



**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 2019**

## 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 2019

(importi in euro)

31.12.2019

31.12.2018

#### Stato patrimoniale - Attivo

<b>(A)</b>	<b>Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>		
	Parte richiamata	0	0
	Parte da richiamare	0	0
	<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>(B)</b>	<b>Immobilizzazioni:</b>		
<b>I</b>	<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
1	Costi di impianto e di ampliamento	0	0
2	Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	0	0
3	Diritti di brevetto ind.le e diritti di utiliz. delle opere dell'ingegno	49.897	29.083
4	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.576.053	1.626.893
5	Avviamento	0	0
6	Immobilizzazioni in corso ed acconti	244.723	39.573
7	Altre	299.045	310.736
	<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>2.169.718</b>	<b>2.006.285</b>
<b>II</b>	<b>Immobilizzazioni materiali:</b>		
1	Terreni e fabbricati	1.212.925	1.212.925
2	Impianti e macchinario	0	0
3	Attrezzature industriali e commerciali	0	0
4	Altri beni	56.699	66.822
5	Immobilizzazioni in corso ed acconti	0	0
	<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>1.269.624</b>	<b>1.279.747</b>
<b>III</b>	<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
1	Partecipazioni in:	0	0
	<i>a. imprese controllate</i>	0	0
	<i>b. imprese collegate</i>	0	0
	<i>c. imprese controllanti</i>	0	0
	<i>d. imprese consorelle</i>	0	0
	<i>d-bis. altre imprese</i>	0	0
2	Crediti:	105.064	108.121
	<i>a. verso imprese controllate</i>	0	0
	<i>b. verso imprese collegate</i>	0	0
	<i>c. verso imprese controllanti</i>	0	0
	<i>d. verso imprese consorelle</i>	0	0
	<i>d-bis. verso altri</i>	105.064	108.121
	<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	0	0
	<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	105.064	108.121
3	Altri titoli	0	0
4	Strumenti finanziari derivati attivi	0	0
	<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>105.064</b>	<b>108.121</b>
	<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>3.544.406</b>	<b>3.394.153</b>

(importi in euro)

31.12.2019

31.12.2018

<b>(C) Attivo circolante:</b>			
<b>I Rimanenze</b>			
1	Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	0
3	Lavori in corso su ordinazione	0	0
4	Prodotti finiti e merci	0	0
5	Acconti	0	0
<b>Totale rimanenze</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>II Crediti</b>			
1	Verso clienti	8.895.948	8.568.447
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	52.033	169.123
	<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	<i>52.033</i>	<i>18.848</i>
	<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<i>0</i>	<i>150.275</i>
5ter	Imposte anticipate	431.851	306.815
5quater	Verso altri	3.531.827	2.851.833
<b>Totale crediti del circolante</b>		<b>12.911.659</b>	<b>11.896.218</b>
<b>III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>			
1	Partecipazioni in imprese controllate	0	0
2	Partecipazioni in imprese collegate	0	0
3	Partecipazioni in imprese controllanti	0	0
3bis	Partecipazioni in imprese consorelle	0	0
4	Altre partecipazioni	0	0
5	Strumenti finanziari derivati attivi	0	0
6	Altri titoli	0	0
<b>Totale attività finanziarie non immobilizzate</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IV Disponibilità liquide</b>			
1	Depositi bancari e postali	2.941.230	5.057.086
2	Assegni	0	0
3	Denaro e valori in cassa	2.645	2.052
<b>Totale disponibilità liquide</b>		<b>2.943.875</b>	<b>5.059.138</b>
<b>Totale attivo circolante</b>		<b>15.855.534</b>	<b>16.955.356</b>
<b>(D) Ratei e risconti</b>			
		<b>277.566</b>	<b>101.362</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>19.677.506</b>	<b>20.450.871</b>

**Stato patrimoniale - Passivo**

<b>(A)</b>	<b>Patrimonio netto:</b>		
I	Capitale	870.000	870.000
II	Riserva da sovrapprezzo	0	0
III	Riserve di rivalutazione	0	0
IV	Riserva legale	6.157	5.959
V	Riserve statutarie	0	0
VI	Altre riserve	583.199	579.448
	- Avanzo di conferimento delibera 109/2002	470.991	470.991
	- Riserva straordinaria	112.207	108.455
	- Riserva da arrotondamento euro	1	2
VII	Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII	Utili (Perdite) portati a nuovo	0	0
IX	Utile (Perdita) dell'esercizio	3.817	3.950
X	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>1.463.173</b>	<b>1.459.357</b>
<b>(B)</b>	<b>Fondi per rischi ed oneri</b>		
1	Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2	Per imposte, anche differite	0	0
3	Strumenti finanziari passivi derivati	0	0
4	Altri	670.237	448.915
	<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>670.237</b>	<b>448.915</b>
<b>(C)</b>	<b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>597.894</b>	<b>706.702</b>
<b>(D)</b>	<b>Debiti</b>		
1	Obbligazioni	0	0
2	Obbligazioni convertibili	0	0
3	Debiti verso soci per finanziamenti	0	0
4	Debiti verso banche	1.908.909	2.115.537
	esigibili entro l'esercizio successivo	777.013	947.299
	esigibili oltre l'esercizio successivo	1.131.896	1.168.238
5	Debiti verso altri finanziatori	6.494	6.494
6	Acconti	2.507.276	2.708.353
7	Debiti verso fornitori	2.851.067	2.068.966
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	0	188.763
13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	110.254	93.131
14	Altri debiti	9.562.202	10.654.653
	<b>Totale debiti</b>	<b>16.946.202</b>	<b>17.835.897</b>
<b>(E)</b>	<b>Ratei e risconti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>19.677.506</b>	<b>20.450.871</b>

**Conto Economico**

<b>(A) Valore della produzione:</b>			
1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.104.954	8.865.519
2	Variazione riman. prodotti in corso di lavor., semilavorati e finiti	0	0
3	Variazione dei lavori in corso su ordinazione	0	0
4	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0
5	Altri ricavi e proventi	2.296.646	2.710.503
	<i>Contributi in conto esercizio</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	<i>Altri</i>	<i>2.296.646</i>	<i>2.710.503</i>
<b>Totale valore della produzione</b>		<b>10.401.600</b>	<b>11.576.022</b>
<b>(B) Costi della produzione:</b>			
6	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
7	Per servizi	3.973.189	4.351.328
8	Per godimento di beni di terzi	340.092	308.182
9	Per il personale	1.800.863	1.866.997
	a. Salari e stipendi	1.344.797	1.357.546
	b. Oneri sociali	336.858	367.094
	c. Trattamento di fine rapporto	106.142	113.284
	d. trattamento di quiescenza e simili	0	0
	e. Altri costi	13.066	29.073
10	Ammortamenti e svalutazioni	1.271.650	2.363.329
	a. Amm.to delle immobilizzazioni immateriali	97.664	100.894
	b. Amm.to delle immobilizzazioni materiali	12.585	15.246
	c. altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
	d. Svalutazione crediti dell'attivo circolante	1.161.401	2.247.189
11	Variaz. riman. di mat. prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12	Accantonamenti per rischi	201.887	130.613
13	Altri accantonamenti	237.265	19.772
14	Oneri diversi di gestione	2.490.386	2.245.770
<b>Totale costi della produzione</b>		<b>10.315.332</b>	<b>11.285.991</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A)-(B)</b>		<b>86.268</b>	<b>290.031</b>
<b>(C) Proventi e oneri finanziari:</b>			
15	Proventi da partecipazioni	0	0
16	Altri proventi finanziari	40.406	50.857
	a. da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	16.222	19.170
	b. da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
	c. da titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
	d. proventi diversi dai precedenti	24.184	31.687
	<i>d.1 da controllate e collegate</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	<i>d.2 da controllanti</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	<i>d.3 da consorelle</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	<i>d.4 altri dividendi</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	<i>d.5 altri proventi finanziari</i>	<i>24.184</i>	<i>31.687</i>
17	Interessi ed altri oneri finanziari	-108.506	-104.789
	17.1 a controllate e collegate	0	0
	17.2 a controllanti	0	0
	d.3 a consorelle	0	0
	d.4 altri	-108.506	-104.789
17bis	Utili e perdite su cambi	0	0

(importi in euro)

31.12.2019

31.12.2018

<b>Totale proventi ed oneri finanziari</b>		<b>-68.100</b>	<b>-53.932</b>
<hr/>			
<b>(D)</b>	<b>Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>		
18	Rivalutazioni	0	0
	a. di partecipazioni	0	0
	b. di altre immobilizzazioni finanziarie	0	0
	c. di altri titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
	d. di strumenti finanziari derivati	0	0
19	Svalutazioni	0	0
	a. di partecipazioni	0	0
	b. di altre immobilizzazioni finanziarie	0	0
	c. di altri titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
	d. di strumenti finanziari derivati	0	0
<b>Totale delle rettifiche</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<hr/>			
<b>Risultato prima delle imposte</b>		<b>18.168</b>	<b>236.099</b>
<hr/>			
20	Imposte sul reddito dell'esercizio	14.351	232.149
	a. correnti	93.253	165.909
	b. relative a esercizi precedenti	46.134	0
	c. differite e anticipate	-125.036	66.240
<b>21 UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>		<b>3.817</b>	<b>3.950</b>

## 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 2019

(importi in euro)

