazioni di disagio economico dell'utenza; la somma è pari allo 0,25% dei canoni di locazione fatturati nell'esercizio, secondo quanto stabilito dall'art. 32-bis della L.R.96/96.

-

Oneri diversi di gestione

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

Oneri diversi di gestione:	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Spese condominiali a carico Utenza	1.184.847	1.128.997
Cancelleria, stampati e abbonamenti	13.653	13.953
Gestione automezzi	13.670	8.719
Imposte indirette e tasse	218.677	216.690
Contributi associativi (Federcasa)	30.848	30.622
Contributo Casa Valdera e Agenzia della salute	5.000	5.000
Iva non detraibile da pro-rata	468.184	471.005
Alimentazione F.do E.R.P. 0,50% valore locativo - art. 23 co.1 lett. b), LR 96/96	154.127	556.107
Alimentazione F.do sociale reg. 1% canoni art.23 co.1 lett. a), LR 96/96	71.500	70.403
Residuo gettito canoni art. 23 co. 2, L.R.96/96	8.000	315.697
Altri oneri e spese	9.990	11.133
Totale	2.178.495	2.828.326

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	85.037
Altri	36.134
Totale	121.171

Dettaglio proventi e oneri finanziari	
Interessi attivi su crediti per cessione alloggi	35.847
Interessi attivi su conti bancari	7.081
Interessi per dilazione di pagamento utenti morosi	22.895
Totale proventi	65.823
Interessi e oneri finanziari su conti bancari	-79.325
Interessi passivi su depositi cauzionali	-287
Interessi passivi su mutuo Bcc Teleriscaldamento	-2.830
Interessi passivi mutuo ipotecario 1.300.000	-2.881
Interessi passivi su debiti per rientri	-35.847
Totale oneri	-121.171
Totale proventi e oneri	-55.348

Gli *interessi attivi su crediti da cessione alloggi* (euro 35.847) 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 79.325, sono relativi per euro 39.906 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 39.419 all'apertura di credito in conto corrente - Anticipo su fatture per crediti verso la Regione Toscana - rilevati fra i debiti verso le banche.

Gli interessi passivi, calcolati al tasso legale, maturati nell'esercizio *sui depositi cauzionali* versati dagli assegnatari di fondi commerciali e da rimborsare all'atto della restituzione delle cauzioni, ammontano a euro 287.

Proventi e oneri straordinari

L'importo negativo netto di euro 55.838 rappresenta il saldo algebrico fra i proventi straordinari, pari a euro 70.441 e gli oneri straordinari rilevati per euro 196.279.

I **proventi straordinari** (euro 70.441) sono riferiti a sopravvenienze attive derivanti da fatti per i quali la fonte del provento è estranea alla gestione ordinaria e a altri componenti positivi relativi ad esercizi precedenti. La voce comprende per euro 10.506 il recupero di compensi erogati in anni precedenti, rivelatisi corrisposti in eccedenza rispetto alle disposizioni di cui all'art. 6, co. 6, D.L. n. 78/2010.

Gli oneri straordinari pari a euro 126.279 sono rappresentati da:

- euro 15.443 per sopravvenienze passive da riliquidazione di compensi tecnici da parte della Regione Toscana in misura inferiore a quanto rilevato come "fatture da emettere" negli esercizi precedenti;
- euro 89.210 per rilevazione nell'esercizio 2015 di costi di competenza degli esercizi precedenti;
- euro 21.626 per spese per interventi edilizi sostenute negli esercizi precedenti, coperte da contributi regionali, non riconosciute in sede di collaudo - tecnico amministrativo.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

Imposte correnti differite e anticipate

Lo stanziamento di competenza dell'esercizio, pari a euro 811.511, è costituito dalla previsione per IRAP corrente di euro 91.679 e per IRES corrente di euro 152.832, nonché da fiscalità differita passiva per euro 567.000, di cui euro 407.299 per rettifica di imposte anticipate a seguito della variazione dell'aliquota Ires per i futuri esercizi, come già illustrato a commento della voce "Crediti per imposte anticipate".

In particolare:

Imposte dell'esercizio	Risultato Ante Imposte	Correnti	Anticipate e differite	Imposte di Competenza	Carico fiscale effettivo
Ires		152.832	567.000	719.832	88,48%
Irap		91.679	0	91.679	11,27%
Totale	813.578	244.511	567.000	811.511	99,75%

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	(3.081.625)
Totale differenze temporanee imponibili	311.828
Differenze temporanee nette	(2.769.798)
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(900.735)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	567.000
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(333.736)

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

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti	Importo
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	-3.081.626
Totale differenze temporanee imponibili	311.828
Differenze temporanee nette	-2.769.798
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	-900.735
Rettifiche di imposte (anticipate) e differite	407.299
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	159.701
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	-333.736

Dettaglio Differenze temporanee deducibili	Importo
Svalutazione Crediti v/Utenti (EX Ater)	713.640
Svalutazione Crediti v/Utenti (APES)	1.302.147
F.do disagio economico art. 32bis L.R. 96	38.471
Altri accantonamenti per rischi e oneri (manutenzione immobili)	130.982
Altri accantonamenti per rischi e oneri (cause in corso)	286.520
Ammortamenti eccedenti la quota deducibile	7.824
Altri accantonamenti per rischi e oneri (premi dipendenti)	90.663
Accantonamento contenzioso INPS	456.727
Accantonamenti Agenzia Casa	54.651
Totale	3.081.626

