



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



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 2021

Azienda Pisana Edilizia Sociale - Società Consortile per Azioni

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

Bilancio al 31 dicembre 2021

(importi in euro)

31.12.2021

31.12.2020

Stato patrimoniale - Attivo

(A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata	0	0
Parte da richiamare	0	0
Totale	0	0
(B) Immobilizzazioni:		
I Immobilizzazioni immateriali		
1 Costi di impianto e di ampliamento	0	0
2 Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	0	0
3 Diritti di brevetto ind.le e diritti di utiliz. delle opere dell'ingegno	46.553	55.054
4 Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.474.372	1.525.212
5 Avviamento	0	0
6 Immobilizzazioni in corso ed acconti	267.812	249.037
7 Altre	283.763	294.748
Totale immobilizzazioni immateriali	2.072.500	2.124.051
II Immobilizzazioni materiali:		
1 Terreni e fabbricati	1.212.925	1.212.925
2 Impianti e macchinario	0	0
3 Attrezzature industriali e commerciali	0	0
4 Altri beni	63.573	54.602
5 Immobilizzazioni in corso ed acconti	193.580	65.779
Totale immobilizzazioni materiali	1.470.078	1.333.306
III Immobilizzazioni finanziarie		
1 Partecipazioni in:	0	0
a. imprese controllate	0	0
b. imprese collegate	0	0
c. imprese controllanti	0	0
d. imprese consorelle	0	0
d-bis. altre imprese	0	0
2 Crediti:	103.304	105.250
a. verso imprese controllate	0	0
b. verso imprese collegate	0	0
c. verso imprese controllanti	0	0
d. verso imprese consorelle	0	0
d-bis. verso altri	103.304	105.250
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	103.304	105.250
3 Altri titoli	0	0
4 Strumenti finanziari derivati attivi	0	0
Totale immobilizzazioni finanziarie	103.304	105.250
Totale immobilizzazioni	3.645.882	3.562.607

(C) Attivo circolante:			
I Rimanenze			
1	Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	0
3	Lavori in corso su ordinazione	0	0
4	Prodotti finiti e merci	0	0
5	Acconti	0	0
	Totale rimanenze	0	0
II Crediti			
1	Verso clienti	8.866.944	8.954.554
2	Verso imprese controllate	0	0
3	Verso imprese collegate	0	0
4	Verso imprese controllanti	0	0
5	Verso imprese consorelle	0	0
5bis	Crediti tributari	201.605	20.645
	<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	<i>201.605</i>	<i>20.645</i>
	<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
5ter	Imposte anticipate	615.971	568.186
5quater	Verso altri	3.122.129	2.703.874
	Totale crediti del circolante	12.806.649	12.247.259
III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
1	Partecipazioni in imprese controllate	0	0
2	Partecipazioni in imprese collegate	0	0
3	Partecipazioni in imprese controllanti	0	0
3bis	Partecipazioni in imprese consorelle	0	0
4	Altre partecipazioni	0	0
5	Strumenti finanziari derivati attivi	0	0
6	Altri titoli	0	0
	Totale attività finanziarie non immobilizzate	0	0
IV Disponibilità liquide			
1	Depositi bancari e postali	4.259.469	6.363.561
2	Assegni	0	0
3	Denaro e valori in cassa	2.408	2.005
	Totale disponibilità liquide	4.261.877	6.365.566
	Totale attivo circolante	17.068.526	18.612.825
(D) Ratei e risconti			
		120.062	128.734
	TOTALE ATTIVO	20.834.470	22.304.166

Stato patrimoniale - Passivo

(A)	Patrimonio netto:		
I	Capitale	870.000	870.000
II	Riserva da sovrapprezzo	0	0
III	Riserve di rivalutazione	0	0
IV	Riserva legale	6.564	6.348
V	Riserve statutarie	0	0
VI	Altre riserve	590.932	586.827
	- Avanzo di conferimento delibera 109/2002	470.991	470.991
	- Riserva straordinaria	119.942	115.833
	- Riserva da arrotondamento euro	-1	3
VII	Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII	Utili (Perdite) portati a nuovo	0	0
IX	Utile (Perdita) dell'esercizio	4.289	4.325
X	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
	Totale patrimonio netto	1.471.785	1.467.500
(B)	Fondi per rischi ed oneri		
	1 Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
	2 Per imposte, anche differite	0	0
	3 Strumenti finanziari passivi derivati	0	0
	4 Altri	1.712.942	1.549.430
	Totale fondi per rischi ed oneri	1.712.942	1.549.430
(C)	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	662.545	671.382
(D)	Debiti		
	1 Obbligazioni	0	0
	2 Obbligazioni convertibili	0	0
	3 Debiti verso soci per finanziamenti	0	0
	4 Debiti verso banche	1.633.222	1.692.670
	<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	<i>410.008</i>	<i>560.774</i>
	<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<i>1.223.214</i>	<i>1.131.896</i>
	5 Debiti verso altri finanziatori	0	6.494
	6 Acconti	2.636.427	3.758.747
	7 Debiti verso fornitori	3.091.672	3.034.086
	8 Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0
	9 Debiti verso imprese controllate	0	0
	10 Debiti verso imprese collegate	0	0
	11 Debiti verso controllanti	0	0
	11-bis Debiti verso consorelle	0	0
	12 Debiti tributari	71.297	306.348
	13 Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	92.503	81.537
	14 Altri debiti	9.462.077	9.735.972
	Totale debiti	16.987.198	18.615.854
(E)	Ratei e risconti	0	0
	TOTALE PASSIVO	20.834.470	22.304.166

Conto Economico

(A) Valore della produzione:			
1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.773.873	7.770.407
2	Variazione riman. prodotti in corso di lavor., semilavorati e finiti	0	0
3	Variazione dei lavori in corso su ordinazione	0	0
4	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0
5	Altri ricavi e proventi	1.353.298	1.495.760
	<i>Contributi in conto esercizio</i>	2.259	4.996
	<i>Altri</i>	1.351.039	1.490.764
Totale valore della produzione		9.127.171	9.266.167

(B) Costi della produzione:			
6	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
7	Per servizi	3.917.892	3.237.855
8	Per godimento di beni di terzi	325.813	329.617
9	Per il personale	1.843.609	1.744.315
	a. Salari e stipendi	1.378.488	1.315.170
	b. Oneri sociali	333.048	320.036
	c. Trattamento di fine rapporto	119.774	97.289
	d. trattamento di quiescenza e simili	0	0
	e. Altri costi	12.299	11.820
10	Ammortamenti e svalutazioni	879.379	994.070
	a. Amm.to delle immobilizzazioni immateriali	112.847	111.266
	b. Amm.to delle immobilizzazioni materiali	11.258	17.689
	c. altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
	d. Svalutazione crediti dell'attivo circolante	755.274	865.115
11	Variaz. riman. di mat. prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12	Accantonamenti per rischi	158.968	606.610
13	Altri accantonamenti	209.269	213.847
14	Oneri diversi di gestione	1.773.449	2.081.590
Totale costi della produzione		9.108.379	9.207.904
Differenza tra valore e costi della produzione (A)-(B)		18.792	58.263

(C) Proventi e oneri finanziari:			
15	Proventi da partecipazioni	0	0
16	Altri proventi finanziari	146.998	151.254
	a. da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	10.490	13.519
	b. da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
	c. da titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
	d. proventi diversi dai precedenti	136.508	137.735
	<i>d.1 da controllate e collegate</i>	0	0
	<i>d.2 da controllanti</i>	0	0
	<i>d.3 da consorelle</i>	0	0
	<i>d.4 altri dividendi</i>	0	0
	<i>d.5 altri proventi finanziari</i>	136.508	137.735

17 Interessi ed altri oneri finanziari	-84.774	-99.546
17.1 a controllate e collegate	0	0
17.2 a controllanti	0	0
d.3 a consorelle	0	0
d.4 altri	-84.774	-99.546
17bis Utili e perdite su cambi	0	0
Totale proventi ed oneri finanziari	62.224	51.708

(D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

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

Risultato prima delle imposte	81.016	109.971
--------------------------------------	---------------	----------------

20 Imposte sul reddito dell'esercizio	76.727	105.646
a. correnti	124.169	241.762
b. relative a esercizi precedenti	343	219
c. differite e anticipate	-47.785	-136.335

21 UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	4.289	4.325
--	--------------	--------------

Azienda Pisana Edilizia Sociale - Società Consortile per Azioni

Sede in Pisa - Via Enrico Fermi, 4

Capitale sociale euro 870.000,00# i.v.

R.I. di Pisa - Cod. Fisc. 0169944 050 7

Rendiconto Finanziario dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021

(importi in euro)

2021

2020

A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale		
Utile (perdita) dell'esercizio	4.289	4.325
Imposte sul reddito	76.727	105.646
Interessi passivi/(interessi attivi)	-62.224	-51.708
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	18.792	58.263
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	685.050	1.142.867
Ammortamenti delle immobilizzazioni	124.105	128.955
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Altre rettifiche per elementi non monetari	0	0
Totale	809.155	1.271.822
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	827.947	1.330.085
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	87.610	-58.606
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	203.944	-71.412
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	8.673	148.832
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	0	0
Decremento/(incremento) dei crediti infragruppo	0	0
Incremento/(decremento) dei debiti infragruppo	0	0
Altre variazioni del capitale circolante netto	-240.825	368.365
Totale	59.402	387.179
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	887.348	1.717.264
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	62.024	51.686
(Imposte sul reddito pagate)	-454.933	-53.276
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	-530.375	-190.186
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale	-923.284	-191.776
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	-35.936	1.525.488
<i>Flusso finanziario della gestione caratteristica</i>	<i>-97.960</i>	<i>1.473.802</i>
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-148.030	-81.371
Disinvestimenti	0	0
Totale	-148.030	-81.371
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-5.916.939	-4.037.916
Disinvestimenti	0	0
Totale	-5.916.939	-4.037.916

(importi in euro)	2021	2020
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	1.946	-186
Disinvestimenti	0	0
Totale	1.946	-186
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Totale	0	0
Acquisizione o cessione di società controllate o rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
(*) Per rendiconto finanziario del consolidato		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-6.063.023	-4.119.473

C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento

Mezzi di Terzi

Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	159.950	-179.897
Erogazione finanziamenti	6.299.166	6.231.915
di cui, da banche	539.141	0
di cui, da Enti e da altri	5.760.026	6.231.915
Rimborso finanziamenti	-2.463.847	-36.342
di cui, a banche	-598.589	-36.342
di cui, a Enti e ad altri	-1.865.258	0
Totale	3.995.270	6.015.676

Mezzi Propri

Variazione a pagamento di Capitale e Riserve	0	0
Cessione (acquisto) di azioni proprie	0	0
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	0	0
Totale	0	0

Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	3.995.270	6.015.676
--	------------------	------------------

Disponibilità liquide iniziali	6.365.566	2.943.875
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	-2.103.689	3.421.691
Disponibilità liquide finali	4.261.877	6.365.566

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

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

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

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

B. DETTAGLIO IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI - FLUSSI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA			
	2021	2020	
Immobilizzazioni materiali			
	<i>Beni di costo inferiore a 516,47 euro</i>	-5.972	-9.786
	<i>Altri</i>	-142.058	79
(Totale Investimenti)	-148.030	-81.371	
Disinvestimenti			
	0	0	
Totale	-148.030	-81.371	
Immobilizzazioni immateriali			
Diritti di brevetto ind.le e diritti di utiliz. delle opere dell'ingegno	-42.522	-54.599	
	<i>Immobilizzazioni in corso</i>	-18.775	-4.314
	<i>Nuove costruzioni</i>	-3.533.137	-3.032.084
	<i>Manutenzioni e altri interventi qualificati</i>	-2.176.147	-1.201.349
	<i>Variazione debiti verso fornitori per interventi</i>	-146.358	254.431
Totale flussi per interventi edilizi su immobili dei Comuni	-5.874.417	-3.983.316	
(Totale Investimenti)	-5.916.939	-4.037.916	
Disinvestimenti			
	0	0	
Totale	-5.916.939	-4.037.916	
FLUSSI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA			
Investimenti	-5.874.417	-3.983.316	
Incassi contributi regionali e comunali (al netto dell'IVA)	5.760.026	3.553.087	
Variazioni crediti / debiti verso Enti per attività edilizia	-1.858.764	2.678.828	
TOTALE FLUSSI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA	-1.973.155	2.248.599	

Nota Integrativa parte iniziale

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

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

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 e seguenti del codice civile.

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

PRINCIPI DI REDAZIONE

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

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;

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

Si precisa inoltre che:

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

La presente nota integrativa, relativa al bilancio chiuso al 31 dicembre 2021, è parte integrante del bilancio di esercizio, redatto in conformità alle norme del codice civile ed ai vigenti principi contabili nazionali, come redatti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

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

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

ATTIVITÀ SVOLTA

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

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

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

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

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

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

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

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

*

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

In riferimento all'emergenza sanitaria "Covid 19" si precisa che l'impatto sulla situazione economico finanziaria della società attuale e prospettica, per quanto di difficile e incerta quantificazione non appare tale da poter mettere ragionevolmente in dubbio, allo stato attuale, la prospettiva di continuità aziendale.

Per queste ragioni non è stato necessario intervenire sui valori del presente bilancio per ragioni derivanti dall'emergenza sanitaria in corso, considerata la loro non pertinenza sotto il profilo della competenza economica e l'assenza di effetti sui criteri di valutazione

Nota Integrativa Attivo

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

Immobilizzazioni

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

Immobilizzazioni immateriali

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

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	401.936	1.985.574	249.037	350.711	2.987.258
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	346.882	460.362	0	55.964	863.208
Valore di bilancio	55.054	1.525.212	249.037	294.748	2.124.051
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	42.522	0	18.775	33.800	95.097
Decrementi per alienazioni e dismissioni	0	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	51.023	50.840	0	10.985	112.848
Altre variazioni		0	0	33.800	33.800
Totale variazioni	-8.501	-50.840	18.775	-10.985	-51.551
Valore di fine esercizio					
Costo	444.458	1.985.574	267.812	384.511	3.082.355
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	397.905	511.202	0	66.948	976.055
Altre variazioni/contributi				33.800	33.800
Valore di bilancio	46.553	1.474.372	267.812	283.763	2.072.500

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

Con riferimento alle singole voci, si evidenzia quanto segue.

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

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

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

sottoscritta con il predetto Comune in data 18 aprile 2006.

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

Nella voce **Immobilizzazioni in corso e acconti** sono rilevati, per euro 44.303, i costi pre-operativi sostenuti per gli interventi relativi al progetto c.d. "Binario 14", da attuare nelle adiacenze della stazione di Pisa. La voce comprende inoltre, per euro 200.714, i costi sostenuti per un intervento costruttivo in corso di esecuzione per 39 alloggi in Pisa, Sant'Ermete, non coperti dal contributo regionale e per euro 22.795 i costi sostenuti per un intervento costruttivo in corso di esecuzione per 11 alloggi in Bientina, non coperti dal contributo regionale.

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

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

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

Salvi i casi in cui Comuni finanzino con fondi propri gli interventi realizzati da Apes, le risorse finanziarie necessarie a coprire i costi sostenuti per gli interventi sul patrimonio E.R.P. dei Comuni sono messe a disposizione della società dalla Regione Toscana, che le eroga direttamente o le svincola da specifici fondi alimentati essenzialmente dai canoni locativi degli immobili ubicati nel Lode Pisano.

I movimenti della voce sono esposti nella tabella seguente.

ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (B.I.7 - SPESE INCREMENTATIVE SU IMMOBILI DEI COMUNI)

Costo	Esercizio precedente	Incrementi dell'esercizio	Rettifiche	Esercizio corrente
Per nuove costruzioni	38.515.983	3.533.137		42.049.120
Per nuove costruzioni a carico Apes	344.025	0		344.025
Totale nuove costruzioni	38.860.008	3.533.137	0	42.393.145
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	27.068.239	2.176.147		29.244.386
Per adeguamento sede	6.686	33.800		40.486
TOTALE	65.934.933	5.743.084	0	71.678.017

Contributi regionali e comunali	Esercizio precedente	Incrementi dell'esercizio	Rettifiche	Esercizio corrente
Per nuove costruzioni	38.515.983	3.533.137		42.049.120
Per nuove costruzioni a carico Apes	0	0		0
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	27.068.239	2.176.147		29.244.386
Per adeguamento sede	0	33.800		33.800
TOTALE	65.584.222	5.743.084		71.327.306

Fondi Ammortamento	Esercizio precedente	Accantonamenti	Rettifiche	Esercizio corrente
Per nuove costruzioni	0	0		0
Per nuove costruzioni a carico Apes	54.626	9.647		64.273
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0		0
Per adeguamento sede	1.337	1.338		2.675
TOTALE	55.963	10.985	0	66.948

Importo netto in bilancio	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Rettifiche	Esercizio corrente
Per nuove costruzioni	0	0	0	0
Per nuove costruzioni a carico Apes	289.399	-9.647	0	279.752
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0	0	0
Per adeguamento sede	5.349	-1.338	0	4.011
TOTALE	294.748	-10.985	0	283.763
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	2.124.051	-10.985	-40.566	2.072.500

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

Comune	Manutenzioni Straordinarie	Nuove Costruzioni	Totale
Bientina	225.032	593.910	818.941
Buti	18.297		18.297
Calci			
Calcinaia			
Capannoli			
Casale Marittimo	7.604		7.604
Casciana Terme-Lari	116.780		116.780
Cascina			
Castelfranco	1.950		1.950
Castellina	4.140		4.140
Castelnuovo V.C.			
Chianni	9.852		9.852
Crespina-Lorenzana			
Fauglia			
Guardistallo			
Lajatico			
Montecatini V.C.			
Montescudaio			
Monteverdi	27.729		27.729
Montopoli	22.000		22.000
Orciano			
Palaia	151.613		151.613
Peccioli	25.059		25.059
Pisa	1.275.676	2.939.228	4.214.904
Pomarance			
Ponsacco			
Pontedera	60.519		60.519
Riparbella			
Santa Croce Sull'Arno	26.402		26.402
Santa Luce	28.501		28.501
Santa Maria a Monte			
San Miniato	49.374		49.374
San Giuliano Terme	30.699		30.699
Terricciola	43.293		43.293
Vecchiano	41.702		41.702
Vicopisano			
Volterra	9.926		9.926
TOTALE 2021	2.176.147	3.533.137	5.709.284

La voce relativa a "Nuove costruzioni a carico di Apes" si riferisce a costi, sostenuti nei precedenti esercizi per complessivi euro 344.025, relativi al completamento di interventi sul patrimonio edilizio dei Comuni soci, non coperti da finanziamenti regionali o da contributi dei Comuni consorziati.