2019

2018

<b>A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	3.817	3.950
Imposte sul reddito	14.351	232.149
Interessi passivi/(interessi attivi)	68.100	53.932
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
<b>1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>86.268</b>	<b>290.031</b>
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	707.203	417.123
Ammortamenti delle immobilizzazioni	110.249	116.140
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Altre rettifiche per elementi non monetari	-1	2
<b>Totale</b>	<b>817.451</b>	<b>533.265</b>
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn</b>	<b>903.719</b>	<b>823.296</b>
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	-327.501	671.113
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	363.284	235.170
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	-176.204	137.798
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	0	-114
Decremento/(incremento) dei crediti infragruppo	0	0
Incremento/(decremento) dei debiti infragruppo	0	0
Altre variazioni del capitale circolante netto	103.947	-59.139
<b>Totale</b>	<b>-36.474</b>	<b>984.827</b>
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn</b>	<b>867.246</b>	<b>1.808.123</b>
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	-68.854	-55.325
(Imposte sul reddito pagate)	-248.760	-76.818
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	-594.689	-1.056.592
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
<b>Totale</b>	<b>-912.303</b>	<b>-1.188.735</b>
<b>Flusso finanziario della gestione reddituale (A)</b>	<b>-45.057</b>	<b>619.389</b>
<i>Flusso finanziario della gestione caratteristica</i>	<i>23.797</i>	<i>674.714</i>
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	-2.462	-6.134
Disinvestimenti	0	0
<b>Totale</b>	<b>-2.462</b>	<b>-6.134</b>
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	-1.864.173	1.237.964
Disinvestimenti	0	0
<b>Totale</b>	<b>-1.864.173</b>	<b>1.237.964</b>
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
(Investimenti)	0	0

(importi in euro)

	2019	2018
Disinvestimenti	3.057	7.834
<b>Totale</b>	<b>3.057</b>	<b>7.834</b>
<b>Attività finanziarie non immobilizzate</b>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Acquisizione o cessione di società controllate o rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide(*)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(*) Per rendiconto finanziario del consolidato		
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>-1.863.578</b>	<b>1.239.664</b>

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

<b>Mezzi di Terzi</b>		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	-171.701	-140.000
Accensione finanziamenti	0	0
Rimborso finanziamenti	-34.927	-198.225
<b>Totale</b>	<b>-206.628</b>	<b>-338.225</b>
<b>Mezzi Propri</b>		
Variatione a pagamento di Capitale e Riserve	0	0
Cessione (acquisto) di azioni proprie	0	0
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>-206.628</b>	<b>-338.225</b>

<b>Disponibilità liquide iniziali</b>	<b>5.059.138</b>	<b>3.538.310</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>-2.115.263</b>	<b>1.520.828</b>
<b>Disponibilità liquide finali</b>	<b>2.943.875</b>	<b>5.059.138</b>

### B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento - DETTAGLIO IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI

<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
<i>Beni di costo inferiore a 516,47 euro</i>	-1.782	-4.128
<i>Altri</i>	-680	-2.006
<b>(Totale Investimenti)</b>	<b>-2.462</b>	<b>-6.134</b>
<b>Disinvestimenti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totale</b>	<b>-2.462</b>	<b>-6.134</b>
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
<b>Diritti di brevetto ind.le e diritti di utiliz. delle opere dell'ingegno</b>	<b>-55.946</b>	<b>-20.982</b>
<i>Immobilizzazioni in corso</i>	-205.150	-39.573
<i>Nuove costruzioni</i>	-2.170.846	-1.595.916
<i>Manutenzioni e altri interventi qualificati</i>	-2.130.339	-2.158.710
<i>Variatione debiti verso fornitori per interventi</i>	418.817	-97.332
<b>Totale flussi per interventi edilizi su immobili dei Comuni</b>	<b>-4.087.518</b>	<b>-3.891.531</b>
<b>Incassi contributi regionali e comunali</b>	<b>3.361.521</b>	<b>5.653.184</b>
<b>Variationi crediti / debiti verso Enti per attività edilizia</b>	<b>-1.082.229</b>	<b>-502.707</b>
<b>TOTALE FLUSSI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA</b>	<b>-1.808.227</b>	<b>1.258.946</b>
<b>(Totale Investimenti)</b>	<b>-1.864.173</b>	<b>1.237.964</b>
<b>Disinvestimenti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totale</b>	<b>-1.864.173</b>	<b>1.237.964</b>

## 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.

Per migliore efficacia informativa del rendiconto finanziario, si è ritenuto opportuno includere nella stessa sezione (anziché nella voce "Accensione finanziamenti", compresa nella sezione C, intitolata all'attività di finanziamento) i flussi relativi agli incassi dei contributi, anche in acconto, erogati dalla Regione e dai comuni per finanziare i predetti interventi. Di seguito si evidenzia il dettaglio dei flussi relativi alle immobilizzazioni materiali e immateriali.

<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento - DETTAGLIO IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI</b>		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
	<i>Beni di costo inferiore a 516,47 euro</i>	-1.782
	<i>Altri</i>	-680
<b>(Totale Investimenti)</b>	<b>-2.462</b>	<b>-6.134</b>
<b>Disinvestimenti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totale Immobilizzazioni materiali</b>	<b>-2.462</b>	<b>-6.134</b>
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
<b>Diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno</b>	<b>-55.946</b>	<b>-20.982</b>
<b>FLUSSI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA</b>		
	<i>Immobilizzazioni in corso</i>	-205.150
	<i>Nuove costruzioni</i>	-2.170.846
	<i>Manutenzioni e altri interventi qualificati</i>	-2.130.339
	<i>Variazione debiti verso fornitori per interventi</i>	418.817
<b>Totale flussi per interventi edilizi su immobili dei Comuni</b>	<b>-4.087.518</b>	<b>-3.891.531</b>
	<i>Incassi contributi regionali e comunali</i>	3.361.521
	<i>Variazioni crediti / debiti verso Enti per attività edilizia</i>	-1.082.229
<b>TOTALE FLUSSI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA</b>	<b>-1.808.227</b>	<b>1.258.946</b>
<b>(Totale Investimenti)</b>	<b>-1.864.173</b>	<b>1.237.964</b>
<b>Disinvestimenti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totale Immobilizzazioni immateriali</b>	<b>-1.864.173</b>	<b>1.237.964</b>

## 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 2019 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 2019, 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.

Relativamente all'emergenza sanitaria "Covid-19" si ritiene peraltro opportuno evidenziare sin da ora che si tratta di un fatto manifestatosi successivamente al 31.12.2019 che, anche a livello sistemico, sino al mese di marzo del 2020 non ha determinato effetti economici rilevanti a essa riconducibili.

Si precisa inoltre che l'impatto dell'emergenza sanitaria 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 manifestatasi nei primi mesi del 2020, considerata la loro non pertinenza sotto il profilo della competenza economica e l'assenza di effetti sui criteri di valutazione.

La società ha usufruito della deroga di cui all'art. 106, co. 1, D.L. n. 18/2020, relativa alla convocazione dell'assemblea per l'approvazione del bilancio entro 180 dalla chiusura dell'esercizio.

### Nota Integrativa Attivo

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

#### **Immobilizzazioni**

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

#### **Immobilizzazioni immateriali**

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

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
Costo	325.022	1.985.574	39.573	591.405	2.941.574
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	295.939	358.681	0	280.669	935.289
<b>Valore di bilancio</b>	<b>29.083</b>	<b>1.626.893</b>	<b>39.573</b>	<b>310.736</b>	<b>2.006.285</b>
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
Incrementi per acquisizioni	55.946	0	205.150	0	227.465
Decrementi per alienazioni e dismissioni	-33.632	0	0	-71.077	-104.709
Ammortamento dell'esercizio	35.133	50.840	0	11.691	97.664
Altre variazioni	33.632	0	0	71.077	104.709
<b>Totale variazioni</b>	<b>20.814</b>	<b>(50.840)</b>	<b>205.150</b>	<b>(11.691)</b>	<b>163.433</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>					
Costo	347.337	1.985.574	244.723	520.328	3.097.961
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	297.440	409.521	0	221.283	928.244
<b>Valore di bilancio</b>	<b>49.897</b>	<b>1.576.053</b>	<b>244.723</b>	<b>299.045</b>	<b>2.169.717</b>

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

Con riferimento alle singole voci, si evidenzia quanto segue.

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

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

In particolare, si tratta dei costi sostenuti 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 accantonamenti** sono rilevati, per euro 44.008, i costi preoperativi sostenuti per gli interventi relativi al progetto c.d. "Binario 14", da attuare nelle adiacenze della stazione di Pisa, per il quale sono in corso di approfondimento le valutazioni relative alla fattibilità dei lavori.

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.

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 questi 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)

<b>Costo</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	33.313.053	2.170.846	0	35.483.899
Per nuove costruzioni a carico Apes	344.025	0	0	344.025
<b>Totale nuove costruzioni</b>	<b>33.657.078</b>	<b>2.170.846</b>	<b>0</b>	<b>35.827.924</b>
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	23.736.551	2.130.339	0	25.866.890
Per adeguamento sede	247.380	0	71.077	176.303
<b>TOTALE</b>	<b>57.641.009</b>	<b>4.301.185</b>	<b>71.077</b>	<b>61.871.117</b>

<b>Contributi regionali e comunali</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	33.313.053	2.170.846	0	35.483.899
Per nuove costruzioni a carico Apes	0	0	0	0
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	23.736.551	2.130.339	0	25.866.890
Per adeguamento sede	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>57.049.604</b>	<b>4.301.185</b>		<b>61.350.789</b>

<b>Fondi Ammortamento</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	0	0	0	0
Per nuove costruzioni a carico Apes	35.333	9.647	0	44.980
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0	0	0
Per adeguamento sede	245.336	2.044	71.077	176.303
<b>TOTALE</b>	<b>280.669</b>	<b>11.691</b>	<b>71.077</b>	<b>221.283</b>

<b>Importo netto in bilancio</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	0	0	0	0
Per nuove costruzioni a carico Apes	308.692	-9.647	0	299.045
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0	0	0
Per adeguamento sede	2.044	-2.044	0	0

<b>TOTALE</b>	<b>310.736</b>	<b>-11.691</b>	<b>0</b>	<b>299.045</b>
---------------	----------------	----------------	----------	----------------

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

Comune	Manutenzioni Straordinarie	Nuove Costruzioni	Totale
Bientina	75.404	160.936	236.339
Buti	0	0	0
Calci	0	0	0
Calcinaia	0	0	0
Capannoli	953	0	953
Casale Marittimo	0	0	0
Casciana Terme-Lari	0	909	909
Cascina	0	0	0
Castelfranco	0	0	0
Castellina	198.799	0	198.799
Castelnuovo V.C.	0	0	0
Chianni	23.000	0	23.000
Crespina-Lorenzana	0	0	0
Fauglia	0	0	0
Guardistallo	0	0	0
Lajatico	0	0	0
Montecatini V.C.	0	0	0
Montescudaio	0	0	0
Monteverdi	51.705	0	51.705
Montopoli	0	0	0
Orciano	0	0	0
Palaia	848	0	848
Peccioli	6.128	0	6.128
Pisa	1.210.861	2.009.001	3.219.862
Pomarance	0	0	0
Ponsacco	0	0	0
Pontedera	98.255	0	98.255
Riparbella	0	0	0
Santa Croce Sull'Arno	33.842	0	33.842
Santa Luce	0	0	0
Santa Maria a Monte	26.016	0	26.016
San Miniato	0	0	0
San Giuliano Terme	46.339	0	46.339
Terricciola	15.687	0	15.687
Vecchiano	0	0	0
Vicopisano	0	0	0
Volterra	342.503	0	342.503
<b>TOTALE 2019</b>	<b>2.130.339</b>	<b>2.170.846</b>	<b>4.301.185</b>

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 2019 è pari a euro 9.647, rilevato nella voce "Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali".