Dettaglio Differenze temporanee imponibili	Importo
Imposta pluriennale di registro pagata e dedotta anni precedenti	200.704
Interessi attivi di mora rilevati ma non incassati	111.124
TOTALE	311.828

Informativa sull'utilizzo delle perdite fiscali (prospetto)	Ammontare delle perdite fiscali	Effetto fiscale
Esercizio precedente		
Perdite fiscali utilizzate		
relative all'esercizio	0	0
relative a esercizi precedenti	0	0
Totale utilizzo	0	0
Perdite fiscali a nuovo, con ragionevole certezza di utilizzo	140.849	38.734
Totale beneficio rilevato	140.849	38.734
Esercizio corrente		
Perdite fiscali utilizzate		
relative all'esercizio		

relative a esercizi precedenti	-140.849	-38.734
Totale utilizzo	-140.849	-38.734
Perdite fiscali a nuovo, con ragionevole certezza di utilizzo	0	0
Totale beneficio rilevato	0	0
 <i>Riepilogo imposte anticipate e differite</i>		
Per imposte differite (anticipate) dell'esercizio		567.000
Per perdite fiscali a nuovo, con ragionevole certezza di utilizzo		0
Totale a conto economico		567.000

Nota Integrativa Altre Informazioni

Dati sull'occupazione

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	4
Impiegati	31
Totale Dipendenti	36

Compensi amministratori e sindaci

	Valore
Compensi a amministratori	38.772
Compensi a sindaci	37.744
Totale compensi a amministratori e sindaci	76.516

Compensi revisore legale o società di revisione

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	9.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	9.000

Categorie di azioni emesse dalla società

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

Nota Integrativa parte finale

Risultato dell'esercizio

Risultati dell'esercizio	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione</i>
Risultato prima delle imposte	813.578	163.459	650.119
Imposte sul reddito	-811.511	-157.070	-654.441
Utile dell'esercizio	2.067	6.389	-4.322

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, che viene sottoposto all'approvazione dell'assemblea degli azionisti, chiude con un utile netto di euro 2.067 sulla cui proposta di destinazione si rinvia alla relazione prevista dall'art. 2428, c.c.

Rapporti 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.

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2015, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Pisa, 31 Marzo 2016

L'Amministratore Unico

Dott. Lorenzo Bani

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

Bilancio al 31 Dicembre 2015

Relazione sulla gestione

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

Bilancio al 31 Dicembre 2015

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. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (articolo 2428 n. 5)
15. Evoluzione prevedibile della gestione (articolo 2428 n. 6)
16. Altre informazioni
17. Disposizioni per l'attività delle società in house.
18. Destinazione dell'utile di esercizio

Signori Azionisti,
unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, 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 2015 evidenzia un utile di euro 2.067, al netto delle imposte di competenza pari a euro 811.511.

Il risultato ante imposte, pari a euro 813.578, è stato a sua volta determinato rilevando accantonamenti per euro 113.189 ai fondi di ammortamento, per euro 649.438 ai fondi svalutazione crediti e per euro 17.875 agli altri fondi per rischi ed oneri.

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

Conto Economico riclassificato	2015	2014	2013	Variazione 2015 - 2014
Ricavi da canoni	7.532.757	7.383.415	7.412.035	149.342
Ricavi da prestazioni	792.864	1.137.787	1.206.281	-344.923
Valore della produzione operativa	8.325.621	8.521.202	8.618.316	-195.581
Costi esterni operativi	4.359.195	4.348.612	3.333.340	10.583
Valore aggiunto (VA)	3.966.426	4.172.590	5.284.976	-206.164
Costi del personale	1.816.197	1.811.856	1.977.619	4.341
Margine operativo lordo (MOL)	2.150.229	2.360.734	3.307.357	-210.505
Ammortamenti e accantonamenti	780.502	982.448	989.683	-201.946
Risultato operativo (RO)	1.369.727	1.378.286	2.317.674	-8.559
Risultato dell'area accessoria	-444.963	-1.286.581	-2.326.285	841.618
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	65.823	62.355	102.984	3.468
EBIT normalizzato	990.587	154.060	94.373	836.527
Risultato dell'area straordinaria	-55.838	111.378	87.723	-167.216
EBIT integrale	934.749	265.438	182.096	669.311
Oneri finanziari	121.171	101.979	74.576	19.192
Risultato lordo (RL)	813.578	163.459	107.520	650.119
Imposte sul reddito	811.511	157.070	97.760	654.441
Risultato netto (RN)	2.067	6.389	9.760	-4.322

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

a. Nel corso del 2015 la gestione del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica per conto dei Comuni della Provincia di Pisa, ha riguardato una media di 6.344,58 alloggi e 231,83 unità immobiliari non abitative.