L'importo, rimasto a carico di Apes, è posto in ammortamento sino al termine del contratto di servizio. Il costo imputabile all'esercizio 2021 è pari a euro 9.647, rilevato nella voce "Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali".

COSTI A CARICO APES	Costo	Fondo Ammortamento	Netto in bilancio
Pisa	111.905	64.273	47.632
Cascina	226.020		226.020
Casciana Terme-Lari	6.100		6.100
TOTALE 2021	344.025	64.273	279.752

Le "Spese per adeguamento sede" sono riferite alle spese incrementative relative all'edificio in via Enrico Fermi, ove è ubicata la sede sociale, di proprietà del Comune di Pisa, ed ai primi costi, coperti con il contributo del medesimo Comune, sostenuti per l'adeguamento della nuova sede della società (trasferimento previsto per Aprile del 2022) in Piazza Facchini.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione. I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente al conto economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono ed ammortizzati in relazione alle residue possibilità di utilizzo degli stessi. Non si è proceduto alla capitalizzazione di oneri finanziari.

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

I coefficienti di ammortamento applicati sono i seguenti:

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

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

Per le immobilizzazioni acquistate o alienate nell'esercizio gli ammortamenti sono stati calcolati riducendo alla metà le predette aliquote, attesa l'irrelevanza degli effetti rispetto a un calcolo a giorni; per la stessa ragione l'attrezzatura minuta ed i materiali di consumo, intendendo per tali quelli di valore unitario inferiore a 516 euro, sono ammortizzati per il loro intero ammontare.

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

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

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	1.212.925	410.276	65.779	1.688.979
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	355.673	0	355.673
Valore di bilancio	1.212.925	54.602	65.779	1.333.306
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	0	20.229	127.801	148.030
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0		0

Ammortamento dell'esercizio	0	11.258		11.258
Altre variazioni	0	0		0
Totale variazioni	0	8.971	127.801	136.772
Valore di fine esercizio				
Costo	1.212.925	430.505	193.580	1.837.009
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	366.932	0	366.932
Valore di bilancio	1.212.925	63.573	193.580	1.470.078

Terreni e fabbricati

Dal 2015 Apes ha in proprietà 27 alloggi realizzati nel Comune di Pontedera, rilevati nella voce Terreni e fabbricati. I costi complessivamente sostenuti per la costruzione del fabbricato sono stati pari a euro 2.188.520, a cui va aggiunto il costo del terreno pari a euro 217.884, per un totale di costi sostenuti di euro 2.406.403, immutato rispetto al precedente esercizio.

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

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

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

Altri beni

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

Altri beni - Costo storico	Esercizio precedente	Incrementi - acquisizioni	Decrementi - Dismissioni	Esercizio corrente
Hardware e macchine elettroniche	69.241	14.257		83.498
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	127.957	0		127.957
Impianti telefonici	4.333	0		4.333
Automezzi	70.415		0	70.415
Altre	138.330	5.972		144.302
TOTALE	410.276	20.229	0	430.505

Altri beni - Fondi Ammortamento	Esercizio precedente	Accantonamenti	Utilizzi e rettifiche	Esercizio corrente
Hardware e macchine elettroniche	67.924	2.059		69.983
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	76.772	2.677		79.448
Impianti telefonici	2.232	551		2.783
Automezzi	70.415		0	70.415
Altre	138.330	5.972		144.302
TOTALE	355.673	11.258	0	366.932

0

Altri beni - Immobilizzazioni nette	Esercizio precedente	Variaz.netta	Esercizio corrente
Hardware e macchine elettroniche	1.316	12.198	13.515
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	51.185	-2.677	48.509
Impianti telefonici	2.101	-551	1.549
Automezzi	0	0	0
Altre	0	0	0
TOTALE	54.602	8.971	63.573

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

Immobilizzazioni in corso e acconti

Nella voce sono stati rilevati i costi preoperativi relativi a un intervento di edilizia agevolata a canone sostenibile, volto alla realizzazione di 12 alloggi in Pisa, Via Pietrasantina, su un'area di proprietà Apes. L'area è pervenuta alla società in dipendenza di quanto previsto dalla Convenzione con il Comune di Pisa del 7.11.2018 (atto Caccetta, rep. n. 80.623) e successivo atto di trasferimento a titolo gratuito del 17.10.2019 (atto Caccetta, rep. n. 81.997).

Il costo complessivo dell'opera è previsto in euro 1.982.574, finanziato per euro 594.772 con un contributo regionale e per euro 1.387.802 con un mutuo ipotecario a 25 anni sottoscritto in data 29.12.2021.

Immobilizzazioni finanziarie

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

Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: Crediti

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

	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Valore di inizio esercizio	105.250	105.250
Variazioni nell'esercizio	-1.946	-1.946
Valore di fine esercizio	103.304	103.304
Quota scadente entro l'esercizio	0	0
Quota scadente oltre l'esercizio	103.304	103.304
Di cui di durata residua superiore a 5 anni	40.750	40.750

Crediti verso altri

La voce è dettagliata come segue:

CREDITI VERSO ALTRI	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione dell'esercizio
Verso acquirenti alloggi E.R.P.	0	0	0
Verso Monteverdi Energia srl	62.554	62.554	0
Verso altri	42.696	40.750	1.946
Totale crediti verso altri	105.250	103.304	1.946

La voce "Crediti verso Altri" euro 103.304 si riferisce:

- per euro 40.750 a crediti per cauzioni pagate a fronte di contratti di somministrazione (Enel, Acque, Gas);
- per euro 62.554 al credito di nominali euro 88.000 vantato nei confronti della società Monteverdi Energia s.r.l. e suoi aventi causa, a seguito del trasferimento delle somme derivanti dall'erogazione di un mutuo, sottoscritto da Apes, per la realizzazione di un impianto di teleriscaldamento in 33 alloggi di proprietà del comune di Monteverdi Marittimo.

Il credito è originato dalla convenzione del 7 agosto 2013 tra il Comune di Monteverdi, la predetta società (fornitrice del servizio di teleriscaldamento) e Apes, che è intervenuta nell'operazione fornendo un mero supporto tecnico-amministrativo.

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

Nell'esercizio 2017 il credito è stato svalutato di euro 25.446, allineandone il valore di presunto realizzo all'ammontare del debito di euro 62.554 nei confronti del Comune di Monteverdi Marittimo (rilevato nella voce "Debiti verso altri") per somme ricevute dalla Regione e destinate a detto Comune per la realizzazione dell'impianto di teleriscaldamento.

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

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

CREDITI VERSO ALTRI	<i>Scadenti entro l'esercizio successivo</i>	<i>Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo</i>	<i>Scadenti oltre il quinto esercizio successivo</i>
Verso altri per cauzioni	0	0	40.750
Verso Monteverdi Energia s.r.l.	62.554	0	0
Totale crediti verso altri	62.554	0	40.750

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Tutte le posizioni sono relative a crediti sorti in Italia.

Area geografica	Italia	Totale
Crediti immobilizzati verso altri	103.304	103.304
Totale crediti immobilizzati	103.304	103.304

Il totale delle immobilizzazioni finanziarie è diminuito del 1,85% rispetto all'anno precedente passando da euro 105.250 a euro 103.304 a causa dello svincolo di alcune cauzioni.

*

Il totale delle immobilizzazioni è aumentato complessivamente dello 2,34% rispetto all'anno precedente passando da euro 3.562.607 a euro 3.645.882 per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

Attivo circolante

L'attivo circolante alla fine dell'esercizio si attesta ad euro 17 milioni ed è composto dalle voci di seguito commentate.

Attivo circolante: Crediti

Nella valutazione dei crediti del circolante il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato trattandosi di crediti aventi scadenza inferiore ai dodici mesi o per i quali l'adozione di detto criterio non produce effetti rilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta del presente bilancio. I crediti sono pertanto esposti al presumibile valore di realizzo che corrisponde alla differenza tra il valore nominale dei crediti e le rettifiche iscritte al fondo rischi su crediti, portate in bilancio a diretta diminuzione delle voci attive cui si riferiscono.

L'ammontare di questi fondi rettificativi è commisurato sia all'entità dei rischi relativi a specifici crediti, sia all'entità del rischio di mancato incasso incombente sulla generalità dei crediti, prudenzialmente stimato in base all'esperienza del passato.

Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

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

	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Valore di inizio esercizio	8.954.554	20.645	568.186	2.703.874	12.247.259
Variazione nell'esercizio	-87.610	180.960	47.785	418.255	559.390
Valore di fine esercizio	8.866.944	201.605	615.971	3.122.129	12.806.649
<i>Quota scadente entro l'esercizio</i>	<i>8.866.944</i>	<i>201.605</i>	<i>0</i>	<i>3.122.129</i>	12.190.678

Crediti verso clienti

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

CREDITI VERSO CLIENTI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Per canoni di locazione di immobili e rimborso quote condominiali	7.916.470	7.707.604	208.866
Per altri rimborsi e prestazioni	48.324	36.324	12.000
Per compensi tecnici	902.151	1.210.627	-308.476
Totale crediti verso clienti	8.866.944	8.954.554	-87.610

La voce accoglie i crediti sorti a fronte di ricavi e proventi imputati al conto economico della società; i residui degli analoghi

crediti provenienti dal patrimonio ATER e a suo tempo conferiti dai Comuni - i quali non derivano dall'attività economica svolta da Apes - sono iscritti fra gli altri crediti del circolante.

I crediti verso gli assegnatari di alloggi abitativi sono valutati euro 7.916.470, con esposizione al netto dei fondi svalutazione ammontanti a complessivi euro 9.945.140, di cui 997.164 formati con accantonamenti dell'esercizio.

L'accantonamento di complessivi 997.164 euro è appostato nella voce B.10.d del Conto economico per euro 692.549 (al netto degli storni per euro 398.215 originati da incassi di crediti interamente svalutati in precedenti esercizi), e nella voce C.16.d. per euro 304.615 (al netto degli storni per euro 25.662 originati da incassi di crediti interamente svalutati in precedenti esercizi), a riduzione delle indennità di mora maturate nell'esercizio.

L'ammontare tassato dei fondi svalutazione ammonta ad euro 2.637.991; l'ammontare fiscalmente dedotto è pari ad euro 7.307.150.

I crediti per somme da rimborsare e per altre prestazioni (complessivamente pari a euro 48.324) si riferiscono a crediti nei confronti dell'utenza per rimborsi di imposta di registro e a crediti per altri rimborsi;

L'ammontare di euro 902.151 relativo a fatture da emettere per "compensi tecnici" si riferisce ai compensi spettanti all'azienda per progettazione e direzione lavori maturati sugli interventi, finanziati dalla Regione Toscana, effettuati sul patrimonio dei comuni soci.

Crediti Tributarî

La voce è dettagliata come segue.

CREDITI TRIBUTARI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
Iva da dichiarazione annuale	50.667	0	50.667
Irap e Ires a saldo	148.679	0	148.679
Ritenute erariali da versare	0	0	0
Credito d'imposta spese sanificazioni emergenza Covid	2.259	4.996	-2.737
Conguaglio imposta di bollo	0	15.649	-15.649
Totale crediti tributarî	201.605	20.645	180.960

Al 31.12.2021 si rileva:

- un credito Iva da dichiarazione annuale per euro 50.667
- un credito per Ires per euro 104.392
- un credito per Irap per euro 44.287

Si segnala che nel precedente esercizio per i medesimi tributi era rilevato un debito di 245.617 euro iscritto nella voce D.12 del passivo.

Il Credito d'imposta per spese sanificazioni emergenza covid-19 di euro 2.259 è stato rilevato ai sensi dell'art. 125 del D.L. 34/2020 ed è stato utilizzato in compensazione del versamento delle ritenute e contributi nell'anno 2022.

Imposte anticipate

Nella voce "C.II.5-ter - Imposte anticipate", è indicato l'ammontare netto delle minori imposte (euro 615.971) che si prevede di pagare in futuro in conseguenza delle differenze temporanee tra normativa civilistica e normativa fiscale, il cui riversamento sul reddito imponibile dei prossimi periodi di imposta risulta ragionevolmente certo nella capienza del reddito imponibile atteso.

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

Sul Conto Economico dell'esercizio il riversamento della fiscalità anticipata e differita ha determinato un effetto positivo netto di euro 47.785.

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

Crediti verso altri

La voce "C.II.5-quater - Crediti verso altri", esigibili entro l'esercizio successivo si è incrementata da 2,70 milioni di euro a 3,12 milioni di euro, con una variazione positiva netta di euro 418.255 dettagliata come segue:

CREDITI VERSO ALTRI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
Verso Regione Toscana	0	0	0
<i>Verso Comuni consorziati per interventi edilizi:</i>			
Per interv.edilizi finanz. Regione Toscana	2.098.762	1.932.438	166.324
Per interventi edilizi finanziati dai Comuni	547.940	214.063	333.877
Totale	2.646.702	2.146.501	500.201

Verso cessionari alloggi per rate scadute	336.156	332.257	3.899
<i>Altri:</i>			
Verso condomini e proprietari alloggi	91.452	94.623	-3.171
Altri crediti	47.819	130.493	-82.674
Totale	139.271	225.116	-85.845
TOTALE CREDITI VERSO ALTRI	3.122.129	2.703.874	418.255

I **crediti verso Enti locali per interventi edilizi** (2.646.702) sono relativi agli interventi commentati nella sezione riferita alle immobilizzazioni immateriali e si riferiscono ai lavori rifatturati ai Comuni per i quali, alla chiusura dell'esercizio, non risultavano ancora svincolati i contributi regionali (euro 2.098.762) né corrisposti quelli comunali (euro 547.940).

Il **credito verso cessionari alloggi per rate scadute**, pari a euro 336.156 (da riversare alla Regione Toscana successivamente al suo incasso - rientro) esprime l'ammontare non incassato, per capitale ed interessi, delle rate scadute nell'esercizio 2021 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 139.271) sono dettagliati come segue.

Altri Crediti		
Crediti v/utenti servizi e lavori extra-bollettazione	91.452	94.623
Crediti vari	47.819	130.493
Credito verso imprese appaltatrici per indebito pagamento	466.910	466.910
Fondo svalutazione crediti verso imprese appaltatrici	-466.910	-466.910
Totale Altri Crediti	139.271	225.116

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.

I **crediti verso utenti per canoni e servizi a rimborso anni precedenti** sono relativi a crediti vantati al 31.12.2004 dalla disciolta ATER nei confronti degli inquilini; tali crediti sono completamente svalutati, come da prospetto sotto riportato.

CREDITI VERSO ASSEGNATARI (ex Ater)	<i>Esercizio Corrente</i>	<i>Esercizio Precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Crediti per canoni anteriori al 1997	57.621	61.601	-3.980
<i>Crediti 1997-2004</i>			
Valore nominale:	684.869	720.164	-35.295
<i>Fondo svalutazione crediti '97-2004 - Dedotto</i>	<i>-24.845</i>	<i>-64.121</i>	<i>39.275</i>
<i>Fondo svalutazione crediti '97-2004 - Tassato</i>	<i>-717.645</i>	<i>-717.645</i>	<i>0</i>
Totale Fondo svalutazione Crediti 1997-2004	-742.490	-781.765	39.276
Totale Crediti 1997-2004	-57.621	-61.602	3.980
TOTALE CREDITI VERSO ASSEGNATARI (ex Ater)	0	0	0

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

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	8.866.944	8.866.944
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	201.605	201.605
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	615.971	615.971
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	3.122.129	3.122.129
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	12.806.649	12.806.649

Non vi sono crediti in valuta.

Il totale dei crediti iscritti nell'attivo circolante è incrementato del 4,57% rispetto all'anno precedente passando da euro 12,24 milioni a euro 12,80 milioni per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

Attivo circolante: Variazioni delle disponibilità liquide

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

	Depositi bancari e postali	Denaro e altri valori in cassa	Totale disponibilità liquide
Valore di inizio esercizio	6.363.561	2.005	6.365.566
Variazione nell'esercizio	-2.104.092	403	-2.103.689
Valore di fine esercizio	4.259.469	2.408	4.261.877

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

Le disponibilità liquide sono dettagliate come segue.

DISPONIBILITA' LIQUIDE	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
c/c bancari con destinazione vincolata	2.929.839	4.838.676	-1.908.837
c/c bancari con destinazione non vincolata	1.185.589	1.419.999	-234.410
c/c postali	144.041	104.886	39.155
Assegni	0	0	0
Danaro e valori in cassa	2.408	2.005	403
Totale disponibilità liquide	4.261.877	6.365.566	-2.103.689

Si precisa che la posta "c/c bancari con destinazione vincolata" non esprime liquidità vincolata a favore di soggetti terzi (in tal caso da rilevarsi fra i crediti), ma si riferisce al saldo dei conti correnti, intestati alla società, sui quali affluiscono i contributi della regione Toscana per i cosiddetti "interventi edilizi qualificati" finalizzati alla costruzione di nuovi alloggi o alla manutenzione del patrimonio esistente, alimentati sia dai fondi CER (ex Ater), sia dai fondi P.O.R. (Piani Operativi di Reinvestimento derivanti sia dai proventi delle cessioni alloggi ai sensi della L. 560/93 che dal "residuo gettito canonico" ex art. 29, co.1, lett.c L.R.T. 2/2019) sia, in ultimo, dai finanziamenti delle Misure Straordinarie disposti dalla Regione Toscana.

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

*

L'attivo circolante è decrementato del 8,30% rispetto all'anno precedente, passando da euro 18,61 milioni a euro 17,06 milioni per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

Ratei e risconti attivi

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

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

RATEI E RISCONTI ATTIVI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
Imposta di Registro 2017	0	3.767	-3.767
Imposta di Registro 2018	1.535	4.834	-3.299
Imposta di Registro 2019	26.736	51.238	-24.501
Imposta di Registro 2020	33.129	49.697	-16.569
Imposta di Registro 2021	36.382	0	36.382
Altri risconti attivi	22.280	19.198	3.081
Totale ratei e risconti attivi	120.062	128.734	-8.673

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

*

Il totale dell'attivo è decrementato del 6,59% rispetto all'anno precedente passando da euro 22.304.166 a euro 20.834.470 per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto

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

Patrimonio netto

Il capitale sociale, pari ad euro 870.000 interamente sottoscritto e versato, è composto da n. 870.000 azioni ordinarie del valore nominale di un euro ciascuna e non ha subito alcuna variazione nell'esercizio.