<b>COSTI A CARICO APES</b>	<b>Costo</b>
Pisa	111.905
Cascina	226.020
Casciana Terme-Lari	6.100
<b>Totale</b>	<b>344.025</b>
<b>Ammortamenti</b>	<b>-44.980</b>
<b>Netto in bilancio</b>	<b>299.045</b>

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.

I relativi costi sono stati ammortizzati in quote costanti sulla base dell'aspettativa di una disponibilità dell'edificio sino a tutto l'anno 2019.

Nel corso dell'esercizio hanno ultimato il processo di ammortamento i costi, ammontanti a euro 176.303, relativi all'adeguamento dell'impianto termico.

Nell'esercizio sono stati chiusi i conti relativi agli altri costi, sostenuti per complessivi euro 71.077, che hanno ultimato l'ammortamento nell'esercizio precedente (all'allestimento spazi Ufficio Relazioni con il Pubblico, installazione impianti allarme-antincendio, manutenzioni straordinarie ascensore).

### **Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione. I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente al conto economico.

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

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

I coefficienti di ammortamento applicati sono i seguenti:

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

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

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

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

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

### **Movimenti delle immobilizzazioni materiali**

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

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
Costo	1.212.925	416.217	1.629.142
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	349.395	349.95
<b>Valore di bilancio</b>	<b>1.212.925</b>	<b>66.822</b>	<b>1.279.747</b>
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Incrementi per acquisizioni	0	2.462	2.462
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	13.835	13.835
Ammortamento dell'esercizio	0	12.585	12.585
Altre variazioni	0	(13.835)	(13.835)
<b>Totale variazioni</b>	<b>0</b>	<b>(10.123)</b>	<b>(10.123)</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>			
Costo	1.212.925	404.843	1.617.768
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	348.144	348.144
<b>Valore di bilancio</b>	<b>1.212.925</b>	<b>56.699</b>	<b>1.269.624</b>

### **Terreni e fabbricati**

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

esercizio.

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

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

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

Con atto del 17.10.2019, il comune di Pisa ha ceduto gratuitamente ad Apes la proprietà di un terreno in Pisa, via Pietrasantina.

### 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	75.959	0	1.871	74.089
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	128.589	680	0	129.269
Impianti telefonici	9.963	0	7.437	2.526
Automezzi	70.415	0	0	70.415
Altre	131.290	1.782	4.528	128.544
<b>TOTALE</b>	<b>416.217</b>	<b>2.462</b>	<b>13.835</b>	<b>404.843</b>

Altri beni - Fondi Ammortamento	Esercizio precedente	Accantonamenti	Utilizzi e rettifiche	Esercizio corrente
Hardware e macchine elettroniche	73.377	633	1.871	72.139
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	77.923	1.884	0	79.807
Impianti telefonici	9.108	190	7.437	1.861
Automezzi	57.696	8.096	0	65.792
Altre	131.290	1.782	4.528	128.544
<b>TOTALE</b>	<b>349.395</b>	<b>12.585</b>	<b>13.835</b>	<b>348.144</b>

Altri beni - Immobilizzazioni nette	Esercizio precedente	Variazione netta	Esercizio corrente
Hardware e macchine elettroniche	2.582	-633	1.949
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	50.666	-1.204	49.462
Impianti telefonici	855	-190	665
Automezzi	12.719	-8.096	4.623
Altre	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>66.822</b>	<b>-10.123</b>	<b>56.699</b>

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

I decrementi dell'esercizio sono relativi a stralci contabili di immobilizzazioni completamente ammortizzate e dismesse dal ciclo produttivo.

### 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
<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>108.121</b>	<b>108.121</b>
Variazioni nell'esercizio	(3.057)	(3.057)
<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>105.064</b>	<b>105.064</b>
Quota scadente entro l'esercizio	0	0
Quota scadente oltre l'esercizio	105.064	105.064
Di cui di durata residua superiore a 5 anni	42.510	42.510

### Crediti verso altri

La voce è dettagliata come segue:

<b>CREDITI VERSO ALTRI</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Verso Monteverdi Energia S.r.l.	62.554	62.554	0
Verso altri	42.510	45.567	-3.057
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>105.064</b>	<b>108.121</b>	<b>-3.057</b>

La voce "Crediti verso Altri" (euro 105.064) si riferisce:

- per euro 42.510 a crediti per cauzioni pagate a fronte di contratti di somministrazione (Enel, Acque, Gas);
- pereuro 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:

<b>CREDITI VERSO ALTRI</b>	<i>Scadenti entro l'esercizio successivo</i>	<i>Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo</i>	<i>Scadenti oltre il quinto esercizio successivo</i>
Verso altri per cauzioni	0	0	42.510
Verso Monteverdi Energia s.r.l.	0	62.554	0
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>0</b>	<b>62.554</b>	<b>42.510</b>

### Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Tutte le posizioni sono relative a crediti sorti in Italia.

<b>Area geografica</b>	<b>Italia</b>	<b>Totale</b>
Crediti immobilizzati verso altri	105.064	105.064
Totale crediti immobilizzati	105.064	105.064

Il totale delle immobilizzazioni finanziarie è diminuito del 2,83% rispetto all'anno precedente passando da euro 108.121 a euro 105.064 a causa dello svincolo di alcune cauzioni.

\*

Il totale delle immobilizzazioni è aumentato complessivamente dello 4,43% rispetto all'anno precedente passando da euro 3.394.153a euro 3.544.406 per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

### Attivo circolante

L'attivo circolante alla fine dell'esercizio si attesta ad euro 15,855 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
<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>8.568.447</b>	<b>169.123</b>	<b>306.815</b>	<b>2.851.833</b>	<b>11.896.218</b>
Variazione nell'esercizio	327.501	(117.090)	125.036	679.994	1.015.441
<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>8.895.948</b>	<b>52.033</b>	<b>431.851</b>	<b>3.531.827</b>	<b>12.911.659</b>
Quota scadente entro l'esercizio	8.895.948	52.033	0	3.531.827	12.479.808

#### Crediti verso clienti

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

<b>CREDITI VERSO CLIENTI</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Per canoni di locazione di immobili e rimborso quote condominiali	6.896.651	6.726.343	170.308
Per altri rimborsi e prestazioni	134.009	73.110	60.899
Per compensi tecnici	1.865.288	1.768.994	96.294
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>8.895.948</b>	<b>8.568.447</b>	<b>327.501</b>

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

I crediti verso gli assegnatari di alloggi abitativi sono valutati euro 6.896.651, con esposizione al netto dei fondi svalutazione ammontanti a complessivi euro 7.649.049, di cui 1.143.026 formati con accantonamenti dell'esercizio.

L'accantonamento è esposto nella voce B.10.d del Conto economico al netto degli storni per euro 254.543 originati da incassi di crediti interamente svalutati in precedenti esercizi.

L'ammontare tassato dei fondi svalutazione ammonta ad euro 2.468.103; l'ammontare fiscalmente dedotto è pari ad euro 5.180.947.

Si segnala che nell'esercizio sono state operate ulteriori svalutazioni per fronteggiare il rischio di mancato incasso dei canoni sanzionatori (c.d. "canoni K") addebitati, ai sensi dell'art. 28, L.R. n. 96/96 (ora L.R. Toscana, n. 2 del 28.01.2019), agli utenti che non hanno comunicato i propri dati reddituali.

A seguito dell'intervenuta acquisizione dei dati richiesti dalla legge, sono stati cancellati crediti per canoni K maturati nel 2018, ammontanti a nominali euro 643.345; l'insussistenza dei predetti crediti è stata interamente coperta dal fondo svalutazione esistente all'inizio del corrente esercizio.

Il medesimo fondo svalutazione, rilevato nell'esercizio precedente per euro 1.190.000, è stato incrementato sino a euro 1.406.203, azzerando il valore di presunto realizzo dei crediti per canoni sanzionatori maturati a tutto il 2017.

I crediti per somme da rimborsare e per altre prestazioni (complessivamente pari a euro 134.009) sono relativi:

- per euro 40.989 a crediti nei confronti dell'utenza per rimborsi di imposta di registro e a crediti per altri rimborsi;
- per euro 93.020 a crediti nei confronti del Comune di Pisa per contributo e corrispettivo per la gestione degli alloggi "Agenzia Casa", ai sensi della convenzione sottoscritta in data 4 agosto 2011.

L'ammontare di euro 1.865.288 relativo a fatture da emettere per "compensi tecnici" si riferisce ai compensi spettanti all'azienda per progettazione e direzione lavori maturati sugli interventi, finanziati dalla Regione Toscana, effettuati sul

patrimonio dei comuni soci.

### Crediti Tributari

La voce è dettagliata come segue.