Immobili a locazione gestiti - medie annue	2015	2014	2013	Variazione 2015-2014	Variazione 2015-2013
Alloggi L.R. 96/96	6.288,33	6.160,50	6.166,00	127,83	122,33
Alloggi L. 431/98	56,25	36,00	36,00	20,25	20,25
Altri Immobili	231,83	235,50	232,00	-3,67	-0,17
Totali	6.576,41	6.432,00	6.434,00	144,41	142,41

L'incremento dei ricavi da canoni degli immobili in concessione (euro 83.111, complessivamente) è determinata sia dall'entrata in vigore della L.R. 41/2015 di modifica alla L.R. 96/96 che ha previsto un canone minimo di euro 40 anziché 12,91, sia dalla revisione dei canoni effettuata nel corso dell'esercizio per riduzione redditi, ai sensi art. 28 L.R. 96/96.

Per effetto delle predette circostanze, il canone medio mensile per alloggio locato ai sensi L.R. 96/96 è passato dai 95,24 euro dell'esercizio 2014 ai 94,76 dell'esercizio 2015.

Nell'esercizio sono inoltre maturati canoni di locazione per euro 138.346 per gli alloggi in Pisa, Località Cep, determinati ai sensi della L. 431/98.

I ricavi da locazione di fondi commerciali sono diminuiti di euro 21.417 a seguito della diminuzione delle unità medie gestite dovuta anche alla scelta di non affittare le unità che si sono rese libere in corso di esercizio in quanto le stesse sono oggetto di vendita ai sensi della L.R.T. 5/2014 nelle modalità previste dalla Conferenza dei Sindaci del LODE Pisano.

Si segnala che nell'esercizio è stato completato l'intervento di costruzione di 27 alloggi nel Comune di Pontedera di proprietà Apes. Dal mese di aprile 2015 hanno iniziato a maturare i relativi canoni di locazione per un importo complessivo di competenza dell'esercizio 2015 pari a euro 66.231. Questo intervento inoltre ha determinato un apporto patrimoniale alla Società di euro 2.319.603 con una contribuzione della Regione Toscana per euro 1.298.280.

L'attività di manutenzione ordinaria di pronto intervento è esposta nella voce 7.b. del conto economico al costo di euro 2.724.158 con un significativo incremento (euro 268.089) rispetto all'esercizio 2014, nel quale furono imputate spese per euro 2.455.877. Ciò a seguito di interventi urgenti ed indifferibili sul patrimonio gestito connessi alla vetustà dello stesso.

Per ulteriori dettagli sull'attività manutentiva ordinaria si rinvia alla nota integrativa e alla specifica nota informativa nella relazione agli azionisti.

b. I ricavi per "compensi tecnici" sono diminuiti di euro 276.347 (passati da euro 642.155 dell'esercizio 2014 a euro 365.808) a seguito del completamento di diversi interventi edilizi di nuova costruzione e/o manutenzione straordinaria avviati nei precedenti esercizi e quindi con minori stati di avanzamento. Da segnalare anche un rallentamento delle attività di progettazione ed inizio lavori per quegli interventi già programmati e finanziati dalla Regione Toscana ma che non hanno visto in corso di esercizio, da parte di questa, i dovuti impegni. Per questa parte specifica si rimanda alla specifica nota informativa nella relazione degli azionisti.

c. **Agenzia Casa** - La convenzione con l'Agenzia Casa del Comune di Pisa, sottoscritta nel 2011, ha per scopo principale il reperimento, presso soggetti privati o pubblici, di abitazioni da assumere in locazione per concederle in sublocazione - tramite bando pubblico ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 431/1998 - a soggetti in condizioni di disagio abitativo. Dai venti alloggi iniziali, la gestione in Agenzia Casa è passata alle 34 unità immobiliari del 2015.

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

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

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

Per l'evoluzione di questa importante attività si rimanda alla specifica nota informativa nella relazione degli azionisti.

d. Il costo del personale è pressoché invariato. Si rimanda alla nota integrativa per il dettaglio degli importi ed alla specifica nota informativa nella relazione degli azionisti per quanto attiene alle politiche del personale.

e. L'importo della voce "ammortamenti e svalutazioni" è diminuito di euro 202.220 rispetto all'esercizio precedente nel quale era stata rilevata la svalutazione di crediti verso imprese appaltatrici fallite. Per quanto attiene alle dinamiche del contenzioso legale si rimanda alla specifica nota informativa nella relazione degli azionisti.

f. Si segnala la diminuzione dell'importo relativo agli oneri diversi di gestione di circa euro 650.000, dovuto essenzialmente alla modifica dell'art. 23 della L.R.96/96 introdotta dalla L.R.41/2015 del 31.03.2015 che ha eliminato l'obbligo di versamento alla Regione dell'accantonamento al Fondo e.r.p. dello 0,50% del valore locativo (minore costo di euro 400.000); si segnala altresì il minore costo di circa 300.000 euro per residuo gettito canoni di cui all'art. 23, co. 2, L.R.96/96, determinato in soli euro 8.000 per l'esercizio 2015. Per gli impatti della L.R.T. 41/2015 entrata in vigore nell'aprile del 2015, in corso di esercizio, si rimanda alla specifica nota informativa nella relazione degli azionisti.