Le azioni sono tutte nominative ma la società, per previsione statutaria, non emette i certificati azionari.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

	Capitale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Varie altre riserve	Totale altre riserve	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale patrimonio netto
Valore di inizio esercizio	870.000	6.348	115.833	470.994	586.827	4.325	1.467.500
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio precedente</i>							
Altre destinazioni	0	216	4.109	0	4.109	-4.325	0
<i>Altre variazioni</i>							
Decrementi	0	0	0	-3	-3	0	-3
Risultato d'esercizio						4.289	4.289
Valore di fine esercizio	870.000	6.564	119.942	470.991	590.933	4.289	1.471.786

Dettaglio varie altre riserve

Descrizione	Avanzo di conferimento	Arrotondamenti
	470.991	0

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

Origine possibilità di utilizzo e distribuibilità voci di patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	870.000			0
Riserva legale	6.564	Utili	A-B	6.564
<i>Altre riserve</i>				
Riserva straordinaria	119.942	Utili	A-B	119.942
Varie altre riserve	470.991	Vedi dettaglio	A-B	470.991
Totale altre riserve	590.933			590.933
Totale	1.467.497			590.933
<i>Quota non distribuibile</i>				590.933

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Avanzo di conferimento	Arrotondamenti	Totale
Importo	470.991	0	470991
Origine / natura	Capitale	Utili	
Possibilità di utilizzazioni	A-B	A-B	
Quota disponibile	470.991	0	470.991

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

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

*

Il totale del patrimonio netto è aumentato dello 0,29% rispetto all'anno precedente passando da euro 1.467.500 a euro 1.471.786 per effetto dell'utile conseguito nell'esercizio corrente.

Fondi per rischi e oneri

Informazioni sui fondi per rischi e oneri

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

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

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	1.549.430	1.549.430
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	565.276	565.276
Utilizzo nell'esercizio	347.348	347.348
Rettifiche	54.415	54.415
Totale variazioni	163.513	163.513
Valore di fine esercizio	1.712.942	1.712.942

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

FONDI PER RISCHI ED ONERI	Esercizio precedente	Utilizzi	Accantonamenti	Rettifiche	Esercizio corrente
Fondo rischi cause in corso	892.695	0	158.968		1.051.663
Fondo premi di rendimento e arretrati ccnl	122.880	122.880	136.320		136.320
F.do art. 31 LR 2-2019	243.847	131.656	209.269		321.460
F.do disagio economico art. 32-bis L.R. 96/96	19.562	8.598	0		10.964
F.do manut.stabili	156.458	24.641	41.609		173.426
Fondo eccedenza contributo agenzia casa	59.572	59.572	19.110		19.110
Altri Fondi per oneri eventuali	54.415	54.415	0		0
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	1.549.430	401.763	565.276	0	1.712.942

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

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

Il **fondo rischi cause in corso** accoglie gli accantonamenti, rilevati nell'esercizio per euro 158.968 e negli esercizi precedenti per euro 892.695. Gli accantonamenti sono stati operati per far fronte al rischio di soccombenza in controversie civili o amministrative, in atto o probabili. In maggior dettaglio si riferiscono a:

- contenziosi con imprese appaltatrici, per euro 518.805
- contenziosi con vari professionisti per contestazioni su onorari richiesti, per euro 521.520
- contenzioso con Inps per contributi minori, per euro 11.338

Il **fondo premi di rendimento** accoglie l'accantonamento di euro 136.320 per le retribuzioni integrative previste dai CCNL dei dipendenti, non ancora definite in accordi integrativi aziendali, e l'utilizzo di euro 122.880 accantonati nell'esercizio precedente.

Il **fondo art. 31, L.R. 2/2019** accoglie l'accantonamento effettuato nell'esercizio per euro 209.269, pari al 3% dei canoni di locazione dell'esercizio precedente. Il fondo esistente al termine del precedente esercizio è stato utilizzato per euro 131.656; a norma della disposizione richiamata il fondo è utilizzabile per:

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

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

Il **fondo disagio economico** accoglie l'importo non ancora utilizzato al termine dell'esercizio degli accantonamenti effettuati negli anni precedenti ai sensi dell'art. 32-bis della L.R.T. 96/96; non sono stati effettuati ulteriori accantonamenti, essendo la sua funzione oggi assorbita dal fondo di cui all'art. 31, L.R. 2/2019.

Il **fondo manutenzione stabili** accoglie l'accantonamento effettuato per lavori di manutenzione ordinaria commissionati nell'esercizio alle ditte appaltatrici, ma non ancora ultimati al 31.12.2021 e l'utilizzo, per interventi ultimati nel 2021, del fondo accantonato al 31.12.2020.

Il **fondo eccedenza contributo gestione Agenzia Casa** comprende, come stabilito all'art. 4 della specifica convenzione con il Comune di Pisa, l'accantonamento della differenza fra le spese delle locazioni e le entrate delle sublocazioni relative all'esercizio 2021, nonché l'utilizzo di quanto accantonato al 31.12.2020.

Il **fondo per oneri eventuali** è stato utilizzato per la sua totalità a copertura del costo di un accordo transattivo.

Trattamento di fine rapporto lavoro

Informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	671.382
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	119.774
Utilizzo nell'esercizio	128.611
Totale variazioni	-8.837
Valore di fine esercizio	662.545

L'importo accantonato rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità alla legge ed ai contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Esso è determinato in base alle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di riferimento del bilancio, al netto del versamento al Fondo di previdenza complementare prevista dal CCNL di categoria (Previambiente).

L'importo di euro 662.545 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	671.382	12.001	116.610	119.774	662.545

Debiti

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

L'attualizzazione dei debiti non è stata effettuata in quanto gli effetti sono irrilevanti rispetto al valore non attualizzato.

Variazioni e scadenza dei debiti

I debiti al 31.12.2021 ammontano complessivamente a euro 16.987.198, di cui 953.032 con scadenza superiore a cinque anni come di seguito meglio evidenziato.

Si analizzano di seguito le singole voci, evidenziando i principali accadimenti e le variazioni che le hanno interessate, inclusa la relativa scadenza.

	Debiti verso banche	Debiti verso altri finanziatori	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Totale debiti
Valore di inizio esercizio	1.692.670	6.494	3.758.747	3.034.086	306.348	81.537	9.735.972	18.615.854
Variazione nell'esercizio	-59.448	-6.494	-1.122.320	57.586	-235.051	10.966	-273.895	-1.628.656
Valore di fine esercizio	1.633.222	0	2.636.427	3.091.672	71.297	92.503	9.462.077	16.987.198
<i>Quota scadente entro l'esercizio</i>	<i>410.008</i>	<i>0</i>	<i>2.636.427</i>	<i>3.091.672</i>	<i>71.297</i>	<i>92.503</i>	<i>9.462.077</i>	<i>15.763.984</i>
<i>Quota scadente oltre l'esercizio</i>	<i>1.223.214</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1.223.214</i>
<i>Di cui di durata residua superiore a 5 anni</i>	<i>953.032</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>953.032</i>

I debiti complessivamente sono decrementati del 8,75% rispetto all'anno precedente, passando da euro 18.615.854, a euro 16.987.198 per le dinamiche evidenziate nei paragrafi che seguono.

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

Debiti verso banche e istituti di credito

Debiti verso Banche	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Mutui bancari	1.473.272	1.131.896	341.376
Banche c/c passivi	159.950	560.774	-400.824
Totale	1.633.222	1.692.670	-59.448

I debiti per *conti correnti passivi* si riferiscono all'anticipazione di c/c utilizzata per il pagamento di interventi edilizi in attesa dell'erogazione da parte della Regione

I debiti per *mutui passivi* si riferiscono a:

- mutuo chirografario di originari euro 500.000 da estinguersi in 30 rate mensili acceso nell'esercizio a fronte dell'estinzione dello scoperto di c/c utilizzato 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.
- mutuo ipotecario con erogazione a più soluzioni (a S.A.L.) per un massimo di euro 1,4 milioni per il finanziamento dell'intervento edilizio di costruzione di 12 alloggi in Pisa Via Pietrasantina di proprietà APES per la quota non coperta dal contributo regionale. L'importo rilevato al 31.12.2021 si riferisce alla prima erogazione avvenuta.

- mutuo ipotecario di originari 1,3 milioni (residui al 31.12.2021: euro 1.094.082) acceso nel 2015 per finanziare la costruzione di 27 alloggi in proprietà nel comune di Pontedera, coperta solo parzialmente dal contributo regionale di cui alla delibera C.R.T. 43/2009;

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

Debiti Verso Banche (mutui passivi)	<i>Scadenti entro l'esercizio successivo 2022</i>	<i>Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo 2023-2026</i>	<i>Scadenti oltre il quinto esercizio successivo</i>	<i>Totale Mutuo residuo</i>
Mutuo per rientro anticipazione CC ex 710	200.629	138.560	0	339.190
Mutuo 12 all. Pietrasantina	0	2.488	37.512	40.000
Mutuo ipotecario 27 all.Pontedera	49.428	129.133	915.520	1.094.082
Totale	250.058	270.182	953.032	1.473.272

Debiti verso altri finanziatori

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

Debiti verso altri finanziatori	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Regione Toscana - Finanziamenti CER erogati	0	6.494	-6.494
Totale	0	6.494	-6.494

Acconti

Acconti	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Acconti da Comuni per finanziamento lavori vari	136.428	211.834	-75.406
Acconti da Regione per finanziamenti Misure straordinarie	2.499.999	3.546.913	-1.046.914
Totale	2.636.427	3.758.747	-1.122.320

L'ammontare complessivo di euro 2.636.427 comprende:

Descrizione	<i>Importo</i>
Importo erogato dal Comune di Pisa per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi al finanziamento delle opere di urbanizzazione quartiere Sant'Ermete	134.137
Importi erogati dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla realizzazione nel comune di Calci degli interventi di cui alla delibera G.R. n. 43/2009 - Misura straordinaria B	16.000
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	26.365
Importo erogato dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi al Finanziamento straordinario di cui alla L.80/2014 "Misure urgenti per l'emergenza abitativa - Programma di recupero e razionalizzazione degli alloggi di e.r.p."	917.449
Importi erogati dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla realizzazione di 33 + 39 alloggi nel comune di Pisa località Sant'Ermete	145.862
Importi erogati dalla Società della Salute Pisana per contributi da destinare al recupero di alcuni alloggi, ai sensi della convenzione stipulata in data 18.09.2019	2.291
Importo erogato dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi all'intervento di recupero in Castellina Marittima (Palazzo Renzetti) di cui alla delibera G.R.T. n. 16 del 12.01.2015 scana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi all'intervento di recupero in Castellina Marittima	132.346
Importo erogato dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi all'intervento di recupero 11 alloggi a Bientina misura straordinaria E	29.966
Importo erogato dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi al Decreto 78/2019 per messa a norma sicurezza impianti	300.016
Importo erogato dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla Delibera GRT 648/2020 per recupero alloggi	851.334

Importo erogato dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla costruzione di 18 Alloggi in Pisa Via Pietrasantina	80.660
Totale	2.636.427

Debiti verso fornitori

Sono variati come segue.

	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Debiti verso fornitori	3.091.672	3.034.086	57.586

Debiti Tributari

DEBITI TRIBUTARI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Erario per dichiarazione Iva annuale	0	62.719	-62.719
Erario c/Ritenute da versare lavoro autonomo	27.120	32.343	-5.223
Erario c/Ritenute da versare lavoro dipendente	44.177	28.388	15.788
Ires dell'esercizio a saldo	0	169.022	-169.022
Irap a saldo	0	13.876	-13.876
Totale debiti tributari	71.297	306.348	-235.052

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Debiti verso enti previdenziali	92.503	81.537	10.966

L'importo di euro 92.503 è composto da:

- euro 61.981 per oneri previdenziali su retribuzioni dei dipendenti, versati dall'Azienda nel mese di gennaio 2022;
- euro 28.522 per debito verso Inps per contributi malattia dovuti in base a sentenza.

Altri debiti

La voce è dettagliata come segue.

ALTRI DEBITI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
1 - Verso Comuni consorziati	718.243	913.247	-195.003
2 - Verso Regione Toscana	7.382.135	7.427.412	-45.277
3 - Verso il personale	80.387	76.304	4.083
4 - V. assegnatari e locatari per depositi cauzionali	708.207	673.077	35.130
5 -Verso altri	573.106	645.932	-72.826
Totale altri debiti	9.462.077	9.735.972	-273.893

In ulteriore dettaglio, si evidenzia quanto segue.

1 - Debiti verso Comuni consorziati	<i>Importo</i>
Verso Comuni Lode per canoni concessione	47.005
Verso Comuni per residui gestione 2005	46.294
Verso Comuni diversi per versamenti da attribuire	345.907
Verso Comuni diversi per acquisto aree edificabili e oneri urbanizzazione	279.036
Totale	718.243

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

Il *debito per residui gestione 2005*, pari a euro 46.294, 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 345.907, si riferiscono a:

- euro 21.630 per somme erogate dai Comuni per l'espletamento del mandato di Apes e in attesa di definitiva destinazione;
- euro 261.723 erogati dal Comune di Bientina a fronte di interventi, ancora da individuare, sul patrimonio E.R.P. di proprietà del Comune;
- euro 62.554 erogati dalla Regione per l'intervento di teleriscaldamento nel Comune di Monteverdi. Detto importo non è stato ancora trasferito in attesa della definizione della posizione creditoria di Apes di euro nominali 88.000, relativa al mutuo sottoscritto nel 2013 (ed estinto nell'esercizio 2018) per il finanziamento dell'intervento di teleriscaldamento realizzato nel Comune di Monteverdi. Si rinvia a quanto illustrato nella voce "Crediti verso altri" della sezione "Immobilizzazioni finanziarie".

Il debito per *acquisto aree edificabili e oneri di urbanizzazione*, pari a euro 279.036, si riferisce a quanto ancora da corrispondere al comune di Pontedera in relazione ai 27 nuovi alloggi di proprietà Apes, iscritti fra le immobilizzazioni materiali.

2 - Debiti verso Regione Toscana	<i>Per fondi sociali</i>	<i>Rientri vincolati L. 560/93</i>	<i>Rientri vincolati art.29 co.1 lett.c) l.r. 2-2019</i>	<i>Totale</i>
Fondo erp 1% canoni 2009-20018	735.545			
Fondo erp 0,50% valore locativo 2010-2015	2.600.414			
Rientri vincolati risorse da l.560/93		1.927.271		
Rientri vincolati risorse ex residuo gettito canoni art.29 co.1 lett.c) l.r.2-2019			1.725.126	
Totale debito per Gestione Speciale:	3.335.959	1.927.271	1.725.127	6.988.358
Da versare al momento dei rientri:				
Per canoni ante 1997				57.621
Per rate non scadute di crediti da cessione alloggi				336.156
Totale da versare al momento dei rientri:				393.778
Totale	3.335.959	1.927.271	1.725.127	7.382.135

Debiti per fondi sociali L.R. 96/96

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

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

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

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

Debiti per rientri vincolati ex L. 560/93

L'importo di euro **1.927.271** si riferisce agli incassi derivanti dalla cessione di alloggi E.R.P. effettuati ai sensi della Legge 560/1993 e da riversare sulla contabilità speciale (c/1981) presso la Tesoreria provinciale dello Stato sezione di Firenze.

Debiti per rientri vincolati da "residuo gettito canoni"

L'importo di euro **1.725.126** si riferisce all'obbligo, già previsto dall'art. 23, co. 1, lett. b, L.R. 96/96, e ora dall'art. 29, co. 1, lett. c, L.R. 2/2019, di riversare negli appositi conti di contabilità speciale presso la Tesoreria provinciale dello Stato sezione di Firenze (c/1865), l'eccedenza del gettito locativo degli alloggi ERP rispetto ai costi della gestione; le risorse derivanti da tale eccedenza saranno destinate esclusivamente al finanziamento dei P.O.R. (Piani Operativi di

reinvestimento) per interventi di nuove costruzioni, riqualificazione, recupero e manutenzione del patrimonio abitativo di proprietà dei Comuni della provincia di Pisa, preventivamente autorizzati con delibere dalla Giunta regionale.

Debiti da versare al momento dei rientri

I debiti da versare al momento dei rientri (euro **393.778**) si riferiscono:

- per euro 57.621, all'ammontare scaduto e non incassato di canoni locativi E.R.P. anteriori al 1997;
- per euro 336.156 all'ammontare dei crediti scaduti e non incassati da cessione alloggi E.R.P.

3. Debiti verso il personale

La posta (euro 80.387) esprime l'ammontare delle retribuzioni per straordinari e altre somme dovute in dipendenza di rapporti di lavoro subordinato, non ancora corrisposte alla chiusura dell'esercizio di competenza per euro 43.929, oltre al rateo per ferie non godute al 31.12.2021 pari a euro 36.458.

4. Debito per depositi cauzionali

L'ammontare di euro 708.207 è relativo a quanto richiesto agli Utenti a titolo di deposito cauzionale, al lordo degli interessi maturati a favore degli stessi.

5. Debiti verso altri

L'ammontare di euro 573.106 è così dettagliato:

Debiti verso altri	
Somme dovute ad associazioni di inquilini	93.394
Somme dovute a Condomini e autogestioni	94.354
Somme trattenute su stipendi e da versare a sindacati e finanziarie varie per prestiti dei dipendenti	269
Incassi versati dagli utenti e ancora da attribuire	57.393
Somme da versare alla Regione per finanziamenti da restituire	10.645
Somme ricevute da Assicurazioni per incameramento cauzioni contratti imprese appaltatrici da definire	36.453
Contributo straordinario Regionale per emergenza sfratti da erogare ai vari beneficiari	41.329
Cauzione a garanzia inadempimento imprese appaltatrici	239.269
Totale	573.106

[Suddivisione dei debiti per area geografica](#)

Tutti i debiti sono nei confronti di soggetti italiani.

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	1.633.222	1.633.222
Debiti verso altri finanziatori	0	0
Acconti	2.636.427	2.636.427
Debiti verso fornitori	3.091.672	3.091.672
Debiti tributari	71.297	71.297
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	92.503	92.503
Altri debiti	9.462.077	9.462.077
Debiti	16.987.198	16.987.198

[Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali](#)

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

	Debiti verso banche	Debiti verso altri finanziatori	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Totale debiti
Valore di inizio esercizio	1.692.670	6.494	3.758.747	3.034.086	306.348	81.537	9.735.972	18.615.854
Variazione nell'esercizio	-59.448	-6.494	-1.122.320	57.586	-235.051	10.966	-273.895	-1.628.656
Valore di fine esercizio	1.633.222	0	2.636.427	3.091.672	71.297	92.503	9.462.077	16.987.198
Quota scadente ammontare garantito entro l'esercizio	49.428	0	2.636.427	3.091.672	71.297	92.503	9.462.077	15.403.404
Quota scadente ammontare chirografo entro l'esercizio	360.579	0	0	0	0	0	0	360.579
Quota scadente ammontare garantito oltre l'esercizio	1.084.654	0	0	0	0	0	0	1.084.654
Quota scadente ammontare chirografo oltre l'esercizio	138.560	0	0	0	0	0	0	138.560
Ammontato garantito di durata residua superiore a 5 anni	953.032	0	0	0	0	0	0	953.032
Ammontato chirografo di durata residua superiore a 5 anni	0	0	0	0	0	0	0	0

Il totale del passivo è decrementato del 6,59% rispetto all'anno precedente passando da euro 22.304.166 a euro 20.834.470 per effetto delle dinamiche illustrate nei paragrafi che precedono.