CREDITI TRIBUTARI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
Iva da dichiarazione annuale	49.656	0	49.656
Eccedenze versamenti IRES-IRAP 2019	100.059	0	100.059
Debito IRES 2018 da dichiarazione integrativa	-19.449	0	-19.449
Ritenute d'acconto da versare	-93.817	0	-93.817
Credito per "Ecobonus"	0	169.059	-169.059
Conguaglio imposta di bollo virtuale	15.585	64	15.521
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>52.033</b>	<b>169.123</b>	<b>-117.089</b>

Il credito per "Ecobonus" risultante nel precedente bilancio per euro 169.059, si riferiva alla detrazione di imposta, fruibile in 10 esercizi, in riferimento a spese sostenute nell'esercizio 2018 per complessivi euro 375.686 a fronte di interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione (art. 1, co. 347, L. 296/2006; art. 14, co. 1, D.L. 63/2013; art. 1, co. 3, lett. a, n. 10, L. 205/2017).

A seguito di ulteriori approfondimenti, è emersa l'assenza degli interventi di contestuale messa a punto dei sistemi di distribuzione (in pratica, l'installazione di valvole termostatiche sui singoli elementi radianti), richiesti dalla legge quale ulteriore condizione per fruire dell'agevolazione in discorso. Si è reso pertanto necessario rettificare la dichiarazione IRES relativa al 2018, rilevando una maggiore imposta dovuta di euro 18.646 (per un complessivo debito da ravvedimento di euro 19.449) e la cancellazione del residuo "bonus" di 169.059, imputando la relativa perdita nella voce B14 del Conto economico.

### Imposte anticipate

Nella voce C.II.5-ter), "imposte anticipate", è indicato l'ammontare netto delle minori imposte (euro 431.851) 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 125.036.

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 2,85 milioni di euro a 3,53 milioni di euro, con una variazione positiva netta di euro 679.994 dettagliata come segue:

CREDITI VERSO ALTRI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
<b>Verso Regione Toscana</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Verso Comuni consorziati per interventi edilizi:</i>			
Per interv.edilizifinanz. Regione Toscana	1.711.450	1.198.129	513.321
Per interventi edilizi finanziati dai Comuni	362.040	101.061	260.979
<b>Totale</b>	<b>2.073.490</b>	<b>1.299.190</b>	<b>774.300</b>
<b>Verso Utenti per canoni e servizi a rimborso anni precedenti</b>	<b>0</b>	<b>38.242</b>	<b>-38.242</b>
<b>Verso cessionari alloggi per rate scadute</b>	<b>323.245</b>	<b>314.071</b>	<b>9.174</b>
<i>Altri:</i>			
Verso condomini e proprietari alloggi	991.653	1.059.571	-67.918
Altri crediti	143.439	140.759	2.680
<b>Totale</b>	<b>1.135.092</b>	<b>1.200.330</b>	<b>-65.238</b>
<b>TOTALE CREDITI VERSO ALTRI</b>	<b>3.531.827</b>	<b>2.851.833</b>	<b>679.994</b>

I **crediti verso Comuni consorziati** (2.073.490) sono relativi agli interventi edilizi commentati nella sezione riferita alle immobilizzazioni immateriali e si riferiscono ai lavori rifatturati ai Comuni per i quali, alla chiusura dell'esercizio, non risultavano ancora svincolati i contribuiti regionali (euro 1.711.450) né corrisposti quelli comunali (euro 362.040).

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 stati completamente svalutati, come da prospetto sotto riportato.

<b>CREDITI VERSO ASSEGNATARI (ex Ater)</b>	<i>Esercizio Corrente</i>	<i>Esercizio Precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Crediti per canoni anteriori al 1997	<b>61.879</b>	<b>62.879</b>	<b>-1.000</b>
<i>Crediti 1997-2004</i>			
<b>Valore nominale:</b>	<b>728.840</b>	<b>767.692</b>	<b>-38.852</b>
<i>Fondo svalutazione crediti '97-2004 - Dedotto</i>	<i>-73.074</i>	<i>-74.684</i>	<i>1.610</i>
<i>Fondo svalutazione crediti '97-2004 - Tassato</i>	<i>-717.645</i>	<i>-717.645</i>	<i>0</i>
<b>Totale Fondo svalutazione Crediti 1997-2004</b>	<b>-790.719</b>	<b>-792.329</b>	<b>1.610</b>
<b>Totale Crediti 1997-2004</b>	<b>-61.879</b>	<b>-24.637</b>	<b>-37.242</b>
<b>TOTALE CREDITI VERSO ASSEGNATARI (ex Ater)</b>	<b>0</b>	<b>38.242</b>	<b>-38.242</b>

Il **credito verso cessionari alloggi per rate scadute**, pari a euro 323.245 (da riversare alla Regione Toscana successivamente al suo incasso - rientro) esprime l'ammontare non incassato, per capitale ed interessi, delle rate scadute nell'esercizio 2019 e nei precedenti relative ai crediti dilazionati già descritti nel commento alle immobilizzazioni finanziarie; esso trova corrispondenza nella voce "altri debiti" del passivo, intitolata ai debiti verso la Regione Toscana.

Gli **altri crediti** (euro 1.135.092) sono dettagliati come segue.

<b>Altri Crediti</b>	
Crediti verso utenti per servizi condominiali da bollettare	991.653
Crediti vari	143.439
Credito verso imprese appaltatrici per indebito pagamento	466.910
Fondo svalutazione crediti verso imprese appaltatrici	-466.910
<b>Totale Altri Crediti</b>	<b>1.135.092</b>

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

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

#### *Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica*

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

<b>Area geografica</b>	<b>Italia</b>	<b>Totale</b>
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	8.895.948	8.895.948
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	52.033	52.033
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	431.851	431.851
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	3.531.827	3.531.827
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>12.911.659</b>	<b>12.911.659</b>

Non vi sono crediti in valuta.

\*

Il totale dei crediti iscritti nell'attivo circolante è incrementato del 8,54% rispetto all'anno precedente passando da euro 11,89milioni a euro 12,91 milioni per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

*Attivo circolante: Variazioni delle disponibilità liquide*

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

	Depositi bancari e postali	Denaro e altri valori in cassa	Totale disponibilità liquide
<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>5.057.086</b>	<b>2.052</b>	<b>5.059.138</b>
Variazione nell'esercizio	(2.115.856)	593	(2.115.263)
<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>2.941.230</b>	<b>2.645</b>	<b>2.943.875</b>

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

Le disponibilità liquide sono dettagliate come segue.

<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
C/c bancari con destinazione vincolata	2.365.797	3.972.019	-1.606.222
C/c bancari con destinazione non vincolata	555.063	1.074.257	-519.194
C/c postali	20.370	10.811	9.559
Danaro e valori in cassa	2.645	2.052	594
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>2.943.875</b>	<b>5.059.138</b>	<b>-2.115.263</b>

Si precisa che la posta "C/c bancari con destinazione vincolata" non esprime liquidità vincolata a favore di soggetti terzi (in tal caso da rilevarsi fra i crediti), ma si riferisce al saldo dei conti correnti, intestati alla società, sui quali affluiscono i contributi della regione Toscana per i cosiddetti "interventi edilizi qualificati" finalizzati alla costruzione di nuovi alloggi o alla manutenzione del patrimonio esistente, alimentatisia dai fondi CER (ex Ater), siadai fondi P.O.R. (Piani Operativi di Reinvestimento, alimentati sia dalle risorse derivanti dai proventi delle cessioni alloggi ai sensi della L. 560/93 che dal "residuo gettito canoni" ex art. 23, L.R. 96/96) 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 diminuito del 6,49% rispetto all'anno precedente, passando da euro 16,95 miliona euro 15,85 milioni per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

### **Ratei e risconti attivi**

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

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

<b>RATEI E RISCONTI ATTIVI</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Imposta registro su locazioni - pagata 2013	0	41	-41
Imposta registro su locazioni - pagata 2014	10	99	-89
Imposta registro su locazioni - pagata 2015	0	8.013	-8.013
Imposta registro su locazioni - pagata 2016	5.462	17.233	-11.771
Imposta registro su locazioni - pagata 2017	14.437	25.248	-10.811
Imposta registro su locazioni - pagata 2018	8.182	11.542	-3.359
Imposta registro su locazioni - pagata 2019	75.745	0	75.745
Altri risconti attivi	173.730	39.186	134.544
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>277.566</b>	<b>101.362</b>	<b>176.204</b>

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

\*

Il totale dell'attivo è diminuito del 3,78% rispetto all'anno precedente passando da euro 20.450.871 a euro 19.677.506 per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

## Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto

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

### **Patrimonio netto**

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

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

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

	Capitale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Varie altre riserve	Totale altre riserve	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale patrimonio netto
<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>870.000</b>	<b>5.959</b>	108.455	470.993	<b>579.448</b>	<b>3.950</b>	<b>1.459.357</b>
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio precedente</i>							
Altre destinazioni	0	198	3.752	0	3.752	-3.950	0
<i>Altre variazioni</i>							
Decrementi	0	0	0	-1	-1	0	-1
<b>Risultato d'esercizio</b>						<b>3.817</b>	<b>3.817</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>870.000</b>	<b>6.157</b>	<b>112.207</b>	<b>470.992</b>	<b>583.199</b>	<b>3.817</b>	<b>1.463.173</b>

### Dettaglio varie altre riserve

Descrizione	Avanzo di conferimento	Arrotondamenti
	470.991	1

### 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	6.157	Utili	A-B	6.157
Altre riserve				
Riserva straordinaria	112.207	Utili	A-B	112.207
Varie altre riserve	470.992	Vedi dettaglio	A-B	470.992
<b>Totale altre riserve</b>	<b>583.199</b>			<b>583.199</b>
<b>Totale</b>	<b>1.459.356</b>			<b>583.199</b>
<i>Quota non distribuibile</i>				<i>583.199</i>

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

Descrizione	Avanzo di conferimento	Arrotondamenti	Totale
Importo	470.991	1	470.992
Origine / natura	Capitale	Utili	
Possibilità di utilizzazioni	A-B	A-B	
Quota disponibile	470.991	1	470.992

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 0,26% rispetto all'anno precedente passando da euro 1.459.357 a euro 1.463.173 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
<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>448.915</b>	<b>448.915</b>
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
Accantonamento nell'esercizio	601.061	601.061
Utilizzo nell'esercizio	379.739	379.739
<b>Totale variazioni</b>	<b>221.322</b>	<b>221.322</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>670.237</b>	<b>670.237</b>

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

FONDI PER RISCHI ED ONERI	Esercizio precedente	Utilizzi	Accantonamenti	Esercizio corrente
Fondo rischi cause in corso	84.198	0	161.887	246.085
Fondo premi di rendimento e arretrati CCNL	105.360	89.450	92.890	108.800
Fondo art. 31, L.R. 2/2019	0	207.265	237.265	30.000
Fondo disagio economico art. 32-bis, L.R. 96/96	39.769	0	0	39.769
Fondo manutenzione stabili	159.447	77.298	43.422	125.571
Fondo eccedenza contributo agenzia casa	5.726	5.726	25.598	25.597
Altri fondi per oneri eventuali	54.415	0	40.000	94.415
<b>TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>	<b>448.915</b>	<b>379.739</b>	<b>601.061</b>	<b>670.237</b>

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

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

Il **fondo rischi cause in corso** accoglie gli accantonamenti, rilevati nell'esercizio per euro 161.887e negli esercizi precedenti per euro 84.198, operati per far fronte al rischio di soccombenza in controversie civili o amministrative, in atto o probabili.