Tali minori oneri hanno consentito di fronteggiare l'impatto del costo, imprevedibile e straordinario, per cancellazione di attività per imposte anticipate di circa 400.000 euro (originato dalle novità introdotte dalla legge di stabilità 2016) e di assorbire maggiori interventi manutentivi per circa 270.000 senza pregiudizio per l'equilibrio economico dell'esercizio che, anche quest'anno, ha visto realizzato il pareggio del bilancio.

Gli altri oneri di gestione sono incrementati complessivamente di circa euro 50.000 in linea con l'aumento del costo per l'acquisto di beni e servizi.

g. L'incremento degli oneri finanziari è stato determinato essenzialmente dagli interessi passivi bancari maturati sugli affidamenti in conto corrente bancario utilizzati per finanziare il completamento dell'intervento edilizio di 36 alloggi realizzati per conto del Comune di Pisa e per lo sconto dei crediti da incassare con i contributi della Regione Toscana.

Come già precisato in nota integrativa è stato necessario attivare un'apertura di credito in conto corrente per fronteggiare i ritardi della Regione nell'erogazione dei finanziamenti per gli interventi costruttivi. Infatti mentre Apes, in qualità di stazione appaltante pubblica è obbligata a rispettare i tempi massimi nei pagamenti alle imprese appaltatrici (30 giorni dalla data di emissione del certificato di pagamento), la Regione, per i vincoli imposti dal rispetto del "patto di stabilità", trasferisce i relativi finanziamenti con ritardi fino a 18 mesi. Il tasso applicato per lo scoperto di c/c è intorno al 3% mentre gli eventuali interessi legali e moratori per ritardato pagamento alle imprese sarebbero, secondo il Dlgs.163/2006 intorno al 6,00%. Per i rapporti con la Regione Toscana, per gli interventi edilizi, si rimanda alla specifica nota informativa nella relazione degli azionisti.

h. Si segnalano le maggiori imposte gravanti sul conto economico dell'esercizio per circa euro 650.000. 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. Detta norma porterà un vantaggio fiscale negli esercizi futuri ma ha comportato la rettifica degli importi rilevati negli esercizi precedenti a titolo di "Crediti verso l'Erario per imposte anticipate" con un impatto negativo sul conto economico dell'esercizio per euro 407.299. Sull'impatto fiscale sull'attività si rimanda alla specifica nota informativa nella relazione degli azionisti.

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

Indici di redditività		2015	2014	2013
ROE netto	RN / MP	0,14%	0,45%	0,41%
ROE lordo	RL / MP	56,63%	11,39%	10,98%
ROI	RO / (Cio medio - Po medie)	36,15%	36,56%	71,42%
ROS	RO / RICAVI DA CANONI E PRESTAZIONI	16,45%	16,17%	17,99%

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)	2015	2014	2013
Immobilizzazioni immateriali	2.504.255	2.831.280	2.954.137
Immobilizzazioni materiali	1.082.988	1.368.775	1.248.332
Immobilizzazioni finanziarie (al netto dei crediti con c/p nel passivo)	132.692	105.904	16.716
Attivo fisso (AF)	3.719.935	4.305.959	4.219.185
Risconti attivi	305.163	243.557	132.361
Liquidità differite (al netto dei crediti con c/p nel passivo)	14.773.228	13.547.986	11.452.370
Liquidità immediate	2.058.897	994.714	1.315.609
Attivo Circolante (AC)	17.137.288	14.786.257	12.900.340
Capitale investito (CI)	20.857.223	19.092.216	17.119.525
Capitale sociale	870.000	870.000	870.000
Riserve e utili	566.556	564.489	558.104
Mezzi propri (MP)	1.436.556	1.434.489	1.428.104
Passività consolidate (Pml)	2.803.625	1.537.844	1.398.875
Passività correnti (Pc) (al netto dei debiti con c/p nell'attivo)	16.617.043	16.119.883	14.683.084
Capitale di finanziamento	20.857.224	19.092.216	17.119.525
Rettifiche Partite di giro attivo/passivo	446.117	490.274	575.827
Capitale investito / di finanziamento da bilancio	21.303.341	19.582.490	17.695.352

L'incremento netto del passivo consolidato per euro 1,3 milioni circa è dovuto essenzialmente all'erogazione del Mutuo ipotecario venticinquennale contratto per il finanziamento della costruzione dei 27 alloggi in proprietà per euro 1.300.000.

Apes ha fronteggiato il maggior fabbisogno finanziario della gestione corrente (dovuto sia all'incremento della morosità sia all'allungamento dei tempi di riscossione dei finanziamenti regionali), anche con l'attivazione di un'apertura di credito in conto corrente concessa dalla Cassa di Risparmio di San Miniato (utilizzata al 31.12.2015 per euro 1.073.490) per l'anticipo dei crediti vantati dalla Società verso la Regione. Si rimanda al contenuto della nota integrativa al commento della voce Debiti verso Banche.