Nota Integrativa Conto economico

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

Valore della produzione

Rinviano alla relazione sulla gestione per un commento di dettaglio dell'andamento economico dell'esercizio, si rileva che il valore della produzione è diminuito di euro 138.996 in valore assoluto e dell'1.50% circa in termini percentuali rispetto al precedente esercizio; detta riduzione è imputabile principalmente alla voce "A5 – Altri ricavi e proventi".

La riduzione relativa alla voce "altri ricavi e proventi" è imputabile essenzialmente alla rilevazione di minori insussistenze di passività varie

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Suddivisione dei ricavi delle vendite e prestazioni per categoria di attività

I ricavi delle prestazioni di servizi caratterizzanti la gestione tipica della società ammontano complessivamente a euro 7.773.873 pressoché in linea con l'esercizio precedente.

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

Categoria di attività	Locazioni Immobili proprietà comunale	Locazioni immobili di proprietà	Amministrazione Stabili	Compensi tecnici su interventi edilizi	Sublocazioni Agenzia Casa	Totale
Valore esercizio corrente	7.152.250	66.234	182.978	181.237	191.174	7.773.873

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

Ricavi delle vendite e prestazioni	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Da locazione immobili in concessione	7.152.250	7.254.917	-102.667
Da locazione immobili in proprietà	66.234	62.560	3.674

Da amministrazione stabili	182.978	137.612	45.366
Per compensi tecnici su interventi edilizi	181.237	94.075	87.162
Corrispettivi sublocazione Agenzia Casa	191.174	221.244	-30.070
Totale	7.773.873	7.770.407	3.465

Ricavi da locazione immobili in concessione (euro 7.152.250): derivano per euro 137.006 dai canoni di locazione relativi a unità immobiliari ad uso non abitativo; per euro 6.883.351 dai canoni di locazione ex L.R. Toscana n. 2/2019 degli alloggi affidati in gestione diretta all'Azienda; per euro 131.893 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 66.234): si riferiscono ai canoni di locazione dei 27 alloggi in proprietà, realizzati nel comune di Pontedera.

Ricavi da amministrazione stabili (euro 182.978); derivano:

- per euro 128.530 dai compensi per la gestione delle spese condominiali e dei lavori di manutenzione per conto degli utenti;
- per euro 54.448 dai corrispettivi dovuti dai cessionari di alloggi per servizi e altri rimborsi spese di amministrazione.

Ricavi per compensi tecnici su interventi edilizi (euro 181.237): l'importo corrisponde ai compensi tecnici spettanti per la realizzazione di interventi edilizi finanziati con contributi della Regione Toscana su immobili di terzi. Si rimanda al commento della voce dei crediti verso clienti.

Corrispettivi di sublocazione "Agenzia Casa" (euro 191.174): derivano dalla convenzione stipulata in data 4.08.2011 con il Comune di Pisa per fronteggiare le situazioni di emergenza abitativa. La convenzione prevede che Apes assuma in locazione immobili sul mercato e li conceda in sub-locazione, tramite bando pubblico, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 431/1998, a soggetti che non hanno i requisiti per l'accesso alle graduatorie dell'edilizia a canone sociale. Il Comune di Pisa eroga annualmente un contributo destinato a coprire la differenza fra il costo dei canoni di locazione a carico di Apes e il ricavo derivante dalle sublocazioni; l'eventuale eccedenza del contributo rispetto ai costi sostenuti è accantonata per le medesime finalità negli esercizi successivi.

La voce comprende i seguenti importi:

- euro 102.240, per canoni di sublocazione e quote accessorie;
- euro 75.000, per contributo di gestione deliberato dal Comune di Pisa
- euro 13.934, per corrispettivo spettante alla società ai sensi dell'art. 5 della convenzione.

[Suddivisione dei ricavi delle vendite e prestazioni per area geografica](#)

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

Area geografica	Italia	Totale
Valore esercizio corrente	7.773.873	7.773.873

Altri Ricavi e proventi

La voce, pari a euro 1.353.298, comprende tutti i componenti positivi di reddito non finanziari, di natura ordinaria e no; in particolare:

- euro 1.054.512 per rimborsi, dovuti dagli assegnatari, delle spese condominiali sostenute dall'Azienda e rilevate negli oneri diversi di gestione;
- euro 97.136 per riaddebito all'utenza dell'imposta di bollo;
- euro 5.574 per rimborsi di diritti di segreteria per partecipazione a gare di appalto indette dalla società;
- euro 35.194 per rimborsi di lavori di manutenzione a carico degli assegnatari,
- euro 71.505 per gli importi accantonati in precedenti esercizi al fondo svalutazione dei crediti in sofferenza e rivelatisi esuberanti;
- euro 30.273 per insussistenza di passività varie;
- euro 59.104 per altri rimborsi assicurativi, rimborsi spese postali, rimborsi di spese legali e altri proventi vari.

Costi della produzione

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

Costi per Servizi

La voce, pari a euro 3.917.892, comprende tutti i costi derivanti dall'acquisizione di servizi nell'esercizio dell'attività ordinaria dell'impresa, con un aumento di euro 680.037 rispetto all'esercizio precedente. In dettaglio:

COSTI PER SERVIZI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
a) Amministrazione e funzionamento		
Compensi e spese organo amministrativo	40.323	40.323
Compensi e spese collegio sindacale	28.803	28.803
Revisione legale dei conti	9.360	8.701
Spese postali e telefoniche	32.436	31.073
Manutenzione macchine ufficio	5.697	15.505
Gestione sistema informatico	105.865	103.343
Incarichi e prestazioni di terzi	480.132	323.050
Spese assicurative varie	25.448	29.633
Spese depositi bancari e postali	14.431	4.086
Spese servizi sede	120.419	85.602
Bollettazione e riscossione canoni	113.483	94.469
Spese per certificazione di qualità	800	5.150
Spese di assicurazione stabili	132.006	131.663
Rimb. quote amm. autogestioni art.31 L.R.96	105.625	108.261
Spese condominiali su alloggi sfitti	66.695	52.966
Spese varie	40.744	24.154
Spese varie agenzia casa	11.992	12.423
Costi eccezionali per servizi	232	12.431
Totale Amministrazione e funzionamento	1.334.491	1.111.636
b) Gestione immobiliare:		
- Manutenzioni ordinarie e pronto intervento		
Manutenzioni ordinarie e interventi d'urgenza	1.859.612	1.415.056
Costi eccezionali per manutenzione es. prec.	4.805	30
Quote amministrazione condomini	299.370	293.986
Quote manutenzione condomini	398.149	411.832
Totale manutenzioni ordinarie e pronto intervento	2.561.936	2.120.904
- Altri servizi per gestione immobiliare		
Pubblicazione bandi	20.287	2.047
Spese varie	1.178	3.268
Totale altri servizi per gestione immobiliare	21.465	5.314
Totale gestione immobiliare:	2.583.401	2.126.219
TOTALE COSTI PER SERVIZI	3.917.892	3.237.855

L'incremento dei costi per servizi è dovuto principalmente all'aumento delle spese per manutenzioni ordinarie e interventi d'urgenza nonché all'esternalizzazione del servizio URP, riflesso nell'aumento delle spese per prestazioni di terzi.

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

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

In conseguenza delle modifiche all'art. 2425, c.c. e in applicazione dei principi contabili applicabili dal 2016, sono stati imputati nella voce in commento costi di competenza di precedenti esercizi ammontanti a complessivi euro 5.037 che, nello schema di conto economico applicabile sino al 2015, sarebbero stati rilevati fra le componenti straordinarie.

Costi per godimento di beni di terzi

Costi per godimento beni di terzi	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Canoni di locazione sede	128.429	127.985
Canoni di locazione parcheggio	6.745	6.745
Canoni di locazione Agenzia Casa	165.247	194.887
Canoni software licenza d'uso	25.392	0
Totale	325.813	329.617

Il costo per canoni di locazione sede, pari a euro 128.429, è relativo a quanto richiesto dal Comune di Pisa a titolo di indennità di occupazione dell'immobile di Via Fermi, sede della società. Il costo di euro 6.745 è relativo al canone di locazione del parcheggio adiacente la sede della società.

Nella voce è compreso altresì l'importo di euro 165.247 relativo ai canoni di locazione e agli altri oneri degli alloggi in "Agenzia Casa", gestiti ai sensi della convenzione stipulata con il Comune di Pisa sottoscritta in data 4.08.2011; l'importo a conto economico è comprensivo dell'accantonamento di euro 19.110 per eccedenza del contributo di gestione degli esercizi precedenti, ed è al netto dell'utilizzo dell'accantonamento operato nel precedente esercizio, ammontante a euro 59.572.

Costi per il Personale

Costi del personale	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Salari e stipendi	1.378.488	1.315.170
Oneri sociali	333.048	320.036
Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	119.774	97.289
Altri costi di personale	12.299	11.820
Totale	1.843.609	1.744.315

La voce salari e stipendi è comprensiva dell'accantonamento di euro 136.320 per il probabile premio di risultato da riconoscere al personale nell'esercizio 2022.

Negli altri costi del personale sono comprese le visite mediche ex D.lgs. 81/2008, i costi per la formazione del personale e le quote di iscrizione agli ordini professionali per i dipendenti.

Il costo del personale di competenza dell'esercizio risulta inferiore al limite di euro 1.960.000 assegnato dal Comune di Pisa con delibera di Consiglio comunale n. 54 del 23.12.2020 come obiettivo di gestione nel D.U.P. 2021-2023.

L'incremento dei costi di personale per euro 99.294 rispetto all'esercizio precedente è stato determinato essenzialmente da cinque assunzioni di personale a tempo indeterminato (di cui una unità dal mese di febbraio 2021 e quattro a partire dall'inizio del secondo semestre) e da tre assunzioni di personale a tempo determinato (di cui una unità a maggio 2021, una unità ad agosto 2021 ed una unità a novembre 2021) come da piano assunzioni deliberato dall'assemblea soci in data 13.11.2020.

Si segnala che l'ammontare degli oneri sociali rilevato in bilancio è stato determinato in conformità a quanto previsto dall'art. 20, D.L. 112/2008, in riferimento alle Società pubbliche, nonché ai criteri da ultimo confermati dalla Corte di Appello di Firenze con Sent. n. 277 del 28.3.2019, nel giudizio di rinvio riassunto in dipendenza della sentenza della corte di Cassazione del gennaio 2018.

Apes dal gennaio 2009 versa infatti i c.d. "contributi minori" (malattia, maternità, CUAF), calcolati con un'aliquota complessiva del 2,50% (anziché del 9,54%, a suo tempo richiesto dall'Inps a seguito dell'inquadramento della società, sconfessato dalle intervenute sentenze, come *società per azioni del settore commercio* anziché come *società pubblica* ai sensi dell'art. 20 del D.L. 112/2008).

In data 1.10.2019 l'Inps ha presentato nuovo ricorso in Cassazione per l'annullamento parziale della citata Sentenza 277/2019, insistendo per la quota di contributi di disoccupazione involontaria e contribuzione T.F.R.; Apes si è costituita con controricorso depositato in data 28.11.2019. Alla data di redazione del presente bilancio, la controversia è ancora pendente.

Sono pertanto tutt'ora in corso con la sede Inps di Pisa le valutazioni in merito al definitivo inquadramento previdenziale di Apes in conformità alle disposizioni dal citato D.L. 112/2008 e tenendo conto delle varie sentenze favorevoli all'azienda.

Il costo del personale è stato influenzato per euro 41.468 dall'onere per gli "Incentivi per funzioni tecniche", riconosciuti ai dipendenti ai sensi dell'art. 113, co. 5-bis, D.lgs. 50/2016, come riformulato dall'art. 1, co. 526, L. 205/2017. Al riguardo si rappresenta che la Corte dei Conti, Sez. Autonomie, con deliberazione n. 6/SEZAUTO/2018/QMIG del

10.04.2018 ha stabilito che tali costi, facenti capo agli stanziamenti previsti per i singoli appalti di lavori, servizi e forniture, sono esclusi dai limiti di spesa del personale stabiliti per le amministrazioni pubbliche.

Essendo Apes tenuta alla redazione del bilancio sulla base delle disposizioni del codice civile, e non alle regole della contabilità finanziaria pubblica, i costi in discorso sono imputati fra quelli del personale nel Conto Economico dell'esercizio di competenza. Pertanto, il costo del lavoro per l'esercizio 2021, ove determinato secondo le regole previste per le pubbliche amministrazioni, sarebbe stato di euro 1.802.141.

Al 31.12.2021 i dipendenti in servizio erano pari a 40 unità, di cui quattro a tempo determinato, così classificate secondo quanto stabilito dal C.C.N.L. Federcasa 2016-2018 per il personale non dirigente e dal C.C.N.L. dei dirigenti delle Imprese dei servizi pubblici locali:

Direttore	n.	1	(a tempo determinato)
Quadri:	n.	4	
Livello A1:	n.	6	(di cui un'unità <i>part-time</i>)
Livello A2:	n.	4	
Livello A3:	n.	1	
Livello B1:	n.	7	
Livello B2:	n.	15	(di cui un'unità <i>part-time</i>) e di cui un'unità a tempo determinato
Livello B3:	n.	2	di cui 2 unità a tempo determinato
Totale	n.	40	

Durante l'esercizio è stato collocato a riposo 1 dipendente di livello A1 ed è cessato il rapporto di lavoro con il precedente Direttore generale.

Sono state effettuate cinque assunzioni di personale a tempo indeterminato, tre assunzioni di personale a tempo determinato e l'assunzione del Direttore generale a tempo determinato dal 16/12/2021

In media, nell'esercizio, sono state occupate 36 unità.

Dal 1° gennaio 2022 è stato collocato a riposo un dipendente di livello A1.

Ammortamenti e svalutazioni

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali al 31.12.2021 è pari a euro 112.847 mentre quello delle immobilizzazioni materiali ammonta a euro 11.258. Per il dettaglio si rimanda al commento delle voci iscritte nelle immobilizzazioni.

Le svalutazioni dei crediti dell'attivo circolante iscritte nella sezione in commento ammontano complessivamente a euro 755.274, di cui:

- euro 479.839 riferiti a crediti c.d. "di modesto importo"
- euro 27.710 relativi a crediti "in sofferenza", collegati a decreti ingiuntivi emessi nell'esercizio
- euro 185.000 relativi a crediti 2006-2011
- euro 62.725 relativi ad altri crediti vari

Accantonamenti per rischi

Nell'esercizio sono stati accantonati euro 158.968 al "Fondo rischi cause in corso", a presidio di contenziosi sorti con due imprese appaltatrici e con alcuni professionisti; si rimanda al commento della voce Fondi per rischi e oneri.

Altri accantonamenti

In questa voce è stato rilevato l'importo di euro 209.269, pari al 3% dei canoni da alloggi maturati nel precedente esercizio, destinato al fondo di cui all'art. 31, L.R. 2/2019. Anche in questo caso si rimanda al commento della voce Fondi per rischi e oneri.

Oneri diversi di gestione

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

Oneri diversi di gestione:	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Spese condominiali a carico Utenza	1.054.512	1.057.036
Cancelleria, stampati e abbonamenti	11.056	7.305
Gestione automezzi	5.959	5.012
Imposte indirette e tasse	165.955	168.948
Contributi associativi (Federcasa)	28.234	32.893
Iva non detraibile da pro-rata	373.930	279.663
Residuo gettito canoni art.29 co.1 lett.c) L.R.2/2019	5.000	158.000
Altri oneri e spese	85.376	69.185

Altri oneri eccezionali di gestione	439	21.832
Altri oneri eccez.per rettifiche di ricavi es.precedenti	42.990	180.725
Altri oneri eccez. per insussist.attivo	0	100.992
Totale	1.773.449	2.081.590

Gli oneri eccezionali per euro 43.429-sono riferiti:

- per euro 439, a costi relativi agli esercizi precedenti;
- per euro 42.990, a rettifiche di ricavi rilevati negli esercizi precedenti;

Proventi e oneri finanziari

Il saldo netto della gestione finanziaria è positivo per euro 62.224 con un miglioramento di euro 10.515 rispetto al precedente esercizio, derivante da minori proventi per complessivi euro 4.257 e da minori oneri per euro 14.772.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

	Debiti verso banche	Altri	Totale
Interessi e altri oneri finanziari	73.786	10.988	84.774

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

Proventi e oneri finanziari	
Interessi attivi su crediti per cessione alloggi	10.490
Interessi attivi su conti bancari	3.125
Indennità/interessi di mora	433.006
Svalut. cred. per interessi/indennità di mora	-330.277
Proventi per incassi indennità di mora es. precedenti	25.662
Interessi per dilazione di pagamento utenti morosi	4.836
Altri proventi e oneri finanziari	156
Totale proventi finanziari	146.998
Interessi e oneri finanziari su conti bancari	-14.022
Interessi su ritardato pagamento fornitori	-498
Interessi passivi mutuo ipotecario 1.300.000	-44.602
Interessi passivi mutuo 31 Alloggi CEP	-15.162
Interessi passivi su debiti per rientri	-10.490
Totale oneri finanziari	-84.774
Totale proventi e oneri finanziari	62.224

Nella voce C16.d è stato iscritto l'ammontare delle *indennità di mora*, maturate in ragione dell'1,5% mensile - ai sensi dell'art. 30, L.R. Toscana n. 2/2019 - sui tardivi pagamenti dei canoni locativi dovuti dall'Utenza. L'ammontare di 433.006 euro, maturato nell'esercizio, è stato incassato per euro 102.729; il conseguente credito di 330.277 euro è stato interamente svalutato.

Gli *interessi attivi su crediti da cessione alloggi* (euro 10.490) 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 14.022 si riferiscono all'apertura di credito in conto corrente concessa a titolo di anticipo su fatture emesse per interventi edilizi a favore dei comuni soci.

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

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

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo di incidenza eccezionali

Non sono da segnalare elementi di ricavo di incidenza eccezionale.

Importo e natura dei singoli elementi di costo di incidenza eccezionali

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

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

Non sono da segnalare elementi di costo di incidenza eccezionale; si ritiene peraltro opportuno segnalare la rilevazione nell'esercizio di costi straordinari per complessivi euro 42.990, imputati alla voce "B14 - Oneri diversi di gestione" e in precedenza illustrati.