Il **fondo premi di rendimento e arretrati CCNL** accoglie l'accantonamento di euro 92.890 per le retribuzioni integrative previste dai CCNL dei dipendenti, non ancora definite in accordi integrativi aziendali, e l'utilizzo di euro 89.450 accantonati nell'esercizio precedente.

Il **fondo art.31, L.R. 2/2019**, di nuova istituzione, accoglie l'accantonamento di euro 237.265 (pari al 3% dei canoni di locazione dell'esercizio precedente), utilizzato per euro 207.265 a riduzione dei costi sostenuti nel corrente esercizio per spese di manutenzione indifferibili e urgenti sul patrimonio E.R.P. in gestione, rilevati nella voce B6 del Conto economico; detti accantonamento e utilizzo riflettono le previsioni del citato art. 31, L.R. 2/2019.

In base alla nuova disciplina, 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** riporta l'importo non ancora utilizzato al 31.12 degli accantonamenti effettuati negli esercizi 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 31.12.2019 e l'utilizzo, per interventi ultimati nel 2019, del fondo accantonato al 31.12.2018.

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 2019, nonché l'utilizzo di quanto accantonato al 31.12.2018.

Il **fondo per oneri eventuali** è stato ulteriormente accreditato, in via prudenziale, di ulteriori euro 40.000.

## Trattamento di fine rapporto lavoro

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

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

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>706.702</b>
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
Accantonamento nell'esercizio	106.142
Utilizzo nell'esercizio	214.950
<b>Totale variazioni</b>	<b>(108.808)</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>597.894</b>

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

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

L'importo di euro 597.894 è pari a quanto la società avrebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro alla chiusura dell'esercizio; le variazioni dell'esercizio sono dettagliate come segue.

	Esercizio precedente	Versamenti previdenza complementare	Altri utilizzi	Accantonamenti	Esercizio corrente
<b>FONDO TRATTAMENTO FINE RAPPORTO</b>	<b>706.702</b>	<b>14.426</b>	<b>200.524</b>	<b>106.142</b>	<b>597.894</b>

## Debiti

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

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

### Variazioni e scadenza dei debiti

I debiti al 31.12.2019 ammontano complessivamente a euro 16.946.202, di cui 969.476 con scadenza superiore a cinque anni come di seguito meglio evidenziato.

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

	Debiti verso banche	Debiti verso altri finanziatori	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Totale debiti
<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>2.115.537</b>	<b>6.494.270</b>	<b>2.708.353</b>	<b>2.068.966</b>	<b>188.763</b>	<b>93.131</b>	<b>10.654.653</b>	<b>17.835.897</b>
Variazione nell'esercizio	(206.628)	0	(201.077)	782.101	(188.763)	17.123	(1.092.451)	(889.695)
<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>1.908.909</b>	<b>6.494.250</b>	<b>2.507.276</b>	<b>2.851.067</b>	<b>0</b>	<b>110.254</b>	<b>9.562.202</b>	<b>16.946.202</b>
Quota scadente entro l'esercizio	777.013	6.494.250	2.507.276	2.851.067	0	110.254	9.562.202	15.814.306
Quota scadente oltre l'esercizio	1.131.896	0	0	0	0	0	0	1.131.896
Di cui di durata residua superiore a 5 anni	969.476	0	0	0	0	0	0	969.476

I debiti complessivamente sono diminuiti del 4,99% rispetto all'anno precedente, passando da euro 17.835.897 a euro 16.946.202, per le dinamiche evidenziate nei paragrafi che seguono.

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

### Debiti verso banche e istituti di credito

Debiti verso Banche	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Mutui bancari	1.168.238	1.203.165	-34.927
Banche c/c passivi	740.671	912.372	-171.701
<b>Totale</b>	<b>1.908.909</b>	<b>2.115.537</b>	<b>-206.628</b>

I debiti per *conti correnti passivi* sono riferiti al debito per l'apertura di credito in conto corrente, garantita dal Comune di Pisa, utilizzata per finanziare la costruzione del fabbricato in concessione destinato ad alloggi e fondi commerciali in Pisa, località CEP, iscritto fra le immobilizzazioni immateriali e più sopra commentato. Apes riduce la posizione con il ricavato dei canoni locativi dei predetti alloggi, pari a circa 171.000 euro annui.

I debiti per *mutui passivi* riferiscono al debito nei confronti della banca Credit Agricole (già Cassa di Risparmio di San Miniato) per un mutuo ipotecario di originari 1,3 milioni (residui al 31.12.2019: euro 1.168.238) acceso nel 2015 per finanziare la costruzione di 27 alloggi in proprietà nel comune di Pontedera, coperta solo parzialmente dal contributo regionale di cui alla delibera C.R.T. 43/2009.

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

Debiti Verso Banche (mutui passivi)	Scadenti entro l'esercizio successivo	Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo	Scadenti oltre il quinto esercizio successivo
Mutuo ipotecario 27 alloggi Pontedera	36.342	162.420	969.476
<b>Totale</b>	<b>36.342</b>	<b>162.420</b>	<b>969.476</b>

### Debiti verso altri finanziatori

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

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

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

### Acconti

Acconti	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Acconti da utenti per spese istruttoria cessione alloggi	29.672	29.672	0
Acconti da Comuni per finanziamento lavori vari	211.834	188.959	22.874
Acconti da Regione per finanziamenti Misure straordinarie	2.265.771	2.489.722	-223.951

<b>Totale</b>	<b>2.507.276</b>	<b>2.708.353</b>	<b>-201.077</b>
---------------	------------------	------------------	-----------------

La voce comprende:

- importi versati da diversi utenti a titolo di acconto per i rimborsi di spese amministrative sostenute o da sostenere dalla società per le pratiche di cessioni alloggi che saranno formalizzati negli esercizi futuri (euro 29.672);
- importi erogati dal Comune di Castelfranco per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla realizzazione interventi di manutenzione straordinaria (euro 49.902);
- importo erogato dal Comune di Pisa per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi al finanziamento delle opere di urbanizzazione quartiere Sant'Ermete (euro 134.137).
- importi erogati dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria nel Comune di Volterra (euro 295);
- importi erogati dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla realizzazione nel comune di Calci degli interventi di cui alla delibera G.R. n. 43/2009 - Misura straordinaria B (euro 16.000);
- importi erogati dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi a interventi per emergenza abitativa di cui alla delibera G.R. n. 17/2009 (euro 148.216);
- importi erogati dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi a interventi di manutenzione straordinaria in comune di Pontedera di cui alla delibera di G.R. n. 166/2011 (euro 222).
- importo erogato dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi al Finanziamento straordinario di cui alla L.80/2014 "Misure urgenti per l'emergenza abitativa - Programma di recupero e razionalizzazione degli alloggi di e.r.p." (euro 1.307.116);
- 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 (euro 584.095);
- 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 (euro 27.500).
- 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 (euro 210.121).

#### Debiti verso fornitori

Sono variati come segue.

	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
<b>Debiti verso fornitori</b>	<b>2.851.067</b>	<b>2.068.966</b>	<b>782.101</b>

#### Debiti Tributari

<b>DEBITI TRIBUTARI</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Erario per dichiarazione Iva annuale	0	75.193	-75.193
Erario c/Ritenute da versare lavoro autonomo	0	4.887	-4.887
Erario c/Ritenute da versare lavoro dipendente	0	48.559	-48.559
IRES dell'esercizio a saldo	0	48.612	-48.612
IRAP dell'esercizio a saldo	0	11.512	-11.512
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>0</b>	<b>188.763</b>	<b>-188.763</b>

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

	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
<b>Debiti verso enti previdenziali</b>	<b>110.254</b>	<b>93.131</b>	<b>17.123</b>

L'importo di euro 110.254 è composto da:

- euro 83.419 per oneri previdenziali su retribuzioni dei dipendenti, versati dall'Azienda nel mese di gennaio 2020;
- euro 26.835 per debito verso Inps per contributi malattia dovuti in base a sentenza.

#### Altri debiti

La voce è dettagliata come segue.

<b>ALTRI DEBITI</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
1 - Verso Comuni consorziati	919.255	1.611.906	-692.651
2 - Verso Regione Toscana	7.345.329	7.473.151	-127.822
3 - Verso il personale	95.959	79.588	16.371
4 - Verso assegnatari e locatari per depositi cauzionali	657.074	653.596	3.478
5 -Verso altri	544.586	836.412	-291.826
<b>Totale altri debiti</b>	<b>9.562.202</b>	<b>10.654.653</b>	<b>-1.092.450</b>

In ulteriore dettaglio, si evidenzia quanto segue.