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

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale)	2015	2014	2013
Capitale investito operativo (Cio)	14.279.283	14.218.934	12.145.295
Impieghi extra-operativi (Ie.o.) e "Gestione Speciale"	6.577.940	4.873.281	4.974.230
Capitale investito (CI)	20.857.223	19.092.216	17.119.525
Mezzi propri (mp)	1.436.556	1.434.489	1.428.104
Passività di finanziamento (Pf) e "Gestione Speciale"	8.929.876	7.208.560	7.104.752
Passività operative (Po)	10.490.791	10.449.166	8.586.669
Capitale di finanziamento	20.857.223	19.092.216	17.119.525

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

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni		2015	2014	2013
Margine primario di struttura	MP - AF	-2.283.379	-2.871.471	-2.791.082
Quoziente primario di struttura	MP / AF	0,39	0,33	0,34
Margine secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) - AF	520.245	-1.333.627	-1.782.745
Quoziente secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) / AF	1,14	0,69	0,58

Si evidenzia il sensibile miglioramento dei margini e dei quozienti di struttura, in particolare di quelli secondari, originati dall'erogazione del mutuo venticinquennale già illustrato e dall'impatto sull'attivo fisso della riduzione di attività per imposte anticipate conseguente alla diminuzione dell'aliquota IRES.

Indici sulla struttura dei finanziamenti		2015	2014	2013
Quoziente di indebitamento complessivo	(PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	13,52	12,31	10,99
Quoziente di indebitamento finanziario	PASS. DI FIN.TO / MP	6,22	5,03	4,97

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")	2015	2014	2013
Capitale investito operativo (Cio)	14.279.283	14.218.934	12.145.295
Impieghi extra-operativi (Ie.o.)	0	0	0
Capitale investito (CI)	14.279.283	14.218.934	12.145.295
Mezzi propri (mp)	1.436.556	1.434.489	1.428.104
Passività di finanziamento (Pf)	3.707.415	2.408.198	2.131.996
Passività operative (Po)	9.135.313	10.376.247	8.585.195
Capitale di finanziamento	14.279.283	14.218.934	12.145.295

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

Indici sulla struttura dei finanziamenti (SP "depurato")	2015	2014	2013
Quoziente di indebitamento complessivo (PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	8,94	8,91	7,50
Quoziente di indebitamento finanziario PASS. DI FIN.TO / MP	2,58	1,68	1,49

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	2015	2014	2013
Margine di disponibilità ATTIVO CIRCOL. - PASS. CORR.	520.245	-1.333.627	-1.782.745
Quoziente di disponibilità ATTIVO CIRCOL. / PASS. CORR.	1,03	0,92	0,88
Margine di tesoreria (LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) - PASS. CORR.	215.082	-1.577.184	-1.915.106
Quoziente di tesoreria (LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) / PASS. CORR.	1,01	0,90	0,87

Per quanto concerne gli indicatori di solvibilità, i valori riflettono il miglioramento della posizione finanziaria connesso alla erogazione del mutuo di 1,3 milioni al termine dell'esercizio e alla liquidazione di contributi per interventi costruttivi ultimati in precedenti esercizi. Permane tuttavia uno stato di tensione finanziaria che esprime il "prezzo" da pagare per l'attuazione di politiche abitative volte a sopperire egualmente al bisogno espresso delle fasce deboli della società, nonostante la scarsità relativa di risorse pubbliche.

Per una analisi degli indicatori sull'attività di APES, non solo di redditività economica, patrimoniale e finanziaria, si rimanda alla specifica nota informativa nella relazione degli 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 affidato 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.

Secondo quanto previsto dall'art. 11 del contratto di servizio in data 30.10.2015 è stato approvato dall'assemblea dei soci il budget generale annuale e il programma triennale, articolato in programmi annuali, dei lavori di manutenzione, recupero e nuova costruzione ed, in generale, degli interventi relativi al patrimonio gestito così come deliberato dalla Conferenza dei Sindaci del LODE Pisano che ha le competenze di programmazione.

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.

Tale modello di affidamento è coerente con la disciplina nazionale e comunitaria in merito alla concorrenza ed alla disciplina in materia di aiuti di Stato per i Servizi di Interesse Economico Generale (S.I.E.G.) con particolare riferimento all'Edilizia Sociale quale Servizio svolto con la finalità di assicurare l'integrazione sociale nei paesi della Comunità Europea (S.S.I.E.G.). Per un approfondimento su questo aspetto si rimanda alla specifica nota informativa nella relazione degli azionisti.

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

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

Indicatori non finanziari		2015	2014	2013
Numero medio dei dipendenti		35,17	34,93	35,09
Costo medio per dipendente	Costi del personale / Num. medio dipendenti	49.063	47.577	45.249
Costo del lavoro su Valore della gestione economica	Costi del personale / Valore della produzione	20,73%	19,50%	18,42%
Costo del lavoro su Valore della gestione e dell'attività edilizia	Costi del personale / Valore della prod. + Variazione nuove costruzioni + Variazione manut. Straord.	13,50%	9,36%	10,70%
Valore aggiunto per dipendente	Valore Aggiunto / Num. medio dipendenti	112.779	119.456	150.612
Alloggi attivi gestiti per dipendente	Num. Alloggi / Num. medio dipendenti	180,40	177,40	176,75
Manutenzioni per dipendente	Manut. ordinarie + Variazione manut. Straord. / Num. medio dipendenti	137.973	141.940	113.984

Anche in questo caso si rimanda all' analisi degli indicatori sull'attività di APES, in rapporto al Contratto di Servizio nella specifica nota informativa nella relazione degli azionisti.