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

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

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

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

Le imposte di competenza dell'esercizio ammontano a euro 76.727. L'importo è costituito dalla previsione per IRAP corrente di euro 53.557 e per IRES corrente di euro 70.612; da maggiori imposte relative all'esercizio precedente per euro 343; da fiscalità differita per uno stanziamento attivo netto di euro 47.785.

In maggior dettaglio:

Imposte dell'esercizio	Risultato Ante Imposte	Correnti	Anticipate e differite	di esercizi precedenti	Imposte di Competenza	Carico fiscale effettivo
Ires		70.612	-47.785	343	23.170	28,60%
Irap		53.557		0	53.557	66,11%
Totale	81.016	124.169	-47.785	343	76.727	94,71%

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

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

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

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

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	-5.230.880
Totale differenze temporanee imponibili	97.782
Differenze temporanee nette	-5.133.098
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	-568.186
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	-47.785
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	-615.971

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico

IRES	Esercizio Corrente		Esercizio Precedente	
	IMPONIBILE	IMPOSTA	IMPONIBILE	IMPOSTA
Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico				
A. Risultato prima delle imposte	81.016		109.972	
Onere fiscale teorico (aliquota 12%)		9.722		13.197
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi:				
Per variazioni in aumento	306.189	36.743	695.904	83.508
Per altre variazioni	-196.980	-23.638	-462.793	-55.535
B. TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI	109.209	13.105	233.111	27.973
C. Ires sul reddito dell'esercizio	190.225	22.827	343.083	41.170
<i>Aliquota effettiva su risultato prima delle imposte</i>		28,2%		37,4%
<i>Detrazione per riqualificazione energetica</i>		0		0
<i>Effetto della variazione di aliquota e imposte di precedenti esercizi</i>	0	0	0	0
Ires di competenza	190.225	22.827	343.083	41.170
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:				
Svalutazione crediti indeducibile	275.435	33.052	83.658	10.039
Accantonamento per oneri	197.039	23.645	438.968	52.676
Accantonamento per rischi	158.968	19.076	606.610	72.793
Altri accantonamenti e stanziamenti	209.269	25.112	0	0
TOTALE STANZIAMENTI DI IMPOSTE ANTICIPATE	840.711	100.885	1.129.236	135.508
Tassazione rinviata a successivi esercizi				
Imposta di registro pluriennale pagata	-36.382	-4.366	-49.697	-5.964
Interessi attivi di mora non incassati	0	0	0	0
TOTALE ACCANTONAMENTI IMPOSTE DIFFERITE	-36.382	-4.366	-49.697	-5.964
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti				
Utilizzo fondi svalutazione crediti tassati	-52.491	-6.299	-18.233	-2.188
Utilizzo fondi per rischi e oneri	-270.107	-32.413	-166.385	-19.966
Utilizzo altri fondi accantonamento e altri versamenti	-131.656	-15.799	0	0
Altri utilizzi	0	0	0	0
TOTALE UTILIZZI DI IMPOSTE ANTICIPATE	-454.254	-54.510	-184.618	-22.154
Oneri dedotti in precedenti esercizi				
Imposta di registro pluriennale dedotta in preced. esercizi	48.136	5.776	43.998	5.280
Interessi attivi di mora non incassati	0	0	197.205	23.665
TOTALE UTILIZZI FONDO IMPOSTE DIFFERITE	48.136	5.776	241.203	28.944
<i>Rettifiche fiscalità differita e anticipata</i>	-3	0	-2	0
D. Imposte anticipate e differite	398.208	47.785	1.136.122	136.335
E. Imponibile fiscale e imposte correnti (C)+(D)	588.432	70.612	1.479.205	177.505
REDDITO IMPONIBILE IRES	588.432	70.612	1.479.205	177.505

IRAP	Esercizio Corrente		Esercizio Corrente	
	IMPONIBILE	IMPOSTA	IMPONIBILE	IMPOSTA
Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico				
Differenza fra Valore e Costi della produzione	18.792		58.263	
Costi e proventi non rilevanti a fini Irap	2.967.120		3.429.887	
Differenza fra componenti positive e negative rilevanti	2.985.912		3.488.150	
Onere fiscale teorico (aliquota 4,82%)		143.921		168.129

Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:				
Per variazioni in aumento	200.955	9.686	248.872	11.996
Per variazioni in diminuzione	-328.196	-15.819	-99.532	-4.797
- Deduzioni per "cuneo fiscale"	-1.747.532	-84.231	-1.607.532	-77.483
- Altre variazioni permanenti	0	0	0	0
TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI	-1.874.774	-90.364	-1.458.192	-70.285
Imponibile fiscale e imposte correnti	1.111.138	53.557	2.029.958	97.844
<i>Effetto della variazione di aliquota e imposte di precedenti esercizi</i>				
Imposte di competenza	1.111.138	53.557	2.029.958	97.844

Nota integrativa rendiconto finanziario

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

Nota Integrativa Altre Informazioni

Dati sull'occupazione

Nel corso dell'esercizio non si sono verificate variazioni consistenti nel numero dei dipendenti.

Il numero medio dei dipendenti in forza durante il decorso dell'esercizio ripartito per categoria è il seguente:

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Totale Dipendenti
Numero medio	1	4	35	40

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

Compensi e anticipazioni amministratori, sindaci e revisore legale dei conti

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

	Amministratori	Sindaci	Revisore legale
Compensi	38.772	28.803	9.360

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

Categorie di azioni emesse dalla società

Si rinvia a quanto riferito in sede di commento delle voci di patrimonio netto.

Durante l'esercizio la società non ha emesso nuove azioni e non ha fatto alcun acquisto o cessione di azioni proprie.

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

Importo complessivo degli impegni delle garanzie e delle passività potenziali

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

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

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

Non sussistono allo stato attuale ulteriori operazioni realizzate con parti correlate né accordi non risultanti dallo stato

patrimoniale dotati dei requisiti richiesti dai punti 22-bis e 22-ter dell'art. 2427, comma 1, c.c.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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

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

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

Contributi incassati

A fini di completezza informativa, si dettagliano di seguito le somme pagate da enti pubblici per interventi edilizi e per altre prestazioni.

Erogante	Cod. Fisc. Erogante	Committente/Beneficiario	Codice Fiscale Committente	Oggetto	Data Incasso	Importo
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	13/04/2021	2.804,36
COMUNE DI PISA	00341620508	COMUNE DI PISA	00341620508	LAVORI NUOVA COSTRUZIONE 18 ALLOGGI I PASSI SPESE TECNICHE E GENERALI AZIONE 9.3.5 CODICE INVENTARIO 63920 CUP H57E16000050006 e altro	23/02/2021	601.100,00
REGIONE TOSCANA	01386030493	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	22/03/2021	24.866,91
REGIONE TOSCANA	01386030494	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	22/03/2021	22.560,68
REGIONE TOSCANA	01386030495	COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO	00172550501	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	09/02/2021	2.379,00
REGIONE TOSCANA	01386030496	COMUNE DI PALAIA	00373580505	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	09/02/2021	933,32
REGIONE TOSCANA	01386030497	COMUNE DI S.GIULIANO TERME	00332700509	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	09/02/2021	887,15
REGIONE TOSCANA	01386030498	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	15/04/2021	84.849,09
REGIONE TOSCANA	01386030499	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	15/04/2021	14.798,15
REGIONE TOSCANA	01386030500	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	15/04/2021	15.294,23
REGIONE TOSCANA	01386030501	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	15/04/2021	21.789,53
REGIONE TOSCANA	01386030502	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN VIA DA MORRONA NC 24 ALLOGGI COD.INVENTARIO 68441 e altro	24/06/2021	47.207,64
REGIONE TOSCANA	01386030504	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	15/04/2021	15.105,38
REGIONE TOSCANA	01386030510	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	15/04/2021	23.774,27
REGIONE TOSCANA	01386030512	COMUNE DI PALAIA	00373580505	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	04/03/2021	50.380,00
REGIONE TOSCANA	01386030513	COMUNE DI BUTI	00162600506	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI DA ESEGUIRE PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	18/03/2021	9.901,64

REGIONE TOSCANA	01386030514	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	11/05/2021	46.912,99
REGIONE TOSCANA	01386030515	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	11/05/2021	24.801,70
REGIONE TOSCANA	01386030516	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	11/05/2021	8.171,04
REGIONE TOSCANA	01386030517	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	11/05/2021	20.355,50
REGIONE TOSCANA	01386030521	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	11/05/2021	46.694,00
COMUNE DI PISA	00341620508	COMUNE DI PISA	00341620508	INCARICO SUPPORTO SPECIALISTICO NELL'AMBITO DEL PROGETTO PINQUA INERENTE IL QUARTIERE DI VIA RINDI E VIA GAGNO ESEGUITO DA ING.MATTEO BONANNI e altro	17/06/2021	61.073,77
REGIONE TOSCANA	01386030527	COMUNE DI PISA	00341620508	1A TRANCHE FINANZIAMENTO REGIONALE VIA PIETRASANTINA 18 ALLOGGI CODICE INVENTARIO 68442 e altro	21/04/2021	793.841,07
REGIONE TOSCANA	01386030531	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	09/06/2021	57.936,13
REGIONE TOSCANA	01386030532	COMUNE DI PISA	00341620508	INCASSO PARZIALE 3a TRANCHE DEL.GRT 659/2019 PISA 39 ALLOGGI S.ERMETE CODICE INVENTARIO 63481 e altro	22/04/2021	642.911,02
COMUNE DI PISA	00341620508	COMUNE DI PISA	00341620508	LAVORI NUOVA COSTRUZIONE 18 ALLOGGI I PASSI SPESE TECNICHE E GENERALI AZIONE 9.3.5 CODICE INVENTARIO 63920 CUP H57E16000050006 e altro	17/06/2021	292.700,00
CONSORZIO SOCIETA' DELLA SALUTE PISANA	93069690506	CONSORZIO SOCIETA' DELLA SALUTE PISANA	93069690506	VOSTRO PROVVEDIMENTO N.129 DEL 06/08/2020 CAMPO ROM DI COLTANO ED EX ITTIOGENICO e altro	26/05/2021	2.658,70
REGIONE TOSCANA	01386030535	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	15/06/2021	52.376,29
REGIONE TOSCANA	01386030536	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	15/06/2021	100.286,85
REGIONE TOSCANA	01386030537	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	24/06/2021	26.226,34
REGIONE TOSCANA	01386030541	COMUNE DI PALAIA	00373580505	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	15/06/2021	64.350,00
REGIONE TOSCANA	01386030542	COMUNE DI S.GIULIANO TERME	00332700509	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	15/06/2021	543,41
REGIONE TOSCANA	01386030544	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	29/07/2021	37.711,48
REGIONE TOSCANA	01386030546	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	29/07/2021	16.336,47
REGIONE TOSCANA	01386030547	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	29/07/2021	17.600,00
REGIONE TOSCANA	01386030548	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	29/07/2021	12.240,28
COMUNE DI PISA	00341620508	COMUNE DI PISA	00341620508	LAVORI NUOVA COSTRUZIONE 18 ALLOGGI I PASSI SPESE TECNICHE E GENERALI AZIONE 9.3.5 CODICE INVENTARIO 63920 CUP H57E16000050006 e altro	30/07/2021	316.000,00
REGIONE TOSCANA	01386030554	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	20/09/2021	152.899,98
REGIONE TOSCANA	01386030555	COMUNE DI S.MINIATO	00198540502	COMPENSI TECNICI DIREZIONE LAVORI SPETTANTI AD APES PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA IN VIA NINO BIXIO 2 LOC.PONTE A EGOLA - L.560/93 - POR 2015/2016 e altro	06/10/2021	3.069,26
REGIONE TOSCANA	01386030556	COMUNE DI PALAIA	00373580505	COMPENSI TECNICI X PROGETTAZIONE SPETTANTI AD APES PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA IN VIA PUCCINI 14 - L.560/93 - POR 2015/2016 e altro	06/10/2021	7.401,90
COMUNE DI PISA	00341620508	COMUNE DI PISA	00341620508	LAVORI NUOVA COSTRUZIONE 18 ALLOGGI I PASSI SPESE TECNICHE E GENERALI AZIONE 9.3.5 CODICE INVENTARIO 63920 CUP H57E16000050006 e altro	05/08/2021	6.708,00

REGIONE TOSCANA	01386030559	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN VIA DA MORRONA NC 24 ALLOGGI COD.INVENTARIO 68441 e altro	12/08/2021	23.000,00
REGIONE TOSCANA	01386030561	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	12/08/2021	54.837,08
REGIONE TOSCANA	01386030563	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	14/10/2021	33.873,16
REGIONE TOSCANA	01386030564	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN VIA DA MORRONA 24 ALLOGGI CODICE INVENTARIO 68943 e altro	16/12/2021	1.624,40
REGIONE TOSCANA	01386030565	COMUNE DI S.MARIA A MONTE	00159440502	COMPENSI TECNICI D.L. RELATIVI ALLA NC 12 ALL.MONTECALVOLI - L.67/88 TR.96/98 e altro	12/11/2021	1.516,00
REGIONE TOSCANA	01386030566	COMUNE DI PISA	00341620508	COMPENSI TECNICI D.L. RELATIVI ALLA COSTRUZIONE DI VIA NORVEGIA 10+21 ALLOGGI L.560/93+L.67/88 TR.96/98 e altro	06/10/2021	161.919,05
COMUNE DI PISA	00341620508	COMUNE DI PISA	00341620508	LAVORI NUOVA COSTRUZIONE 18 ALLOGGI I PASSI SPESE TECNICHE E GENERALI AZIONE 9.3.5 CODICE INVENTARIO 63920 CUP H57E16000050006 e altro	25/11/2021	1.040,00
REGIONE TOSCANA	01386030571	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	11/11/2021	48.754,01
COMUNE DI PISA	00341620508	COMUNE DI PISA	00341620508	LAVORI NUOVA COSTRUZIONE 18 ALLOGGI I PASSI SPESE TECNICHE E GENERALI AZIONE 9.3.5 CODICE INVENTARIO 63920 CUP H57E16000050006 e altro	25/11/2021	288.200,00
COMUNE DI PISA	00341620508	COMUNE DI PISA	00341620508	LAVORI NUOVA COSTRUZIONE 18 ALLOGGI I PASSI SPESE TECNICHE E GENERALI AZIONE 9.3.5 CODICE INVENTARIO 63920 CUP H57E16000050006 e altro	25/11/2021	4.160,00
REGIONE TOSCANA	01386030579	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	05/11/2021	27.483,16
REGIONE TOSCANA	01386030580	REGIONE TOSCANA	01386030601	CONTR.SOSTEGNO MOROSITA' 2021	21/04/2021	50.450,99
REGIONE TOSCANA	01386030581	COMUNE DI PISA	00341620508	PISA VIA PIETRASANTINA 18 ALL. I TRANCHE 30% FATTURATO ANNI PRECEDENTI	21/04/2021	10.276,53
REGIONE TOSCANA	01386030582	COMUNE DI PISA	00341620508	PISA S.ERMETE 39 ALL. DECRETO 19403 3 TR. 40%	22/04/2021	97.300,22
REGIONE TOSCANA	01386030583	COMUNE DI PISA	00341620508	PISA S.ERMETE 39 ALL. DEL.GRT 659/19 3 TR. 40%	30/04/2021	910.959,06
COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO	00172550501	COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO	00172550501	SDO DISTRETTI ENERGETICI-CASTELFRANCO DI SOTTO	28/07/2021	33.810,00
REGIONE TOSCANA	01386030585	COMUNE DI PISA	00341620508	RESIDUO L.80/2014 C.1 L.A	25/08/2021	35.225,44
REGIONE TOSCANA	01386030586	COMUNE DI PISA	00341620508	PISA VIA NORVEGIA 31 ALL. FATTURATA ANNI PRECEDENTI	06/10/2021	312,00
REGIONE TOSCANA	01386030587	COMUNE DI PISA	00341620508	PISA VIA NORVEGIA 31 ALL. FATTURATA ANNI PRECEDENTI	06/10/2021	51.319,65
REGIONE TOSCANA	01386030588	COMUNE DI PISA	00341620508	PISA VIA NORVEGIA 31 ALL. FATTURATA ANNI PRECEDENTI	06/10/2021	60.414,66
REGIONE TOSCANA	01386030589	COMUNE DI S.MARIA A MONTE	00159440502	SANTA MARIA A MONTE 12 ALL. FATTURATA ANNI PRECEDENTI	12/11/2021	2.200,00
COMUNE DI PISA	00341620508	COMUNE DI PISA	00341620508	RIMBORSO DA COMUNE PISA X MS CONDOM. V.PADULE 18-22	24/12/2021	110.912,88

TOTALE INCASSI 5.760.025,82

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio (euro 4.289), l'amministratore unico propone la seguente destinazione:

- il 5 per cento, pari a euro 214, alla riserva legale;
- il residuo di euro 4.075 alla riserva straordinaria.

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2021, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società nonché il risultato economico dell'esercizio.

Nota Integrativa parte finale

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

Pisa, 31 Marzo 2022

L'amministratore unico
Dott. Luca Paoletti

Dichiarazione di conformità

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

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

Bilancio al 31 dicembre 2021

Relazione sulla gestione

Azienda Pisana Edilizia Sociale S.C.p.A.
Bilancio al 31 dicembre 2021

Relazione sulla gestione

Sommario

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

Signori Azionisti,
unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, sottoponiamo alla Vostra attenzione la presente Relazione sulla gestione, redatta in conformità al disposto dell'art. 2428, c.c.

1. Introduzione

Le informazioni fornite sono quelle ritenute utili al fine di avere un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della società e dell'andamento del risultato della gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui essa ha operato con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti, nonché una descrizione dei principali rischi e incertezze cui la società è esposta. Tale analisi, che si ritiene essere coerente con l'entità e la complessità degli affari sociali, contiene, nella misura necessaria alla comprensione della situazione della società e dell'andamento e del risultato della sua gestione, gli indicatori di risultato finanziari nonché quelli non finanziari pertinenti all'attività aziendale, comprese le informazioni relative all'ambiente e al personale.

Prima di passare alla illustrazione dei dati contabili, si ritiene opportuno evidenziare i fatti più significativi che hanno caratterizzato la gestione aziendale nell'anno che si è appena concluso.

1. NUOVO MODELLO ORGANIZZATIVO AZIENDALE

L'adozione di un nuovo Regolamento di Organizzazione, reso operativo con atto A.U n.42 del 1° giugno 2020, si è rivelato necessario sia alla luce delle sempre maggiori richieste da parte dei soci, sia in riferimento alle decisioni aziendali finalizzate ad assicurare il miglioramento continuo dell'efficacia, efficienza ed economicità della gestione relativa alle numerose attività svolte dalla Società in attuazione del Contratto di Servizio in essere.