<b>1 - Debiti verso Comuni consorziati</b>	<i>Importo</i>
Verso Comuni Lode per canoni concessione	57.997
Verso Comuni per residui gestione 2005	38.737
Verso Comuni diversi per versamenti da attribuire	543.485
Verso Comuni diversi per acquisto aree edificabili e oneri urbanizzazione	279.036
<b>Totale</b>	<b>919.255</b>

Il *debito verso Comuni Lode per canone di concessione*, pari a euro 57.997, esprime il residuo versamento da effettuare nelle casse dei Comuni in virtù del precedente contratto di servizio.

Il *debito per residui gestione 2005*, pari a euro 38.737, 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 543.485, si riferiscono a:

- euro 20.658 per somme erogate dai Comuni per l'espletamento del mandato di Apes e in attesa di definitiva destinazione;
- euro 460.273 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.

<b>2 - Debiti verso Regione Toscana</b>	<i>Per fondi sociali L.R. 96/96</i>	<i>Rientri vincolati L. 560/93</i>	<i>Altri rientri vincolati</i>	<i>Totale</i>
Fondo ERP 1% canoni 2009-2018	735.545			
Fondo ERP 0,50% valore locativo 2010-2015	2.600.414			
Rientri vincolati risorse da L. 560/93		1.971.112		
Rientri vincolati risorse "ex residuo gettito canoni" e art.29, co.1,lett.c),L.R. 2/2019			1.653.134	
<b>Totale debito per Gestione Speciale:</b>	<b>3.335.959</b>	<b>1.971.112</b>	<b>1.653.134</b>	<b>6.960.205</b>
<b>Da versare al momento dei rientri:</b>				
Per canoni ante 1997				61.879
Per rate non scadute di crediti da cessione alloggi				323.245
<b>Totale da versare al momento dei rientri:</b>				<b>385.124</b>
<b>Totale</b>	<b>3.335.959</b>	<b>1.971.112</b>	<b>1.653.134</b>	<b>7.345.329</b>

#### *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 unalloggio 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, destinare ad alimentare il fondo sociale ERP di cui all'art. 13 della Legge 457/78. Anche in questo caso la nuova legge ERP non ha riproposto analoghi obblighi di versamento e si attende di conoscere la destinazione del debito accumulato negli anni precedenti.

#### *Debiti per rientri vincolati L. 560/93*

L'importo di euro **1.971.112** 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 altri rientri vincolati*

L'importo di euro **1.653.134** 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 **385.124**) si riferiscono:

- per euro 61.879, all'ammontare scaduto e non incassato di canoni locativi E.R.P. anteriori al 1997;
- per euro 323.245 all'ammontare dei crediti scaduti e non incassati da cessione alloggi E.R.P.

### **3. Debiti verso il personale**

La posta (euro 95.959) 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 45.849, oltre al rateo per ferie non godute al 31.12.2019 pari a euro 50.110.

### **4. Debito per depositi cauzionali**

L'ammontare di euro 657.074 è relativo a quanto richiesto all'Utenza a titolo di deposito cauzionale, al lordo degli interessi maturati a favore degli utenti.

### **5. Debiti verso altri**

L'ammontare di euro 544.586 è così dettagliato:

<b>Debiti verso altri</b>	
Somme dovute ad associazioni di inquilini	94.008
Somme dovute a Condomini e autogestioni	39.458
Incassi da utenti da attribuire	83.909
Somme da versare alla Regione per finanziamenti da restituire	10.645
Somme ricevute da assicurazioni per incameramenti cauzioni non definitive	36.453
Altre cauzioni da riversare	239.269
Contributo straordinario Regionale per emergenza sfratti da erogare ai vari beneficiari	40.053
Altri	791
<b>Totale</b>	<b>544.586</b>

#### [Suddivisione dei debiti per area geografica](#)

Tutti i debiti sono nei confronti di soggetti italiani.

<b>Area geografica</b>	<b>Italia</b>	<b>Totale</b>
Debiti verso banche	1.908.909	1.908.909
Debiti verso altri finanziatori	6.494	6.494
Acconti	2.507.276	2.507.276
Debiti verso fornitori	2.851.067	2.851.067

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	110.254	110.254
Altri debiti	9.562.202	9.562.202
<b>Debiti</b>	<b>16.946.202</b>	<b>16.946.202</b>

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

	Debiti verso banche	Debiti verso altri finanziatori	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Totale debiti
<b>Debiti assistiti da garanzie reali</b>								
Debiti assistiti da ipoteche	1.168.238	0	0	0	0	0	0	1.168.238
<b>Totale debiti assistiti da garanzie reali</b>	<b>1.168.238</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.168.238</b>
Debiti non assistiti da garanzie reali	740.671	6.494.250	2.507.276	2.851.067	0	110.254	9.562.202	15.777.964
<b>Totale</b>	<b>1.908.909</b>	<b>6.494.250</b>	<b>2.507.276</b>	<b>2.851.067</b>	<b>0</b>	<b>110.254</b>	<b>9.562.202</b>	<b>16.946.202</b>

Il totale del passivo è diminuito dello 3,78% rispetto all'anno precedente passando da euro 20.450.868 a euro 19.677.505 per effetto delle dinamiche illustrate nei paragrafi che precedono.

### Nota Integrativa Conto economico

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

### Valore della produzione

Rinviando alla relazione sulla gestione per un commento di dettaglio dell'andamento economico dell'esercizio, si rileva che il valore della produzione è diminuito di euro 1.174.422 in valore assoluto e del 10% circa in termini percentuali rispetto al precedente esercizio; detta riduzione è imputabile alla voce "A1 - Ricavi delle prestazioni" per euro 760.565 e alla voce "A5 - Altri ricavi e proventi" per euro 413.857.

Si segnala che la riduzione dei ricavi per 760.000 euro circa è influenzata dall'ammontare dei c.d. "canoni sanzionatori" rilevati nel precedente esercizio, venuti meno per effetto dell'acquisizione dei dati reddituali degli utenti ai quali detti canoni erano stati applicati. Come già evidenziato a commento della voce dell'attivo relativa ai crediti verso clienti, la rideterminazione dei canoni sanzionatori 2018 ha comportato la rilevazione di un'insussistenza pari a euro 643.345, imputata nella voce B14 del Conto economico e neutralizzata con l'utilizzo dei fondi a posti presidio del rischio di inesigibilità dei crediti.

L'ulteriore riduzione di circa 120.000 euro della voce A1 è originata da ordinarie oscillazioni delle dinamiche di gestione.

La riduzione della voce A5 (altri ricavi e proventi) per euro 413.857 è stata determinata per euro 565.625 dal minore utilizzo, nell'esercizio, di fondi rischi esuberanti, nonché dalla rilevazione, nel 2018, di crediti tributari per "Ecobonus" ammontanti a euro 169.059, rivelatisi non spettanti.

Al netto delle predette variazioni, la voce si è quindi incrementata di circa 321.000 euro, essenzialmente per maggiori incameramenti di cauzioni e per maggiori rimborsi.

### 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 8.104.954 con unadiminuzione, rispetto all'esercizio precedente, pari a euro 760.565, dovuto in massima parte alla variazione dell'importo dei canoni di locazione degli alloggi in concessione, come illustrato nel paragrafo 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	7.412.736	68.703	166.286	214.315	242.914	<b>8.104.954</b>

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

Ricavi delle vendite e prestazioni	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Da locazione immobili in concessione	7.412.736	8.200.489	-787.753
Da locazione immobili in proprietà	68.703	83.926	-15.223
Da amministrazione stabili	166.286	188.677	-22.391
Per compensi tecnici su interventi edilizi	214.315	186.938	27.377
Corrispettivi sublocazione Agenzia Casa	242.914	205.489	37.425
<b>Totale</b>	<b>8.104.954</b>	<b>8.865.518</b>	<b>-760.565</b>

**Ricavi da locazione immobili in concessione** (euro 7.412.736): derivano per euro 145.424 dai canoni di locazione relativi a unità immobiliari ad uso non abitativo; per euro 7.128.264 dai canoni di locazione ex L.R.T. 2/2019 degli alloggi affidati in gestione diretta all'Azienda; per euro 139.048 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 68.703): si riferiscono ai canoni di locazione dei 27 alloggi in proprietà realizzati nel comune di Pontedera.

**Ricavi da amministrazione stabili** (euro 166.286); derivano:

- per euro 139.441 dai compensi per la gestione delle spese condominiali e dei lavori di manutenzione per conto degli utenti;
- per euro 26.845 dai corrispettivi dovuti dai cessionari di alloggi per servizi e altri rimborsi spese di amministrazione.

**Ricavi per compensi tecnici su interventi edilizi** (euro 214.315): 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 242.914): 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 149.894, per canoni di sublocazione e quote accessorie;
- euro 80.000, per contributo di gestione deliberato dal Comune di Pisa
- euro 13.020, per corrispettivo spettante alla società ai sensi dell'art. 5 della convenzione.