6. Informazioni sui principali rischi ed incertezze

In questa parte della presente relazione, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile, si intende rendere conto dei rischi, cioè di quegli eventi atti a produrre effetti negativi in ordine al perseguimento degli obiettivi aziendali, e che quindi ostacolano la creazione di valore.

I rischi presi in esame sono analizzati distinguendo quelli finanziari da quelli non finanziari, ma anche in base alla fonte di provenienza del rischio stesso.

I rischi così classificati vengono ricondotti in due macro-categorie: rischi di fonte interna e rischi di fonte esterna, a seconda che siano insiti nelle caratteristiche e nell'articolazione dei processi interni di gestione aziendale ovvero derivino da circostanze esterne rispetto alla realtà aziendale.

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. Ciò sarà comunque oggetto di specifico argomento nella relazione agli azionisti in particolare nella parte che riguarda i rapporti con la Regione Toscana.

Rischi da Prodotti Finanziari

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

Altri Rischi

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

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

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

Nell'esercizio è stata rilevata la svalutazione di euro 649.438, fiscalmente deducibile, dei crediti nascenti da canoni locativi di alloggi abitativi. L'importo netto a conto economico è dato dalla differenza fra la svalutazione analitica lorda (euro 750.897) di crediti scaduti da oltre sei mesi alla chiusura dell'esercizio e l'ammontare dei crediti al 31.12.2014 riscosso in esubero rispetto alla analoga svalutazione operata nel precedente esercizio (euro 101.459).

Il totale dei fondi posti a copertura del rischio di perdite da inesigibilità ammonta, al 31.12.2015, a complessivi euro 4.678.112 a fronte di crediti nominalmente pari a circa 13 milioni di euro, dei quali circa 900.00 euro riferibili ai crediti ereditati dalla gestione "ex Ater" ed iscritti in bilancio al valore di presunto realizzo di circa 104.000 euro.

Per le ulteriori *approfondimenti* si rimanda alla relazione agli azionisti nella specifica sezione contrasto alla morosità ed alla elusione ed evasione reddituale e patrimoniale degli assegnatari.

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

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

7. Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente

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

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

8. Informazioni relative alle relazioni con il personale

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

Inoltre grande attenzione viene data alla formazione del personale attraverso un piano di formazione, sottoposto ad audit dalle procedure di qualità, con particolare riferimento alla formazione obbligatoria a seguito degli aggiornamenti legislativi e normativi. Ciò sarà oggetto di approfondimento nella relazione agli azionisti alla specifica sezione Politiche del Personale.

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

9. Situazione fiscale della società

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

Sono inoltre stati interamente versati gli acconti relativi all'esercizio 2015.

Gli stanziamenti appostati in bilancio in chiusura di questo esercizio sono congrui rispetto al debito tributario che si prevede emergente dalla dichiarazione dei redditi, mentre per quanto riguarda la fiscalità anticipata rinviamo a quanto già indicato nella Nota Integrativa e alla precedente "h" nel paragrafo 2 della presente relazione.

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

Si segnala che è stata presentata all'Agenzia delle Entrate un'istanza di interpello in merito alla corretta interpretazione della norma procedurale che prevede l'applicazione del meccanismo dello *split payment* alle fatture emesse nei confronti degli enti locali; l'interpello è volto a conoscere se detto regime trova o meno applicazione anche quando, come nel caso di APES, le risorse finanziarie a saldo delle fatture sono direttamente erogate al prestatore del servizio da parte di soggetti o enti diversi dal comune committente. Alla data di redazione della presente relazione sono ancora pendenti i termini per la risposta.

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 consistenti risorse a quelle, già scarse, destinate alle attività manutentive e costruttive di pubblico interesse.

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*, potrà avere un impatto positivo sulle future risorse destinabili allo scopo sociale, consentendo di recuperare parte del costo per imposte anticipate negli anni precedenti all'Erario e imputato al conto economico dell'esercizio.

Per un commento sugli impatti della fiscalità sull'attività di APES si rimanda alla specifica sezione "Impatto Fiscale" della relazione agli azionisti.

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 "peculiarissime" dell'azienda pur avendo la necessaria attenzione all'innovazione nel settore delle costruzioni e dell'abitare. In questo senso la Società ha consolidato il rapporto con l'Università di Pisa, iniziato con l'individuazione di specifiche problematiche oggetto di tesi di laurea e di dottorato e con una attività di stage aziendale, retribuito, connessa all'attività didattica, attraverso la costituzione di un network di ricerca

sviluppo e applicazioni per l'edilizia abitativa sociale (LAS PISA) in cui APES è soggetto sperimentatore.