Tale riorganizzazione, a regime nell'esercizio 2021, ha dato buoni risultati nei termini sopraindicati e per il raggiungimento degli obiettivi aziendali. Si prevede, inoltre, che il nuovo modello consentirà ad Apes di meglio rispondere alle sollecitazioni in termini di progettualità straordinaria che il sistema ERP ha ricevuto con il PNNR e che si sono aggiunte alla programmazione ordinaria, ritenendosi altresì che potrà agevolare il complesso percorso necessario per beneficiare degli incentivi statali derivanti dal c.d. "Superbonus".

Nell'ambito di tali modifiche è stato ritenuto necessario:

- attivare un piano assunzionale volto sia a riequilibrare il numero dei dipendenti (in diminuzione) rispetto a quello degli immobili gestiti (in crescita), sia a gestire i numerosi interventi legati a nuovi cantieri; sono state attivate selezioni pubbliche ed è stato inoltre attivato (come previsto dal Regolamento per il reclutamento del personale) un percorso di mobilità con tutte le società in house dei Comuni soci; in data 16/12/2021 è stato assunto a seguito di selezione pubblica il nuovo direttore generale.
- estendere il numero degli sportelli del front office con l'obiettivo di avvicinare APES al territorio ed evitare spostamenti inutili ai cittadini; oltre a Pisa sono stati aperti ulteriori n° 3 sportelli di front office nei Comuni che avevano una migliore collocazione dal punto di vista logistico: Pontedera, San Miniato, Santa Croce;
- attivare un servizio di global service; in esito a gara pubblica, è stato individuato un unico operatore economico per l'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria, pronto intervento e manutenzione straordinaria urgente da eseguire negli edifici di proprietà dei comuni ed in gestione ad Apes. Ciò ha consentito sia di avere una gestione unitaria di tutti gli interventi da attuare sugli immobili in gestione ad APES, sia di liberare risorse umane dell'ufficio tecnico da destinare ad altri interventi di natura diversa;

• attivare un protocollo di intesa con SEPI: In data 6 agosto 2020 è stato sottoscritto l'accordo di collaborazione tra Sepi ed Apes avente ad oggetto l'affidamento da parte di Apes a Sepi delle seguenti attività:

- riscossione volontaria attraverso emissione PagoPa, stampa, postalizzazione, incasso e rendicontazione delle entrate spettante ad Apes riconducibili ai canoni di locazione e quote accessorie dovute da inquilini e/o proprietari di alloggi di erp;
- riscossione coattiva attraverso l'emissione di accertamenti esecutivi ai sensi della normativa vigente in materia (art. 1 comma 792 della L. 160/2019).

Tenuto conto che l'anno 2020 era stato caratterizzato dalla pandemia e vista l'introduzione della nuova normativa, la Direzione di Apes, di concerto con quella di Sepi, aveva ritenuto di rinviare il recupero coattivo nei confronti degli assegnatari morosi sia perché la situazione di molte famiglie è peggiorata, sia in quanto molti provvedimenti del governo hanno stabilito sospensioni o proroghe in materia.

Nel 2021, si è ritenuto, quindi, di far precedere la notifica dell'accertamento esecutivo con una lettera di diffida al pagamento inviata direttamente da Apes, a tutti i morosi con morosità al 31/12/2020 superiore ad € 10, sia utenti attivi che utenti cessati, per consentire, a chi ne avesse la possibilità, di procedere alla rateizzazione del debito maturato secondo il Disciplinare per il contrasto alla morosità approvato dall'Assemblea dei soci di Apes in data 16/12/2020.

Tali lettere sono state inviate a mezzo raccomandata a.r. nei mesi di ottobre e dicembre 2021.

Nel corso del 2022, accertati gli esiti di tale invio massivo e dopo aver condiviso con i Comuni gli elenchi degli utenti morosi, Apes, sempre nel rispetto del sopra citato Regolamento, procederà con l'invio dei primi flussi a Sepi per l'avvio della riscossione coattiva.

2. APES In CONTATTO: COMUNICAZIONE FRA APES E I COMUNI SOCI

È stata chiesta ai Comuni soci la disponibilità a mettere in calendario una serie di incontri periodici (in remoto) finalizzati a rafforzare un diretto dialogo con tutti gli Enti. A fronte della condivisione della suddetta richiesta da parte dei Comuni, APES ha sviluppato un software che può fornire traccia delle riunioni, documentazione, news e comunicazioni che sono dirette a tutti i Comuni o solo ad alcuni. Il software dà anche la possibilità di avere un forum per "dialogare" con APES e porre quesiti ai quali APES risponderà nei tempi previsti.

3. D.G.R. 646/2020 - ASSEGNAZIONE DI CONTRIBUTI REGIONALI A FAVORE DEI COMUNI PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA IN EDIFICI E.R.P.

APES ha presentato alla regione Toscana i progetti di efficientamento energetico per gli immobili individuati dai Comuni stessi ed a seguito dell'istruttoria da parte del Nucleo di Valutazione, la Regione Toscana con decreto n. 20862/2020 ha assegnato un contributo complessivo di € 1.324.449,18, di cui al Comune di Pisa € 1.050.380,15 e al Comune di Castelfranco di Sotto € 274.069,03. Nel corso dei primi mesi del 2022 sono state avviate le procedure per l'individuazione degli operatori economici cui affidare l'esecuzione dei suddetti interventi.

4. PIANO VENDITA ALLOGGI

A seguito di delibera del Lode n. 87 del 29/07/2020 e previa verifica di fattibilità con la Regione Toscana, visto il periodo trascorso rispetto alle precedenti richieste di manifestazione di interesse all'acquisto, vista la variazione in diminuzione dei valori OMI rispetto a quelli applicati all'epoca, considerato che, nonostante il piano di cessione fosse scaduto nel mese di maggio 2020, l'ente gestore aveva sempre la possibilità di alienare n. 179 alloggi nell'ambito del LODE PISANO; ai sensi della L.R.T. 5/2014, si è ritenuto di procedere con un ulteriore percorso di vendita, invitando i soggetti interessati secondo l'ordine previsto nel piano stesso, che avessero mantenuto i requisiti prescritti per la permanenza negli alloggi di ERP o che avessero acquisito quelli previsti per l'alienazione dell'alloggio assegnato in locazione, a presentare una nuova manifestazione di interesse all'acquisto.

Nel corso dell'anno 2021 si è concluso l'iter relativo all'invio delle lettere di richiesta di manifestazione di interesse all'acquisto avviato nel 2020 per gli assegnatari degli alloggi inseriti nel piano di vendita. Per gli assegnatari che hanno manifestato l'interesse all'acquisto con

accettazione del prezzo definitivo sono in corso le procedure per addivenire alla sottoscrizione del contratto di compravendita.

Nel corso dell'anno 2021 Apes ha proceduto alla cessione in proprietà di n. 1 unità immobiliare non abitativa inserita nel piano di vendita.

5. GESTIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

A seguito dell'analisi svolta con gli uffici coinvolti nel processo, è stato sviluppato un software che gestisce in maniera trasversale (ufficio tecnico, gare e contratti, ragioneria) gli aspetti amministrativi e finanziari degli interventi edilizi.

6. NUOVA CONVENZIONE EX ART. 30 L. 267/2000

L'ANAC, con propria comunicazione, ha richiesto integrazione documentale di cui al punto 5.2 delle linee Guida n. 7 - delibera n. 951/2017 (Iscrizione società in house. Fascicolo n. 1100 del 12.09.2018), avendo rilevato che il sistema di governance della società in house APES presentava alcuni profili di criticità in ordine al requisito del controllo analogo congiunto che devono esercitare i comuni soci della società, committenti in house dei servizi previsti dalla Legge Regione Toscana n. 77/1998 con particolare riferimento a:

- un disallineamento fra le materie che esamina il LODE, costituito fra i comuni soci attraverso la sottoscrizione attraverso una convenzione ex art. 30 del Tuel – che rappresenta lo strumento per il controllo analogo congiunto – e le materie rimesse alla competenza dell'assemblea dei soci nello statuto della società;
- carenza di contenuto vincolante delle decisioni della Conferenza permanente dei comuni del LODE rispetto all'assemblea dei soci;
- la nomina dell'amministratore unico che è rimessa esclusivamente alla competenza dell'assemblea dei soci, che delibera con il quorum previsto dallo statuto.

In relazione alla suddetta nota è stata predisposta una nuova Convenzione per i Comuni soci che rafforzasse gli aspetti del "controllo analogo" e che è stata approvata dal Lode Pisano con delibera del 17.11.2021 con atto Repertorio n° 56156.

7. SITO INTERNET

È stato sviluppato un nuovo sito istituzionale dell'azienda che rispettasse i parametri indicati da AGID.

8. ACCERTAMENTO REDDITI 2021

È stato sviluppato ed utilizzato per l'attività svolta nel corso del 2021, un portale che consente agli assegnatari di inviare ad APES tutta la documentazione relativa al Censimento dei Redditi, senza la necessità di presentarsi fisicamente agli sportelli APES. Anche i CAF sono stati coinvolti sia nell'analisi del portale e sia nel successivo utilizzo.

11. STATO DEGLI ALLOGGI - È stato iniziato un percorso che ha visto l'attivazione di una verifica dello stato manutentivo e delle modalità di conduzione degli alloggi comunali in gestione APES.

9. REGOLAMENTO UTENZA

Con delibera n. 94 del 02/08/2021 il Lode ha approvato lo schema di Regolamento di utenza di cui alla L.R.T. 2/2019 che disciplina il rapporto di locazione tra gli assegnatari e l'ente gestore con particolare riferimento alle modalità di godimento dell'unità immobiliare assegnata e delle parti comuni.

10. TRASFERIMENTO AREE AL COMUNE DI PISA

È stato attivato con il Comune di Pisa un percorso che prevede il trasferimento allo stesso da parte dei proprietari privati di una serie di aree contigue agli immobili ERP che necessitano di una serie di importanti interventi (es. Via Norvegia);

11. RAFFRONTO DEBITI/REDDITI DEI NUCLEI FAMILIARI

È stato costituito un data base che mettendo a raffronto i debiti degli assegnatari con i redditi di tutti i componenti del nucleo familiare, agevola i comuni soci nel processo di valutazione oggettiva dei possibili casi di decadenza dall'alloggio.

12. CONTRATTO DI SERVIZIO

È stato attivato un percorso con i dirigenti alle finanze dei Comuni maggiormente rappresentativi, con lo scopo di valutare una nuova stesura del contratto di servizio che riesca a risolvere le problematiche collegate alla sempre più crescente morosità, tenuto delle difficoltà incontrate dai Comuni soci nell'attivazione delle scadenze.

13. NUOVI CANTIERI

I nuovi cantieri hanno evidenziato alcuni profili di criticità che hanno interessato in maniera significativa la struttura dell'azienda.

- Binario 14: Il progetto è di notevole complessità avendo ad oggetto la rigenerazione urbana di ben 16 fabbricati ubicati nel quartiere San Giusto, Pisa e la costruzione di un nuovo fabbricato composto da n. 24 alloggi in Via da Morrone. Apes ad oggi ha in corso l'espletamento di n. 7 procedure di gara negoziata per l'individuazione degli operatori economici cui affidare i lavori relativi ai fabbricati a totale proprietà pubblica per un numero complessivo di 84 unità immobiliari e, per quanto riguarda il fabbricato di Via da Morrone gli uffici stanno predisponendo quanto necessario per addvenire alla sottoscrizione del contratto con l'impresa risultata aggiudicataria della gara di appalto.

- Cantiere "i Passi": nel corso dell'anno 2021 sono proseguiti i lavori di costruzione dell'edificio di n. 18 alloggi la cui consegna è prevista presumibilmente entro la fine dell'anno 2022

- Benefici fiscali di cui al D.L. 34/2020 (cd. Superbonus): APES a seguito dell'attivazione delle procedure di gara aventi ad oggetto gli interventi di efficientamento energetico coperti da Superbonus ha avviato una procedura di dialogo competitivo, in fase finale, e n. 11 procedure aperte, attualmente in fase di presentazione delle offerte.

Gli immobili oggetto di tali ultime procedure sono stati individuati dal Lode con delibera n. 96 del 24/11/2021.

- PINQuA: APES ha attivato una importante collaborazione con il Comune di Pisa ed i tecnici incaricati per la redazione di uno studio di fattibilità tecnico-economico riguardante tre quartieri individuati dall'Amministrazione Comunale che hanno visto il successivo finanziamento da parte del Ministero (2 su 3). Apes, attraverso INVITALIA, individuerà l'operatore economico cui affidare l'esecuzione dei lavori.

- PNRR: APES ha attivato le procedure previste dalla normativa nazionale e dalle linee guida regionali autorizzate dal Lode con delibera n. 95 del 24/11/2021.

14. CANTIERI IN ESSERE

- 33 alloggi in S. Ermete – Pisa

- 18 alloggi I Passi - Pisa;

- 18 e 12 alloggi Pietrasantina - Pisa;

- 11 alloggi a Bientina.

15. ESTERNALIZZAZIONE DEL SERVIZIO DI RESPONSABILE SERVIZIO PREVENZIONE PROTEZIONE

L'esternalizzazione, decisa nel 2020, ha consentito di gestire al meglio tutti gli aspetti legati alla crisi pandemica, senza alcun impatto sulle risorse aziendali e nel pieno rispetto della normativa nazionale recepita nei protocolli aziendali. Si segnala, in particolare, la proficua collaborazione con i membri del comitato Anticovid, nominato sin dalle prime fasi dell'emergenza e formato da dipendenti dell'ente gestore, dalla Direzione e dai professionisti incaricati.

16. APPROVAZIONE NUOVO PIANO DELLA PREVENZIONE DELLA CORRUZIONE E TRASPARENZA

L'amministratore unico con atto n. 76 del 20/07/2021 ha nominato l'attuale Responsabile della Prevenzione della Corruzione e Trasparenza (RPCT) nella persona del Responsabile Area Amministrativa della società e, con atto n. 24 del 29.03.2021 ha approvato il Piano di prevenzione della corruzione per il triennio 2021-2023.

Obiettivo strategico per l'aggiornamento del Piano di prevenzione della corruzione è la revisione dei processi di assunzione delle decisioni dell'Amministratore Unico e del Direttore generale della società secondo i seguenti indirizzi generali:

- assicurare la piena tracciabilità delle decisioni avvalendosi del software Share-Atti già in uso in APES e che sarà da implementare in base alle nuove esigenze emerse;
- garantire la segregazione dei ruoli e delle responsabilità tra le fasi di proposizione dell'atto, di verifica e controllo dello stesso ed infine di adozione finale, sia per gli atti dell'Amministratore Unico che per gli atti del Direttore Generale.
- prevedere, per tutte le decisioni, una verifica di legittimità a cura dell'Ufficio legale.
- prevedere, per tutte le decisioni, una verifica di regolarità contabile a cura del Responsabile Risorse da intendersi quale verifica della sussistenza o meno di una spesa legata alla decisione e, in caso positivo, una verifica della copertura economica.
- prevedere la firma finale del Direttore generale su tutti gli atti aziendali.

Nell'ambito del già menzionato Piano è stato attuato il progetto di un "sistema coordinato anticorruzione" avente a oggetto:

- la mappatura, sulla base delle peculiarità organizzativo-gestionali della Società e degli esiti dell'avvenuta ricognizione, delle aree aziendali ed individuazione di quelle a maggior rischio di Corruzione, incluse quelle previste nell'art. 1, comma 16, della Legge n. 190/12, valutate in relazione al contesto, all'attività e alle funzioni della Società;
- l'accertamento del grado di rischio potenziale e residuale (contemplando i presidi in essere) di commissione dei reati presupposto (*risk assessment*);
- il confronto dei risultati della "analisi dei rischi" con la *best practice*, individuazione delle aree di miglioramento e delle azioni correttive (*gap analysis*);
- la previsione di procedure per l'attuazione delle decisioni dell'Ente in relazione al rischio di fenomeni corruttivi;
- l'individuazione di modalità di gestione delle risorse umane e finanziarie idonee ad impedire la commissione dei reati afferenti la corruzione;
- la regolazione dei casi di conflitto di interesse per l'ambito delle funzioni ed attività amministrative, anche e soprattutto alla luce del nuovo art. 42 d.lgs. 50/2016 in materia di pubblici appalti;
- la regolazione di procedure per l'aggiornamento del "Piano di prevenzione";
- la previsione della programmazione della formazione, con particolare attenzione alle aree a maggior rischio di Corruzione;
- la previsione di obblighi di informazione nei confronti dell'Organismo deputato a vigilare sul funzionamento e l'osservanza del "Piano di prevenzione";
- la regolazione di un sistema informativo e di "accountability" per attuare il flusso delle informazioni e consentire il monitoraggio sull'implementazione del "Piano di prevenzione" da parte dell'Amministrazione vigilante;
- la definizione di un sistema disciplinare contenente anche la previsione di sanzioni conseguenti al mancato rispetto delle misure indicate nel "Piano di prevenzione";
- l'informazione e la formazione finalizzata a far acquisire le conoscenze normative e applicative della disciplina dell'Anticorruzione, secondo le specificità aziendali rilevate.

17. ATTIVAZIONE PIATTAFORMA INFORMATICA "WHISTLEBLOWING"

Apes nel corso dell'anno 2021 ha attivato una piattaforma informatica attraverso la quale i dipendenti, i fornitori e tutti gli stakeholder dell'ente gestore potranno fare segnalazioni per denunciare condotte illecite di cui siano venuti a conoscenza in ragione del proprio rapporto con l'azienda (whistleblowing).

Le segnalazioni potranno avere ad oggetto sia gli illeciti riguardanti le disposizioni in materia di prevenzione della corruzione e dell'integrità nella Pubblica amministrazione, ai sensi della L.

190/2012, sia quelli rientranti nella disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche ai sensi del D.lgs 231/2001.

La piattaforma informatica garantirà la riservatezza del segnalante e consentirà attraverso la compilazione, l'invio e la ricezione delle segnalazioni di presunti fatti illeciti, di comunicare in forma riservata.

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

La domanda di alloggi di edilizia residenziale pubblica rimane certamente molto elevata e cresce il numero di famiglie che attendono risposte dalle Istituzioni Pubbliche, mentre la disponibilità di risorse delle medesime Istituzioni è inferiore alle necessità ed è riferita al reinvestimento del residuo gettito canoni, dei fondi derivanti dalle cessioni degli alloggi ERP effettuate negli anni passati e alle risorse regionali finalizzate al recupero di alloggi sfitti.