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

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

Area geografica	Italia	Totale
Valore esercizio corrente	8.104.954	8.104.954

### Altri Ricavi e proventi

La voce, pari a euro 2.296.646, comprende tutti i componenti positivi di reddito non finanziari di natura ordinariae non; in particolare:

- euro 1.417.822 per rimborsi, dovuti dagli assegnatari, delle spese condominiali sostenute dall'Azienda e rilevate negli oneri diversi di gestione;
- euro 117.015 per indennità di mora da tardivi pagamenti degli utenti;
- euro 101.530 per riaddebito all'utenza dell'imposta di bollo;
- euro 3.977 per rimborsi di diritti di segreteria per partecipazione a gare di appalto indette dalla società;
- euro 29.007 per rimborsi di lavori di manutenzione a carico degli assegnatari,
- euro 456.844 per incameramento della fidejussione prestata da compagnia assicuratrice a fronte degli inadempimenti di cui si è resa responsabile un'impresa appaltatrice di lavori;
- euro 24.236 per incameramento dei depositi cauzionali relativi alle utenze cessate al 31.12.2019 e ripristinate a spese di Apes;
- euro 39.742 per gli importi accantonati in precedenti esercizi al fondo svalutazione dei crediti in sofferenza e rivelatisi esuberanti in corrispondenza agli incassi realizzati nel 2018;

- euro 106.473 per altri rimborsi assicurativi, rimborsi spese postali, rimborsi di spese legali 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 3.973.189, comprende tutti i costi derivanti dall'acquisizione di servizi nell'esercizio dell'attività ordinaria dell'impresa, con una riduzione di euro 378.139 rispetto all'esercizio precedente. In dettaglio:

<b>COSTI PER SERVIZI</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
<b>a) Amministrazione e funzionamento</b>		
Compensi e spese organo amministrativo	42.059	47.680
Compensi e spese collegio sindacale	28.803	28.803
Revisione legale dei conti	8.250	8.250
Spese postali e telefoniche	69.632	51.070
Manutenzione macchine ufficio	17.041	15.292
Gestione sistema informatico	108.408	94.835
Incarichi e prestazioni di terzi	260.210	494.933
Spese assicurative varie	36.746	40.614
Spese depositi bancari e postali	4.124	8.416
Spese servizi sede	84.892	82.925
Bollettazione e riscossione canoni	97.157	94.674
Spese per certificazione di qualità	12.110	17.450
Spese di assicurazione stabili	131.155	167.559
Rimborso quote autogestioni art.31, L.R.96/96	117.009	83.235
Spese condominiali su alloggi sfitti	40.699	39.104
Spese varie	39.344	60.774
Spese varie agenzia casa	9.648	11.201
Costi eccezionali per servizi	13.580	5.511
<b>Totale Amministrazione e funzionamento</b>	<b>1.120.867</b>	<b>1.352.326</b>
<b>b) Gestione immobiliare:</b>		
<b>- Manutenzioni ordinarie e pronto intervento</b>		
Manutenzioni ordinarie e interventi d'urgenza	2.121.819	2.253.415
Costi eccezionali per manutenzioni esercizi precedenti	8.574	19.070
Quote amministrazione condomini	281.528	259.636
Quote manutenzione condomini	428.310	447.155
<b>Totale manutenzioni ordinarie e pronto intervento</b>	<b>2.840.231</b>	<b>2.979.276</b>
<b>- Altri servizi per gestione immobiliare</b>		
Pubblicazione bandi	8.688	14.200
Spese varie	3.403	5.525
<b>Totale altri servizi per gestione immobiliare</b>	<b>12.091</b>	<b>19.725</b>
<b>Totale gestione immobiliare:</b>	<b>2.852.322</b>	<b>2.999.001</b>
<b>TOTALE COSTI PER SERVIZI</b>	<b>3.973.189</b>	<b>4.351.328</b>

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

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

In conseguenza delle modifiche all'art. 2425, c.c. e in applicazione dei principi contabili applicabili dal 2016, sono stati imputati nella voce in commento costi di competenza di precedenti esercizi ammontanti a complessivi euro 22.153 che, nello schema di conto economico applicabile sino al 2015, sarebbero stati rilevati fra le componenti straordinarie.

L'ammontare delle spese per manutenzioni ordinarie e per interventi di urgenza (euro 2.121.819) è esposto al netto dell'importo di 207.265 euro per destinazione del fondo ex art. 31, L.R. 2/2019, commentato nella relativa voce del passivo; al lordo di tale utilizzo, il costo per gli interventi in oggetto ammonta a euro 2.329.084.

**Costi per godimento di beni di terzi**

<b>Costi per godimento beni di terzi</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Noleggio attrezzature	77	267
Canoni di locazione sede	123.332	120.914
Canoni di locazione parcheggio	6.697	6.393
Canoni di locazione Agenzia Casa	209.986	180.609
<b>Totale</b>	<b>340.092</b>	<b>308.182</b>

Il costo per noleggio attrezzature è relativo ai canoni di competenza per l'uso di impianti e attrezzature telefoniche. Il costo per canoni di locazione sede, pari a euro 123.332, 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 6.697 è relativo al canone di locazione del parcheggio adiacente la sede della società.

Nella voce è compreso altresì l'importo di euro 209.986 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 25.598 per eccedenza del contributo di gestione degli esercizi precedenti, ed è al netto dell'utilizzo dell'accantonamento operato nel precedente esercizio, ammontante a euro 5.726.

**Costi per il Personale**

<b>Costi del personale</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Salari e stipendi	1.344.797	1.357.546
Oneri sociali	336.858	367.094
Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	106.142	113.284
Altri costi di personale	13.066	29.073
<b>Totale</b>	<b>1.800.863</b>	<b>1.866.996</b>

Si segnala che alla riduzione dei costi di euro 66.133 rispetto all'esercizio precedente ha contribuito la cessazione, nella prima metà del 2019, del rapporto di lavoro a tempo determinato con il direttore generale; le procedure per l'attribuzione dell'incarico al nuovo direttore si sono concluse nella seconda metà del mese di dicembre 2019.

Si precisa che, nel rispetto di quanto previsto dai principi contabili, la voce salari e stipendi è comprensiva dell'accantonamento di euro 92.890 per il probabile premio di risultato da riconoscere al personale nell'esercizio 2020.

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

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

Apes dal gennaio 2009 versa infatti 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 di Apes, 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 Sent. 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 bilancio, la controversia è ancora pendente. Sono 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.

Si segnala che il costo del personale dell'esercizio 2019 è stato influenzato per euro 43.784 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. La Corte dei Conti, Sez. Autonomie, con deliberazione n. 6/SEZAUTO/2018/QMIG del 10.04.2018 ha in proposito stabilito che tali costi, facenti capo agli stanziamenti previsti per i singoli appalti di lavori, servizi e forniture, sono esclusi dai limiti di spesa del personale stabiliti per le amministrazioni pubbliche.

Essendo Apes tenuta alla redazione del bilancio sulla base delle disposizioni del codice civile, e non alle regole della contabilità finanziaria pubblica, i costi in discorso debbono essere imputati fra quelli del personale nel Conto Economico dell'esercizio di competenza. Pertanto, il costo del lavoro per l'esercizio 2019, ove determinato secondo le regole previste per le pubbliche amministrazioni, sarebbe stato di euro 1.757.079 (inferiore quindi al limite di euro 1.816.196 indicato dai soci, ai sensi dell'art. 19, co. 5, D.Lgs. 175/2016, nell'assemblea del 6 marzo 2017).

Il costo del personale di competenza dell'esercizio risulta, in ogni caso, in linea con l'importo di 1.804.000 previsto dall'assestamento di budget 2019, approvato dall'assemblea dei soci del 17.12.2019.

Al 31.12.2019 i dipendenti in servizio erano pari a 34 unità, di cui 2 a tempo determinato, così classificate secondo quanto stabilito dal C.C.N.L. Federcasa2016-2018 per il personale non dirigente e dal C.C.N.L. dei dirigenti delle Imprese dei servizi pubblici locali:

Direttore	n.	1	(a tempo determinato)
Quadri:	n.	3	
Livello A1:	n.	9	(di cui un'unità <i>part-time</i> )
Livello A2:	n.	4	
Livello A3:	n.	1	
Livello B1:	n.	1	
Livello B2:	n.	15	(di cui un'unità <i>part-time</i> ) e di cui 2 unità a tempo determinato
<b>Totale</b>	<b>n.</b>	<b>34</b>	

Durante l'esercizio sono stati collocati a riposo due dipendenti di livello A1, un dipendente di livello A2 e un dipendente di livello B2. Un dipendente di livello B2 è cessato dal servizio per trasferimento ad altro Ente. Si è inoltre concluso il rapporto di lavoro a tempo determinato con il precedente direttore.

Sono state effettuate quattro assunzioni di personale a tempo indeterminato di livello B2 e due assunzioni a tempo determinato, per un anno, di livello B2.

Si segnala che in data 16.12.2019 è stato conferito a un dirigente del comune di Pisa, per un periodo di 3 anni, l'incarico di direttore generale della società; l'incarico è stato attribuito nella modalità di assegnazione temporanea e parziale, disciplinata dall'art. 23-bis, co. 7, D.Lgs. 30.03.2001, n. 165.

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

In data 29 febbraio 2020 è stato collocato a riposo un dipendente di livello A3.

#### Ammortamenti e svalutazioni

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali al 31.12.2019 è pari a euro 97.664 mentre quello delle immobilizzazioni materiali ammonta a euro 12.585. Per il dettaglio si rimanda al commento delle voci iscritte nelle immobilizzazioni.

I crediti dell'attivo circolante sono stati svalutati per un ammontare complessivo netto di euro 1.161.401, di cui euro 553.090 fiscalmente deducibili in forza della normativa applicabile alle perdite su crediti c.d. "di modesto importo".

È stata inoltre rilevata un'ulteriore svalutazione di euro 589.535, ampiamente commentata nella sezione relativa all'attivo circolante, riferita a crediti derivanti dall'applicazione del canone sanzionatorio per il periodo dal 2012 al 2017. Sono state infine operati accantonamenti per euro 18.375 a fondi svalutazione tassati riferiti a crediti vari nei confronti di soggetti diversi dall'utenza.

#### Accantonamenti per rischi

Nell'esercizio sono stati accantonati euro 201.887, di cui 190.549 a presidio di contenziosi sorti con un'impresa appaltatrice e di cui 11.338 per contenziosi minori; si rimanda al commento della voce Fondi per rischi e oneri.

#### Altri accantonamenti

In questa voce è stato rilevato l'importo di euro 237.265 - pari al 3% dell'emesso per canoni del precedente esercizio - destinato al nuovo 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.