Per un approfondimento sui positivi risultati ottenuti da APES si rimanda ai contenuti del sito 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. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (articolo 2428 n. 5)

Nel periodo che va dalla data di chiusura del bilancio ad oggi non si segnalano fatti di rilievo che possano influire in modo rilevante sull'andamento aziendale.

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, pur con i limiti evidenziati nella specifica sezione "rapporti con la Regione" della relazione agli azionisti, così come è continuata l'attività di riscossione dei canoni emessi a dicembre 2015 e non ancora scaduti al 31.12.2015.

15. 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 e comunque oggetto di specifica comunicazione agli azionisti nella specifica sezione "Analisi del Contesto Esterno" e che trova comunque riscontro nel Piano Strategico 2015-2020.

16. 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.

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. Con questo esercizio viene redatto il Bilancio Sociale 2014 a cui si rimanda per una analisi più completa delle attività di APES.

17. Disposizioni per l'attività delle società in house

Apes, ai fini del rispetto degli obiettivi di finanza pubblica, essendo 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 e n. 227 del 28.12.2012 e n. 146 del 21.10.2014.

In riferimento a dette norme e direttive si fa presente quanto segue:

A. Disciplina e limiti in materia di personale e di incarichi

1. Art.18, comma 2 del D.L. 112/2008 convertito con L.133/2008 (adozione di provvedimenti per i criteri e le modalità per il reclutamento del personale). 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 riferimento ai principi previsti per le assunzioni nelle pubbliche amministrazioni dall'art. 35, comma 3, del D.Lgs. 165/2001.

2. Art.18 comma 2-bis del D.L. 112/2008 convertito con L.133/2008. Apes rientra nel novero dei soggetti compresi nell'ambito di applicazione dell'art. 18, comma 2-bis del D.L. 112/2008 conv. in legge 133/08).

Tale disposizione è stata recentemente modificata dall'art. 4 comma 12-bis del D.L. 24 aprile 2014 n.66, e dall'art.3 comma 5-quinquies del D.L. 90/2014.

La nuova formulazione dell'art.18 comma 2-bis, ha eliminato il vincolo di legge delle società partecipate ad applicare le disposizioni limitative dei trattamenti retributivi valevoli per le pubbliche amministrazioni in senso stretto, sostituendolo con il richiamo al principio di riduzione dei costi del personale attraverso il contenimento degli oneri contrattuali e delle assunzioni del personale, secondo l'atto di indirizzo da definire dall'ente controllante.

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

Al sensi del combinato disposto dell'art.3, commi 25-26, e dell'art.32, comma1, lett.a) del D.Lgs. 163/2006 (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'A.V.C.P. (Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici) nella deliberazione n. 26/20013, entro il 31 gennaio 2015 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.

C. Obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari

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

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

D. Disciplina dei pagamenti di importo superiore a euro 10.000

Apes, già a partire dal 2008, applica le disposizioni di cui al D.M.18 gennaio 2008 n.40 (in attuazione dell'art.48-bis del D.P.R. 29.09.1973 n. 602) per i pagamenti di importo superiore a € 10.000. Pertanto, prima dell'effettuazione di ogni mandato di pagamento, viene effettuata la verifica presso Equitalia S.p.a. 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, deliberando la 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. Negli ultimi mesi del 2014 l'OdV ha iniziato una proficua collaborazione con il responsabile anti corruzione per le finalità esposte alla successiva lett. I.

G. Disciplina amministrativa da parte delle società partecipate – contenimento di alcune tipologie di spese

L'art. 6, commi 7-14 del D.L. 78/2010, nell'ottica della riduzione dei costi degli apparati amministrativi della Pubblica Amministrazione, stabilisce una serie di limiti per gli Enti locali delle spese annue relative a studi ed incarichi di consulenza, relazioni pubbliche, convegni, mostre, pubblicità e rappresentanza, missioni e formazione del personale, e vieta le spese per le sponsorizzazioni. Ai sensi dell'art. 6 comma 11 però le società partecipate sono tenute a considerare tali disposizioni come principi di riferimento conformandosi alla "riduzione" di tali spese.

Nell'esercizio 2015 la spesa per rimborsi e trasferte al personale in missione è diminuita rispetto all'esercizio precedente (passando da 4.179 del 2014 a 2.589 del 2015) grazie al divieto disposto dalla società di utilizzo del mezzo proprio al personale in trasferta. I dipendenti in missione utilizzano esclusivamente i mezzi aziendali.

Le spese per la manutenzione e l'esercizio delle autovetture sono incrementate passando da euro 13.543 del 2014 a euro 17.717 del 2015, a seguito di maggiori spese di riparazione dei mezzi aziendali ormai vetusti.

Le spese sostenute nel 2015 per formazione e aggiornamento professionale, e visite mediche obbligatorie è sostanzialmente invariata rispetto all'esercizio precedente, circa euro 19.000.

H. Obblighi in materia di pubblicità e trasparenza – d.lgs n.33/2013 –

Le norme previste dall'art.22 del d.lgs n. 33/2013 e dall'art. 1, commi da 15 a 53, della legge 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.

I. 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 ed 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 ha approvato il Piano di Prevenzione della Corruzione per le annualità 2014/2016.