Queste risorse, nel loro complesso, sono insufficienti a sostenere un adeguato programma di ampliamento del patrimonio di edilizia popolare ed alcuni Comuni hanno valutato la necessità di intervenire con proprie risorse: in particolare, nel corso del 2021 il Comune di Pisa ha destinato € 452.332, al recupero degli alloggi e alla manutenzione straordinaria di parti comuni di edifici, nonché il Comune di Pontedera che annualmente destina ad analoghi interventi le somme derivanti dai canoni dei fondi commerciali siti nel Comune stesso.

Nella seguente tabella sono riportati (suddivisi per Comune e per il periodo 1.1.2021 - aprile 2022) gli alloggi:

- consegnati;
- con lavori in corso;
- lavori finanziati con gare in corso/da fare;
- da finanziare

Comune	Alloggi Consegnati 2021	Alloggi Consegnati 2022	Alloggi consegnati 2021-2022	n° alloggi con lavori in corso	n° alloggi finanziati con risorse nella disponibilità di Apes (gara in corso o da espletare)	n° alloggi sfitti da finanziare
Bientina	1	0	1	2	3	4
Buti	1	0	1	0	0	0
Calci	2	0	2	0	1	0
Calcinaia	0	0	0	0	1	1
Capannoli	0	0	0	0	0	0
Casale Marittimo	1	0	1	0	0	1
Cascina	2	0	2	0	4	6
Castelfranco	1	0	1	0	5	4
Castellina M.ttima	2	1	3	0	2	2
Castelnuovo VC	0	0	0	0	2	3
Chianni	2	0	2	0	0	0
Crespina-Lorenzana	0	0	0	0	1	0
Fauglia	0	0	0	0	1	0
Guardistallo	0	0	0	0	0	0
Lajatico	1	1	2	0	1	0
Lari-Casciana T.	1	0	1	0	2	0
Montecatini VdC	1	0	1	0	0	0
Montescudaio	0	0	0	0	1	0
Monteverdi	1	0	1	0	1	1
Montopoli	1	0	1	0	4	6
Orciano Pisano	0	0	0	0	1	0
Palaia	1	0	1	0	2	4
Peccioli	1	0	1	0	3	4
Pisa	46	3	49	21	50	97
Pomarance	1	0	1	0	5	8
Ponsacco	0	0	0	1	1	0
Pontedera	10	4	14	1	22	35
Riparbella	0	0	0	0	4	0
San Giuliano	3	1	4	0	6	4
San Miniato	4	0	4	0	9	11
Santa Croce	3	2	5	1	16	15
Santa Luce	2	0	2	0	2	2
S. Maria a M	1	0	1	0	3	2
Terricciola	1	0	1	0	2	4
Vecchiano	2	0	2	1	0	0
Vicopisano	0	0	0		0	1
Volterra	4	1	5		9	6
TOTALE	96	13	109	27	164	221

Dettaglio degli alloggi finanziati suddivisi per canale di finanziamento

Fonte Finanziamento alloggi finanziati con risorse nella disponibilità di Apes	Note esplicative sulla tipologia di finanziamento	Data disponibilità del finanziamento (mese/anno)	N° alloggi
Linea A nuovi interventi_A3	Finanziamento Ministeriale L.80/2014	2/2022	5
FIN.MINIST. LINEA B2	Finanziamento Ministeriale L.80/2014	annualità non ancora erogate	39
FREG_2020	Finanziamento Regionale	10/2020	43
FREG_2021	Finanziamento Regionale	2/2022	34
NA ZONA P	Por 2017-2018	7/2020	15
NA ZONA Q	Por 2017-2018	7/2020	3
NA ZONA S	Por 2019	12/2020	21
C29	Finanziamento Comune Pontedera	12/2021	4
	TOTALE		164

2. Situazione generale della Società- profilo economico

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 evidenzia un utile di euro 4.289, al netto delle imposte di competenza ammontanti a euro 76.727.

Il risultato ante imposte, pari a euro 81.016, è stato a sua volta determinato rilevando accantonamenti per euro 124.105 ai fondi di ammortamento, per euro 755.274 ai fondi svalutazione crediti e per euro 368.237 ai fondi per rischi ed oneri e ad altri fondi.

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

Conto Economico riclassificato	2021	2020	2019	Variazione 2021 - 2020	Variazione 2021-2019
Ricavi da canoni	7.218.484	7.317.477	7.481.439	-98.993	-262.955
Ricavi da prestazioni	555.389	452.931	623.515	102.458	-68.126
Valore della produzione operativa	7.773.873	7.770.408	8.104.954	3.465	-331.081
Costi esterni operativi	4.243.705	3.567.472	4.313.281	676.233	-69.576
Valore aggiunto (VA)	3.530.168	4.202.936	3.791.673	-672.768	-261.505
Costi del personale	1.843.609	1.744.315	1.800.863	99.294	42.746
Margine operativo lordo (MOL) (EBITDA)	1.686.559	2.458.621	1.990.810	-772.062	-304.251
Ammortamenti e accantonamenti ordinari	1.247.616	1.814.527	1.120.867	-566.911	126.749
Risultato operativo (RO)	438.943	644.094	869.943	-205.151	-431.000
Risultato dell'area accessoria	-439.408	-622.276	-515.961	182.868	76.552
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	146.998	151.255	40.406	-4.257	106.592
EBIT normalizzato	146.533	173.073	394.389	-26.540	-247.856
Risultato dell'area straordinaria	19.257	36.444	-267.715	-17.187	286.972
EBIT integrale	165.790	209.517	126.674	-43.727	39.116
Oneri finanziari	84.774	99.546	108.506	-14.772	-23.732
Risultato lordo (RL)	81.016	109.971	18.168	-28.955	62.848
Imposte sul reddito	-76.727	-105.646	-14.351	28.919	-62.376
Risultato netto (RN)	4.289	4.325	3.817	-36	472

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

a. Nel corso del 2021 la gestione del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica per conto dei Comuni della Provincia di Pisa, ha riguardato una media di 6.319 alloggi e di 217 unità immobiliari non abitative.

Immobili a locazione gestiti - medie annue	2021	2020	2019	Variazione 2021-2020	Variazione 2020-2019
Alloggi L.R. 96/96	6.256	6.243	6.272	13	6.258
Alloggi L. 431/98	63	63	63	0	63
Altri Immobili	217	181	188	36	152
Totali	6.536	6.487	6.522	49	6.473

I ricavi da canoni di locazione sono diminuiti complessivamente di euro 102.667.

I ricavi da canoni di locazione degli alloggi locati ai sensi della L.R.2-2019 ammontano a euro 6.883.351, con una diminuzione di euro 92.273.

La riduzione nell'anno 2021 è dovuta all'impatto negativo che l'emergenza epidemiologica covid-19 ha prodotto sulla situazione reddituale della nostra utenza. La dimostrazione di tale effetto si traduce anche in una riduzione del canone medio annuo rispetto all'anno precedente.

Il canone medio mensile per alloggio locato ai sensi L.R. 2-2019 è passato dai 93,11 dell'esercizio 2020 ai 91,69 dell'esercizio 2021.

Si rimanda alla nota integrativa per ulteriori dettagli.

Nell'esercizio sono inoltre maturati canoni di locazione per euro 131.893 per gli alloggi in Pisa, Località Cep, determinati ai sensi della L. 431/98, pressoché invariati rispetto al precedente esercizio.

I ricavi da locazione di fondi commerciali rilevati per euro 137.006, si sono ridotti di 3.834 euro rispetto all'esercizio precedente.

I ricavi da canone di locazione degli alloggi in proprietà sono stati determinati in euro 66.234, con un aumento di euro 3.674 rispetto all'esercizio precedente, dovuta all'incremento del numero di alloggi locati.

b. I ricavi per "compensi tecnici" (compresi nei ricavi da prestazioni) sono aumentati di euro 87.162 passando da euro 94.075 dell'esercizio 2020 a euro 181.237 dell'esercizio 2021. Ciò è dovuto alla ripresa dell'attività edilizia fortemente rallentata nel 2020 a seguito dell'emergenza epidemiologica da covid-19.

c. Nei ricavi da prestazioni sono compresi, per euro 191.174, i proventi derivanti dalla sublocazione di alloggi attuata nell'ambito delle convenzioni con l'Agenzia Casa del Comune di Pisa la prima delle quali sottoscritta nel 2011.

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

Con Deliberazione del C.C. di Pisa n. 24 del 25 giugno 2019 è stata approvata una nuova disciplina in base alla quale Apes non stipulerà nuovi contratti passivi con soggetti privati dovendosi rivolgere, alla scadenza di quelli in corso, al patrimonio comunale disponibile.

A seguito di tale deliberazione in data 30 ottobre 2020 è stata stipulata tra Apes e Comune una convenzione per l'affidamento del servizio stesso.

Al 31 dicembre 2021 gli alloggi gestiti da Apes in agenzia casa sono 43, di cui 24 di proprietà privata e 19 di proprietà pubblica.

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

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

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

L'eccedenza di contributo di gestione complessivamente risultante al 31.12.21 è pari a euro 19.110, rilevato tra i Fondi per rischi e oneri.

d. Gli altri ricavi e proventi sono diminuiti di euro 142.462, passando da 1.495.760 euro del 2020 a 1.353.298 euro dell'esercizio 2021.

A detta diminuzione ha concorso principalmente la riduzione delle insussistenze di passività varie.

e. Si segnala un aumento di euro 680.037 rispetto all'esercizio precedente, dei costi per servizi, rilevati nella voce B7 del conto economico, dovuta essenzialmente all'aumento delle manutenzioni ordinarie, agli interventi d'urgenza intervenute nell'esercizio nonché all'esternalizzazione del servizio URP. Nel dettaglio si fa presente che l'attività di manutenzione

ordinaria di pronto intervento ammonta a euro 2.561.936 con un aumento di euro 441.032 rispetto all'esercizio 2020, l'attività esternalizzata del servizio URP ammonta a euro 144.180 con un aumento di euro 123.040 rispetto all'esercizio 2020. Si segnala inoltre un aumento di euro 26.444 rispetto all'esercizio 2020 dei costi legati ad attività svolte per assicurare in sicurezza lo svolgimento di lavoro a seguito delle normative anti-covid.

f. Il costo del personale, pari a euro 1.843.609, è aumentato di euro 99.294 rispetto all'esercizio 2020; si evidenzia un aumento del costo poiché, seppur a seguito del collocamento a riposo di 1 dipendente di livello A1, APES ha effettuato cinque assunzioni di personale a tempo indeterminato e tre assunzioni di personale a tempo determinato come da piano assunzioni deliberato dall'assemblea soci del 13.11.2020.

Il costo del personale per l'esercizio 2021 risulta inferiore al limite di euro 1.960.000 assegnato dal Comune di Pisa come obiettivo di gestione nel D.U.P. 2021-2023.

g. L'importo della voce "ammortamenti e svalutazioni" è diminuito di euro 114.691, passando da 994.070 euro a 879.379 euro, essenzialmente per effetto delle minori svalutazioni dei crediti. Si rimanda, in particolare, alla nota integrativa per l'informativa in ordine alla svalutazione dei crediti e alla relazione sul governo societario per quanto attiene ai rischi aziendali.

h. Gli accantonamenti per rischi sono stati rilevati per euro 158.968 con una riduzione di euro 447.642 rispetto all'esercizio precedente; si riferiscono al prudenziale accantonamento operato per far fronte al rischio di soccombenza in controversie contrattuali. Per i dettagli si rinvia alle informazioni contenute nella nota integrativa.

i. Gli altri accantonamenti, rilevati per euro 209.269, si riferiscono al fondo ex art. 31, L.R. 2/2019, pari al 3% dei canoni di locazione degli alloggi ERP, destinato a:

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

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

l. Gli oneri diversi di gestione sono diminuiti di euro 308.141 rispetto all'esercizio precedente. Tale variazione è essenzialmente dovuta ai minori oneri eccezionali di gestione rilevati per insussistenze dell'attivo rispetto all'esercizio precedente. Per i dettagli si rimanda al commento della voce nella nota integrativa

m. Le imposte gravanti sul conto economico dell'esercizio sono pari a euro 76.727. L'art. 1 comma 89 della L. 208 del 28.12.2015 (legge di stabilità 2016) ha esteso, dal primo gennaio 2016, alle società affidatarie *in house providing* dei servizi di edilizia sociale, quali Apes, la riduzione al 50% dell'aliquota IRES, già applicabile agli istituti case popolari comunque denominati ai sensi dell'art. 6, D.P.R. 601/73.

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

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

Indici di redditività		2021	2020	2019
ROE netto	RN / MP	0,29%	0,29%	0,26%
ROE lordo	RL / MP	5,50%	7,49%	1,24%
ROI	RO / (Cio medio - Po medie)	14,38%	19,72%	25,13%
ROS	RO / RICAVI DA CANONI E PRESTAZIONI	5,65%	8,29%	10,73%

La riduzione della redditività operativa è collegata essenzialmente alla riduzione dei ricavi illustrata in precedenza.

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)	2021	2020	2019
Immobilizzazioni immateriali	2.688.471	2.692.237	2.601.569
Immobilizzazioni materiali	1.470.078	1.333.306	1.269.624
Immobilizzazioni finanziarie (al netto dei crediti con c/p nel passivo)	103.304	105.250	105.064
Attivo fisso (AF)	4.261.853	4.130.793	3.976.257
Risconti attivi	120.062	128.734	277.566
Liquidità differite (al netto dei crediti con c/p nel passivo)	11.796.900	11.285.215	12.094.684
Liquidità immediate	4.261.877	6.365.566	2.943.875
Attivo Circolante (AC)	16.178.839	17.779.515	15.316.125
Capitale investito (CI)	20.440.692	21.910.308	19.292.383
Capitale sociale	870.000	870.000	870.000
Riserve e utili	601.786	597.500	593.174
Mezzi propri (MP)	1.471.786	1.467.500	1.463.174
Passività consolidate (Pml)	3.187.480	3.256.747	2.752.887
Passività correnti (Pc) (al netto dei debiti con c/p nell'attivo)	15.781.427	17.186.061	15.076.322
Capitale di finanziamento	20.440.692	21.910.308	19.292.383

Il decremento dell'attivo circolante (euro 1.600.676) riflette il saldo algebrico fra l'incremento delle liquidità differite e dei risconti attivi per euro 503.013 e la riduzione della liquidità immediata per euro 2.103.689, per l'attuazione degli interventi edilizi programmati la cui erogazione da parte della regione era avvenuta negli esercizi precedenti nonché per il significativo incremento di spese per pronto intervento, ripristino alloggi, e altre manutenzioni ordinarie a carico della società. La riduzione delle passività correnti per euro 1.404.634 deriva principalmente dai seguenti elementi: minori acconti incassati nell'esercizio per futuri interventi edilizi per euro 1.122.320, riduzione dei debiti tributari di euro 235.051.

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

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale)	2021	2020	2019
Capitale investito operativo (Cio)	17.973.071	16.814.773	14.323.957
Impieghi extra-operativi (Ie.o.) e "Gestione Speciale"	2.467.621	5.095.535	4.968.425
Capitale investito (CI)	20.440.692	21.910.308	19.292.383
Mezzi propri (mp)	1.471.786	1.467.500	1.463.174
Passività di finanziamento (Pf) e "Gestione Speciale"	3.940.893	6.788.205	6.877.334
Passività operative (Po)	15.028.013	13.654.603	10.951.875
Capitale di finanziamento	20.440.692	21.910.308	19.292.383

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

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni		2021	2020	2019
Margine primario di struttura	MP - AF	-2.790.067	-2.663.293	-2.513.085
Quoziente primario di struttura	MP / AF	0,35	0,36	0,37
Margine secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) - AF	397.413	593.454	239.802
Quoziente secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) / AF	1,09	1,14	1,06

Il decremento del margine secondario di struttura per euro 196.041 euro è dovuto all'aumento delle immobilizzazioni per euro 131.060 (di cui 47.785 per imposte anticipate) e riduzione delle passività a medio/lungo per 69.267.

Indici sulla struttura dei finanziamenti		2021	2020	2019
Quoziente di indebitamento complessivo	(PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	12,89	13,93	12,19
Quoziente di indebitamento finanziario	PASS. DI FIN.TO / MP	4,44	4,63	4,70

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")	2021	2020	2019
Capitale investito operativo (Cio)	15.372.657	16.814.773	14.323.957
Impieghi extra-operativi (Ie.o.)	0	0	0
Capitale investito (CI)	15.372.657	16.814.773	14.323.957
Mezzi propri (mp)	1.471.786	1.467.500	1.463.174

Passività di finanziamento (Pf)	1.473.272	1.692.670	1.908.909
Passività operative (Po)	12.427.599	13.654.603	10.951.875
Capitale di finanziamento	15.372.657	16.814.773	14.323.957

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

Indici sulla struttura dei finanziamenti (SP "depurato")	2021	2020	2019
Quoziente di indebitamento complessivo (PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	9,44	10,46	8,79
Quoziente di indebitamento finanziario PASS. DI FIN.TO / MP	1,00	1,15	1,30

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		2021	2020	2019
Margine di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. - PASS. CORR.	397.413	593.454	239.804
Quoziente di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. / PASS. CORR.	1,03	1,03	1,02
Margine di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) - PASS. CORR.	277.351	464.720	-37.763
Quoziente di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) / PASS. CORR.	1,02	1,03	1,00

Gli indicatori di solvibilità riflettono una situazione finanziaria positiva. Si segnala comunque un decremento dei margini a seguito dei maggiori pagamenti sostenuti per gli interventi edilizi realizzati nell'esercizio. Si rinvia al commento del rendiconto finanziario nella nota integrativa.

La società sta continuando ad implementare un sistema strutturato per il controllo e il monitoraggio della gestione economica e finanziaria, la cui necessità si fa particolarmente sentire in situazioni di tensione finanziaria.

In caso di evoluzione della crisi sistemica innescata o aggravata dalla pandemia Covid nonché dal riaccendersi di spinte inflazionistiche e dai consistenti aumenti del costo dell'energia in grado di incidere significativamente sui bilanci delle famiglie a più basso reddito, una simile situazione potrebbe profilarsi in assenza di adeguati correttivi a politiche gestionali sostenibili in altre condizioni ambientali o in caso mancato sostegno da parte delle istituzioni di riferimento.

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

Contratto di servizio

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

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

Come nel precedente contratto, oltre alla predetta "gestione economica" (nella quale confluiscono i proventi dei canoni locativi e i costi per gli interventi di manutenzione urgente ed indifferibile sul patrimonio gestito), la Legge Regionale Toscana 3 novembre 1998, n. 77 affida ad Apes anche

la "gestione patrimoniale" dell'ERP, ovvero l'esercizio delle funzioni attinenti la manutenzione straordinaria ed il recupero dell'esistente patrimonio immobiliare destinato ad ERP, nonché le realizzazioni di nuove unità immobiliari. L'intero patrimonio immobiliare affidato in gestione ad Apes è, e resta, di proprietà dei Comuni.