In data 28/01/2016 con atto dell'Amministratore Unico n. 16 sono state adottate le integrazioni al suddetto Piano, che sono pubblicate sul sito internet aziendale nella sezione "Amministrazione Trasparente" in conformità a quanto previsto nelle "linee guida" del 17 giugno 2015 e dalla comunicazione del Presidente dell'Autorità nazionale anticorruzione del 25.11.2015.

18. Destinazione dell'utile di esercizio

L'Amministratore Unico propone di destinare come segue l'utile di esercizio di euro 2.067:

- euro 103 alla riserva legale;
- euro 1.964, al fondo di riserva di cui all'art. 31 dello Statuto.

Pisa 31 Marzo 2016

L' Amministratore Unico

Dott. Lorenzo Bani _____

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

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

All'Assemblea degli Azionisti della A.P.E.S. S.c.p.a.

Premessa

Il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg., c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 - bis, c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.".

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della A.P.E.S. S.c.p.a., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2015, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

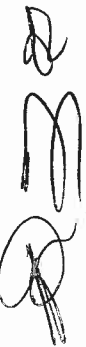
Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili 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.

Responsabilità del revisore

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione legale. Abbiamo svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. n. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della



ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'amministratore unico, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della A.P.E.S. S.c.p.a. al 31 dicembre 2015 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori della A.P.E.S. S.c.p.a., con il bilancio d'esercizio della A.P.E.S. S.c.p.a. al 31 dicembre 2015. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della A.P.E.S. S.c.p.a. al 31 dicembre 2015.

B) Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Dato atto dell'ormai consolidata conoscenza che il collegio sindacale dichiara di avere in merito alla società e 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, viene ribadito 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" sono aumentate di due unità: passando dalle 35 del 31.12.2014 alle 37 del 31.12.2015, come evidenziato nella nota integrativa;
- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame del 2015 e quello precedente del 2014. È

inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2015 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 l'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle 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 4, c.c.;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Si resta, in ogni caso, a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare. Le attività svolte dal collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso 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.

Attività svolta

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, monitorati con periodicità costante. A tale proposito, come già evidenziato in altre occasioni, si rileva come il perdurare della crisi economica abbia ancor più accentuato il rischio derivante dalla morosità. Al riguardo si evidenzia che la struttura organizzativa, a nostro parere, non risulta sufficientemente adeguata per un'efficiente azione di recupero del credito.

Si sono anche avuti confronti con lo studio professionale che assiste la società in tema di consulenza e assistenza contabile e fiscale su temi di natura tecnica e specifica: i riscontri hanno fornito esito positivo.

Come evidenziato anche nella relazione sulla gestione la società ha presentato all'Agenzia delle Entrate un'istanza di interpello in merito alla corretta interpretazione della norma che prevede l'applicazione del meccanismo dello "split payment" alle fatture emesse nei confronti degli enti locali. Si segnala che ad oggi non è stata ancora fornita risposta dall'amministrazione finanziaria.

Il collegio ha quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa 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 ed 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.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il collegio sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;
- nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri previsti dalla legge.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il collegio sindacale ha preso atto che l'organo di amministrazione ha tenuto conto dell'obbligo di redazione della nota integrativa tramite l'utilizzo della cosiddetta "tassonomia XBRL", necessaria per standardizzare tale documento e renderlo disponibile al trattamento digitale: è questo, infatti, un adempimento richiesto dal Registro delle Imprese gestito dalle Camere di Commercio in esecuzione dell'art. 5, comma 4, del D.P.C.M. n. 304 del 10 dicembre 2008.

Il collegio sindacale ha, pertanto, verificato che le variazioni apportate alla forma del bilancio e alla nota integrativa rispetto a quella adottata per i precedenti esercizi non modificano in alcun modo la sostanza del suo contenuto né i raffronti con i valori relativi alla chiusura dell'esercizio precedente.

Poiché il bilancio della società è redatto nella forma cosiddetta "ordinaria", è stato verificato che l'organo di amministrazione, nel compilare la nota integrativa e preso atto dell'obbligatorietà delle 53 tabelle previste dal modello XBRL, ha utilizzato soltanto quelle che presentavano valori diversi da zero.

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 è stato predisposto dall'Amministratore unico e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

Inoltre:

- l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.;
- tali documenti sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, c.c.

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

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- 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'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed 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;
- abbiamo acquisito informazioni dall'organismo di vigilanza e preso visione della sua relazione del 19 gennaio 2016. Da tale documento sono emerse alcune criticità per le quali è stato invitato l'Amministratore unico ad adottare gli opportuni provvedimenti;
- in merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in chiusura della relazione sulla gestione, il collegio non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione in merito spetta all'assemblea dei soci.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 2.067,00

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A della presente relazione.

B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, così come redatto dagli amministratori.

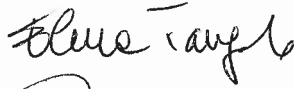
Pisa, 14 aprile 2016

Il collegio sindacale

Alvaro Lucaferro (Presidente)



Elena Tangolo (Sindaco effettivo)



Vittorio Puccinelli (Sindaco effettivo)