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

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

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

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

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

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

Indicatori non finanziari		2021	2020	2019
Numero medio dei dipendenti		36,00	34,00	34,00
Costo medio per dipendente	Costi del personale / Num. medio dipendenti	47.425	47.689	50.235
Costo del lavoro su Valore della gestione economica	Costi del personale / Valore della produzione	21,96%	20,87%	21,07%
Costo del lavoro su Valore della gestione e dell'attività edilizia	Costi del personale / Valore della prod. + Variazione nuove costruzioni + Variazione manut. Straord.	12,66%	13,51%	13,77%
Valore aggiunto per dipendente	Valore Aggiunto / Num. medio dipendenti	98.060	123.616	111.520
Alloggi attivi gestiti per dipendente	Num. Alloggi / Num. medio dipendenti	175,53	185,47	186,32
Manutenzioni per dipendente	Manut. ordinarie + Variazione manut. Straord. / Num. medio dipendenti	123.298	89.067	137.913

6. Informazioni sui principali rischi ed incertezze

In questa parte della presente relazione, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice civile, si intende rendere conto dei rischi, cioè di quegli eventi atti a produrre effetti negativi in ordine al perseguimento degli obiettivi aziendali, e che quindi ostacolano la creazione di valore. I rischi presi in esame sono analizzati distinguendo quelli finanziari da quelli non finanziari, ma anche in base alla fonte di provenienza del rischio stesso.

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

Rischi non finanziari

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

Rischi da Prodotti Finanziari

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

Altri Rischi

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

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

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

Si rinvia a quanto illustrato al successivo paragrafo 14 per quanto riguarda i possibili effetti della pandemia Covid-19 nonché dei segnali involutivi connessi alla criticità dello scenario internazionale.

Il totale dei fondi posti a copertura del rischio di perdite da inesigibilità di crediti verso assegnatari di alloggi e locatari per canoni di locazione e quote accessorie ammonta, al 31.12.2021, a complessivi euro 10.687.630, a fronte di crediti nominalmente pari a euro 18.604.100, di cui 17.861.610 euro riferiti a crediti maturati a favore di Apes e 742.490 euro riferiti a residui crediti della gestione "Ater", per un totale di crediti al netto dei fondi pari a euro 7.916.470.

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

Sono state inviate nei mesi di ottobre e novembre a mezzo raccomandata n. 3141 diffide relative ad utenti attivi e nel mese di dicembre n. 582 relative ad utenti cessati, per un importo complessivo di euro 14.036.821,63.

Dal mese di novembre ad oggi sono stati sottoscritti n. 342 piani di rateizzazione da parte degli utenti attivi ai quali la rata viene caricata sull'avviso di pagamento mensile; mentre per gli utenti cessati e per i proprietari che non hanno una emissione mensile abbiamo proceduto con la sottoscrizione di scritture private ad oggi in n. 35.

Nei prossimi mesi Apes procederà ad una valutazione degli esiti dell'attività svolta per il recupero volontario della morosità da parte degli utenti, al fine di individuare i tempi di avvio della riscossione coattiva, considerato anche l'intervenuto caro bollette causato dalle vicende belliche in Ucraina. In particolare, l'abbassamento dei prezzi delle bollette 2022 comunicato da Arera, primo da 18 mesi, e previsto dal DL Energia (n.17/2022), consentirà agli utenti un alleggerimento della bolletta e quindi la possibilità di onorare un eventuale piano di rateazione dell'accertamento esecutivo relativo al debito maturato per il godimento dell'alloggio di ERP. Si ritiene opportuno segnalare, infine, l'opportunità se non la necessità di attivare un percorso condiviso con i Comuni soci per valutare la migliore gestione dei crediti che risulteranno definitivamente inesigibili una volta esauriti tutti i procedimenti di riscossione coattiva. Il rischio di inesigibilità dei crediti e le azioni sopra illustrate si correlano e si aggiungono alla necessità dell'attività di controllo di cui si è riferito in sede di commento agli indicatori di solvibilità.

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

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

7. Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente

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

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

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

8. Informazioni relative alle relazioni con il personale

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

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

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

9. Situazione fiscale della società

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

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

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

La società, pur prendendo atto di una situazione caratterizzata da particolare incertezza normativa, ha infatti ritenuto che il nuovo contratto di servizio non abbia modificato il criterio di determinazione del proprio reddito imponibile, tenuto anche conto della non configurabilità di un diritto reale nel titolo di affidamento ad APES della gestione del patrimonio immobiliare ERP, illustrato al precedente n. 4.

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

Alla luce di quanto sopra è stata esclusa una modifica del regime reddituale che avrebbe sottratto risorse economiche e finanziarie a quelle, già scarse, destinate alle attività manutentive e costruttive di pubblico interesse.

Del pari è stata valutata sussistere la continuità nelle condizioni di deducibilità relative alle somme

destinate ad alimentare il fondo regionale "Residuo gettito canonici" di cui all'art. 23, co. 1, lett. b, L.r. 96/96, nel testo modificato dalla L.r. n. 41/2015 e, da ultimo, riformulato dall'art. 29, co. 1, lett. c, L.R. n. 2/2019.

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

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

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

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

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

La nostra società non è parte di alcun gruppo.

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

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

La società non possiede azioni proprie.

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

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

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

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

La pandemia da Covid-19 anche nel 2021 ha imposto una restrizione delle attività economiche e sociali con significative ricadute, anche finanziarie e occupazionali, sul sistema imprenditoriale nazionale e internazionale.

In questo tanto severo quanto incerto scenario, la società segue con attenzione l'evolversi delle vicende legate al rischio di contagio e le indicazioni fornite dalle autorità, nazionali e locali, al fine scongiurare ogni rischio per le persone e contenere i riflessi negativi sull'attività.

La società ha predisposto celermente le procedure necessarie all'applicazione dei D.P.C.M. e degli altri provvedimenti emergenziali, al fine di prevenire e contenere il contagio e di salvaguardare la salute dei propri lavoratori, degli utenti e di tutte le persone con le quali si può venire in contatto, assicurando al contempo, per quanto possibile, la continuità del servizio.

La prosecuzione dell'attività durante la pandemia ha avuto - e si prevede che abbia - un impatto contenuto sui costi di gestione del 2022.

I principali effetti sull'operatività aziendale sono stati quindi di natura organizzativa, con ricorso alle modalità di lavoro "agile", tutt'ora adottate ove possibile farlo senza creare disagi all'utenza e senza pregiudizio per il funzionamento degli uffici tecnici e amministrativi della società (prosecuzione dello *smartworking* per tutto il personale con turnazioni con una percentuale del 50% dell'orario di lavoro in modalità "agile").

È stata incentivata la fruizione delle ferie spettanti ai dipendenti; non è stato necessario ricorrere alle speciali forme di Cassa Integrazione consentite dalla legislazione emergenziale.

Sul fronte dei ricavi, la natura dell'attività di Apes ha evitato, almeno sino a ora, significative ripercussioni economiche, tenuto conto che i canoni locativi hanno continuato e continuano a maturare; su tale fronte, neanche il blocco dei cantieri ha avuto un particolare impatto, atteso che i "compensi tecnici" non sono determinanti, in genere, ai fini del mantenimento dell'equilibrio economico della società.

Maggiore preoccupazione suscita il deterioramento dello scenario internazionale collegato alla guerra fra Russia e Ucraina ed al conseguente notevole aumento del costo dell'energia, già manifestatosi nel primo trimestre 2022, che si innesta in un più ampio scenario di ripresa di spinte inflazionistiche anche superiori ai tassi di crescita attesi del sistema economico nazionale.

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

Il concorso dei già menzionati fattori (effetti Covid; caro-energia; inflazione attesa) delinea quale principale rischio che si profila sull'orizzonte dei prossimi dodici mesi, il probabile incremento della morosità e dei tempi di incasso dei crediti, connessi al deterioramento generalizzato delle condizioni economiche dell'utenza, che potranno sommarsi alla riduzione del canone medio già manifestatasi nell'anno 2021.

Alla data di redazione del bilancio, peraltro, non risulta possibile prevedere o quantificare attendibilmente eventuali impatti economici, finanziari e patrimoniali futuri causati da questi eventi.

Non risulta possibile, in altri termini, formulare valutazioni prognostiche attendibili e verificabili circa l'ampiezza e la durata dei fenomeni in atto e conseguentemente stimarne le ricadute sui flussi economici e finanziari della società.

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

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

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

In questo periodo, compatibilmente con il quadro eccezionale sopra delineato, si è proceduto regolarmente al pagamento delle fatture e degli altri debiti che risultavano sospesi alla data di chiusura del bilancio.

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

15. Altre informazioni

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

Durante l'esercizio 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 redatto il Bilancio Sociale a partire dal 2010 provvedendo ad aggiornare i relativi

dati periodicamente, pubblicandoli sul proprio sito www.apespisa.it.

16. Informazioni relative alla attività delle società a controllo pubblico

APES è una società a controllo pubblico - e, in particolare, una società affidataria “*in house providing*” di servizi strumentali e di funzioni amministrative per i Comuni soci (quali quelle previste dall’art. 5, comma 1, della L.R.T. 77/1998).

Ulteriori specifiche disposizioni sono state introdotte dal D.lgs. n. 175 del 19 agosto 2016 (Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica, c.d. “decreto Madia”). In base alle definizioni del citato decreto, APES si configura quale società in house, sulla quale i Comuni soci esercitano congiuntamente un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi, ai sensi dell’art. 2, comma 1, lett. d, D.lgs. 175/2016 e dell’art. 5, co. 5, D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 (c.d. “Codice degli appalti pubblici”).

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

A. Disciplina in materia di personale

L’art. 19 comma 1, d.lgs. 175/2016, ha confermato le previsioni già contenute nell’art. 18 comma 2 del D.L. 112/2008. In particolare, le procedure ad evidenza pubblica per la selezione del personale delle società pubbliche dovranno garantire il rispetto, oltre ai principi di trasparenza, pubblicità e imparzialità, anche di quelli previsti all’art. 35 comma 3 del d.lgs. 165/2001, fra cui, quelli di economicità, celerità di espletamento delle procedure, rispetto delle pari opportunità fra lavoratrici e lavoratori, decentramento delle procedure di selezione. Apes con delibera 37 del 31.03.2009 aveva già adottato il regolamento relativo ai criteri e le modalità con cui effettuare le assunzioni di personale facendo espresso riferimento ai principi previsti per le assunzioni nelle pubbliche amministrazioni dall’art. 35, comma 3, D.lgs. 165/200 e, con delibera dell’assemblea dei soci del 31 luglio 2020 ha provveduto all’aggiornamento del già menzionato regolamento.

In continuità con la disciplina già stabilita dall’art. 18 del D.L. n. 112/08 (nella versione introdotta dal D.L. 90/2014), il D.lgs. 175/2016 ha stabilito che le amministrazioni pubbliche socie debbano fissare, con propri provvedimenti, obiettivi specifici, annuali e pluriennali, sul complesso delle spese di funzionamento, ivi comprese quelle per il personale, delle società controllate, anche attraverso il contenimento degli oneri contrattuali e delle assunzioni di personale o di eventuali divieti o limitazioni in tal senso.

Il Consiglio Comunale di Pisa, con delibera n. 54 del 23.12.2020, ha approvato il D.U.P. (Documento unico di programmazione) per il triennio 2021-2023 con il quale sono stati fissati anche gli obiettivi di gestione delle società partecipate ai sensi della vigente normativa.

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

Poiché il Comune di Pisa non detiene una partecipazione di controllo ai sensi dell’art. 2359 del Codice civile, (quota di partecipazione 38,7%) detti indirizzi e obiettivi si potranno applicare nella misura in cui saranno recepiti da parte delle rispettive assemblee di coordinamento dei soci, previste dalle convenzioni ex art. 30, D.lgs. 267/2000, dalle eventuali assemblee di patto e/o dalle assemblee dei soci.

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

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

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

La società rispetta 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 specifici obblighi di pubblicazione di dati inerenti le procedure di affidamento di lavori, servizi e forniture sul sito

aziendale nella apposita sezione denominata “Amministrazione Trasparente”(vedi successivo punto H), così come richiesto dalla Delibera Anac n. 39 del 2/1/2016.

C. Obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari

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

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

D. Disciplina dei pagamenti di importo superiore a euro 5.000

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

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

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

Gli emolumenti corrisposti all’Amministratore unico rispettano la 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, vengono 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.

Ad oggi nessun rimborso spese è stato erogato.

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.231/2001 in materia ambientale.

In data 29.01.2013 la società ha approvato il “Protocollo comportamentale per i rapporti con la pubblica amministrazione”, così come proposto dall’organismo di vigilanza.

Con determinazione n. 70 del 30.06.2021 dell’Amministratore Unico è stata deliberata la composizione dell’OdV per la durata di tre anni nelle persone di:

- Avv. Cristiana Bonaduce, membro esterno con funzioni di Presidente;
- Dott.ssa Manuela Sodini, commercialista, membro esterno;

In data 01.02.2022 sono pervenute le dimissioni della Dott.ssa Manuela Sodini e sono in corso le procedure per la sostituzione del membro.

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

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

Tale sezione è organizzata in sottosezioni all'interno delle quali sono inseriti i documenti, le informazioni e i dati previsti dal decreto stesso.

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

In esecuzione di quanto previsto dalla L. 190/12, come modificata dal D.lgs. 97/2016, Apes ha integrato il proprio Modello di organizzazione e gestione predisposto ai sensi del D.lgs. 231/01, nominando il responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza.

In relazione all'esercizio 2021, il Piano è stato adottato con decisione dell'Amministratore Unico n. 24 del 29 marzo 2021.

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

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

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

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

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

Ai fini della verifica della eventuale sussistenza in capo ad Apes, a partire dal bilancio di esercizio al 31.12.2020, dell'obbligo di adottare un sistema di "contabilità separata" ex art. 6, comma 1 del Tusp e della Direttiva Mef 9 settembre 2019, sono state analizzate le attività svolte dalla società come risultano dall'art.4 dello Statuto sociale:

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

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

In conseguenza di tutto ciò, appare chiaro come nessuna delle attività indicate come "Oggetto sociale" dall'art. 4 dello Statuto sociale si possa qualificare come "altre attività svolte in regime di economia di mercato", in quanto invece tutte agevolmente inquadrabili tra le "attività economiche

protette da 'diritti speciali o esclusivi'. Ed alla luce di ciò, la mancata contestuale esistenza in ambito A.P.E.S. delle 2 fattispecie descritte dalla norma di riferimento come presupposto oggettivo all'applicazione dell'obbligo di adottare un sistema di "contabilità separata" ex art. 6, comma 1, del d.lgs. 175/2016 e Direttiva Mef 9 settembre 2019, porta ad escludere la soggezione.

18. Destinazione dell'utile di esercizio

L'Amministratore Unico propone di destinare come segue l'utile di esercizio di euro 4.289:

- il 5%, pari a euro 214 alla riserva legale;
- il residuo pari a euro 4.075, al fondo di riserva di cui all'art. 31 dello Statuto.

Pisa 31 marzo 2022

L'Amministratore Unico
Dott. Luca Paoletti

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

reg.impr. Pisa n. 01699440507

RELAZIONE DEL REVISORE UNICO ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI

BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2021

Premessa

Il Revisore Unico ha svolto le funzioni di revisione legale dei conti previste dall'art. 2409-*bis* c.c. nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, che si chiude con un utile finale di 4.289 euro, in linea con il risultato dell'esercizio precedente.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Ho svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Azienda Pisana Edilizia Sociale (A.P.E.S.) s.c.p.a, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal Rendiconto finanziario, dalla nota integrativa e dalla Relazione sulla Gestione per l'esercizio chiuso al 31/12/2021.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2021 e del risultato economico nell'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

In particolare, appaiono congrui gli accantonamenti per rischi e svalutazioni.

Elementi alla base del giudizio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Ho valutato esistere la coerenza della Relazione sulla Gestione con il Bilancio di Esercizio chiuso al 31/12/2021 e la conformità della stessa alle norme di legge.

Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività svolta il Revisore Legale dei conti esprime **giudizio positivo senza rilievi** sul bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.

Pontedera, 12 aprile 2022

Il revisore unico
Dott. Franco Mannucci



RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

Incaricato delle funzioni di vigilanza (art.2429, secondo comma Codice Civile)

All'Assemblea dei soci della

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

Via E. Fermi, 4 - 56126 Pisa

Capitale Sociale euro 870.000 I.V.

C.C.I.A.A Pisa- Registro imprese e Codice Fiscale 01699440507

PREMESSE

L'Organo di controllo, nell'esercizio in esame, ha svolto le funzioni previste dagli articoli 2403 e seguenti del Cod. Civ.

Nella presente relazione ogni riferimento al bilancio ed alla società, se non precisato diversamente, indica il bilancio oggetto della relazione e la società alla cui proprietà è rivolta la medesima relazione; il bilancio è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla nota integrativa e dal rendiconto finanziario.

Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, 2° comma, Cod. Civ.

Nel corso dell'esercizio l'attività dell'Organo di controllo è stata ispirata alle disposizioni di legge ed alle norme di comportamento del Collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

B1 - Relazione sull'attività di vigilanza.

Il collegio sindacale ha vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Ha partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni dell'Organo amministrativo, in relazioni alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non ha rilevato violazioni di legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Ha acquisito dall'Organo amministrativo, durante le riunioni svolte informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle informazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non ha osservazioni particolari da riferire.

Ha incontrato il soggetto incaricato alla revisione legale dei conti e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Ha acquisito informazioni dall'Organismo di Vigilanza e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Nel bilancio sono stati iscritti **costi di impianto ed ampliamento** per euro 0,00.

Nel bilancio sono stati iscritti **costi di sviluppo** per euro 0,00.

Nel bilancio sono stati iscritti **costi di avviamento** per euro 0,00.

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

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione, relativo all'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2021, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 4.289.

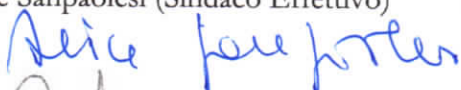
Considerando le risultanze dell'attività svolta e descritta nella presente relazione, nonché le risultanze della relazione al bilancio del soggetto incaricato della revisione legale, l'Organo di controllo nulla oppone a che l'Assemblea approvi il progetto di bilancio presentato dall'Organo amministrativo.

Pisa 12/04/2021,

Il Collegio Sindacale

~~Andrea Pardini (Presidente)~~

Alice Sanpaolesi (Sindaco Effettivo)



Rosella Terreni (Sindaco Effettivo)