<b>Oneri diversi di gestione:</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Spese condominiali a carico Utenza	1.411.678	1.241.429
Cancelleria, stampati e abbonamenti	9.237	8.419
Gestione automezzi	5.606	6.212
Imposte indirette e tasse	194.465	189.335
Contributi associativi (Federcasa)	30.339	29.639
Contributo Casa insieme	16.500	12.000
Iva non detraibile da pro-rata	443.891	510.409
Alimentazione Fondo sociale art.23, co.1,lett. a,L.R. 96/96 (1% canoni)	0	79.088
Residuo gettito canoni (art.29, co.1,lett.c, L.R.2/2019)	157.778	0
Perdite su crediti	0	73.125
Altri oneri e spese	36.234	42.538
Altri oneri eccezionali di gestione	15.601	53.576
Altri oneri eccezionali di gestione (cancellazione credito "Ecobonus")	169.059	0

<b>Totale</b>	<b>2.490.386</b>	<b>2.245.770</b>
---------------	------------------	------------------

Fra gli altri oneri e spese sono compresi oneri eccezionali per euro 184.660 che, fino all'esercizio chiuso al 31.12.2015, sarebbero stati classificati come straordinari. Per l'importo di euro 169.059 si rimanda al commento della voce relativa ai Crediti tributari.

Le perdite derivanti da stralci e insussistenze di crediti, ammontanti a complessivi euro 844.275 (di cui 643.345 per cancellazione di canoni sanzionatori 2018) sono state interamente coperte utilizzando i relativi fondi svalutazione esistenti all'inizio dell'esercizio.

## **Proventi e oneri finanziari**

Il saldo netto della gestione finanziaria è negativo per euro 68.100 con un peggioramento di euro 14.168 rispetto al precedente esercizio, derivante da minori proventi per euro 10.451 e da maggiori oneri per euro 3.717.

### 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	90.456	18.050	108.506

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

<b>Proventi e oneri finanziari</b>	
Interessi attivi su crediti per cessione alloggi	16.222
Interessi attivi su conti bancari	17.231
Interessi per dilazione di pagamento utenti morosi	6.953
Interessi e oneri finanziari su conti bancari	-42.968
Interessi su ritardato pagamento fornitori	-1.828
Interessi passivi mutuo ipotecario 1.300.000	-47.488
Interessi passivi su debiti per rientri	-16.222
<b>Totale</b>	<b>-68.100</b>

Gli *interessi attivi su crediti da cessione alloggi* (euro 16.222) 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 42.968 si riferiscono per euro 30.968 allo scoperto di c/c utilizzato per il completamento dell'intervento edilizio di 36 alloggi realizzati per conto del Comune di Pisa, e per euro 12.000 all'apertura di credito in conto corrente concessa a titolo di anticipo su fatture emesse per interventi edilizi a favore dei comuni soci.

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

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

Si segnala, per la sua entità, l'incameramento di una garanzia di circa 457.000 euro, rilevato nella voce A5 relativa agli altri ricavi e proventi.

### 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.

Al riguardo si segnala, per la sua entità, la cancellazione del credito tributario per "Ecobonus" di euro 169.059, già commentata nelle precedenti sezioni della nota integrativa.

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

### Imposte correnti differite e anticipate

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

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

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

Le imposte di competenza dell'esercizio ammontano a euro 14.351. L'importo è costituito dalla previsione per IRAP corrente di euro 83.968 e per IRES corrente di euro 9.285; da maggiori imposte relative all'esercizio precedente per euro 46.134; da fiscalità differita per uno stanziamento attivo netto di euro 125.036.

In maggior dettaglio:

Imposte dell'esercizio	Risultato Ante Imposte	Correnti	Anticipate e differite	di esercizi precedenti	Imposte di Competenza	Carico fiscale effettivo
IRES		9.285	-125.036	18.871	-96.880	
IRAP		83.968	0	27.263	111.231	
<b>Totale</b>	<b>18.168</b>	<b>93.253</b>	<b>-125.036</b>	<b>46.134</b>	<b>14.351</b>	<b>78,99%</b>

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
<b>A) Differenze temporanee</b>	
Totale differenze temporanee deducibili	(3.899.805)
Totale differenze temporanee imponibili	301.042
<b>Differenze temporanee nette</b>	<b>(3.598.763)</b>
<b>B) Effetti fiscali</b>	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(306.815)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(125.036)
<b>Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio</b>	<b>(431.851)</b>

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

IRES	Esercizio Corrente		Esercizio Precedente	
	IMPONIBILE	IMPOSTA	IMPONIBILE	IMPOSTA
<b>Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico</b>				
<b>A. Risultato prima delle imposte</b>	<b>18.168</b>		<b>236.099</b>	
<b>Onere fiscale teorico (aliquota 12%)</b>		<b>2.180</b>		<b>28.332</b>
<b>Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:</b>				
Per variazioni in aumento	438.762	52.651	1.695.039	203.405
Per altre variazioni	-231.469	-27.776	-400.901	-48.108

<b>B. TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI</b>	<b>207.293</b>	<b>24.875</b>	<b>1.294.138</b>	155.297
<b>C. IRES sul reddito dell'esercizio</b>	<b>225.461</b>	<b>27.055</b>	<b>1.530.237</b>	<b>183.628</b>
<i>Aliquota effettiva su risultato prima delle imposte</i>		149,5%		77,8%
<i>Detrazione per riqualificazione energetica</i>	0	0		-18.784
<i>Effetto della variazione di aliquota e imposte di precedenti esercizi</i>	0	0	0	0
<b>IRES di competenza</b>	<b>225.461</b>	<b>27.055</b>	<b>1.530.237</b>	<b>164.844</b>
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>				
Svalutazione crediti in deducibile	2.106.512	252.781	437.129	52.455
Accantonamento per oneri	148.487	17.818	173.226	20.787
Accantonamento per rischi	201.887	24.226	130.613	15.674
Altri accantonamenti e stanziamenti	0	0	0	0
<b>TOTALE STANZIAMENTI DI IMPOSTE ANTICIPATE</b>	<b>2.456.886</b>	<b>294.826</b>	<b>740.968</b>	<b>88.916</b>
<b>Tassazione rinviata a successivi esercizi</b>				
Imposta di registro pluriennale pagata	-75.745	-9.089	-11.542	-1.385
Interessi attivi di mora non incassati	-87.811	-10.537	-32.482	-3.898
<b>TOTALE ACCANTONAMENTI IMPOSTE DIFFERITE</b>	<b>-163.557</b>	<b>-19.627</b>	<b>-44.024</b>	<b>-5.283</b>
<b>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti</b>				
Utilizzo fondi svalutazione crediti tassati	-1.190.608	-142.873	-341.987	-41.038
Utilizzo fondi per rischi e oneri	-129.052	-15.486	-958.226	-114.987
Utilizzo altri fondi accantonamento e altri riversamenti	0	0	-20.501	-2.460
Altri utilizzi	0	0	0	0
<b>TOTALE UTILIZZI DI IMPOSTE ANTICIPATE</b>	<b>-1.319.660</b>	<b>-158.359</b>	<b>-1.320.714</b>	<b>-158.486</b>
<b>Oneri dedotti in precedenti esercizi</b>				
Imposta di registro pluriennale dedotta in precedenti esercizi	34.085	4.090	71.772	8.613
Interessi attivi di mora non incassati	34.212	4.105	0	0
<b>TOTALE UTILIZZI FONDO IMPOSTE DIFFERITE</b>	<b>68.297</b>	<b>8.196</b>	<b>71.772</b>	<b>8.613</b>
<i>Rettifiche fiscalità differita e anticipata</i>	-1.190.050	-142.806	0	0
<b>D. Imposte anticipate e differite</b>	<b>-148.084</b>	<b>-17.770</b>	<b>-551.997</b>	<b>-66.240</b>
<b>E. Imponibile fiscale e imposte correnti</b>	<b>77.377</b>	<b>9.285</b>	<b>978.240</b>	<b>117.273</b>

IRAP	Esercizio Corrente		Esercizio Precedente	
	IMPONIBILE	IMPOSTA	IMPONIBILE	IMPOSTA
<b>Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico</b>				
Differenza fra Valore e Costi della produzione	86.268		290.031	
Costi e proventi non rilevanti a fini Irap	3.401.416		4.264.571	
<b>Differenza fra componenti positive e negative rilevanti</b>	<b>3.487.684</b>		<b>4.554.602</b>	
<b>Onere fiscale teorico (aliquota 4,82%)</b>		<b>168.106</b>		<b>219.532</b>
<b>Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi:</b>				
Per variazioni in aumento	280.989	13.544	172.979	8.338
Per variazioni in diminuzione	-343.097	-16.537	-1.576.834	-76.003
- Deduzioni "cuneo fiscale"	-1.683.499	-81.145	-1.754.393	-84.562
- Altre variazioni permanenti	0	0	0	0
<b>TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI</b>	<b>-1.745.608</b>	<b>-84.138</b>	<b>-3.158.248</b>	<b>-152.228</b>
<b>Imponibile fiscale e imposte correnti</b>	<b>1.742.077</b>	<b>83.968</b>	<b>1.396.354</b>	<b>67.304</b>

### [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	3	30	34

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

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

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

	Amministratori	Sindaci	Revisore legale
Compensi	38.772	28.803	8.250

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

### **Categorie di azioni emesse dalla società**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non sussistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

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

La pandemia da Covid-19 dei primi mesi del 2020, ha imposto il blocco o la significativa restrizione delle attività economiche e sociali con significative ricadute, anche finanziarie e occupazionali, sul sistema imprenditoriale nazionale e internazionale.

In questotanto 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.

In conformità alle disposizioni emergenziali emanate, Apes ha limitato l'accesso ai locali aziendali, consentendolo esclusivamente per le esigenze di consegna o ritiro della documentazione necessaria allo svolgimento dell'attività lavorativa in *smartworking*, per le attività di gestione dei pagamenti, nonché per le attività di pulizia e sanificazione (come da comunicazione al Prefetto in data 14.04.2020, ex art. 2, co. 12, D.P.C.M. 10.04.2020).

La società ha predisposto celermente, emanando specifiche disposizioni interne, 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.

Le attività costruttive e di manutenzione straordinaria sono state sospese, in conformità ai D.P.C.M. che si sono succeduti, fino al 3 maggio 2020; è stato comunque assicurato il servizio di manutenzione di pronto intervento degli alloggi in gestione.

L' prosecuzione dell'attività durante la pandemia ha avuto - e si prevede che abbia - un impatto contenuto sui costi di gestione del 2020, anche considerando la possibilità di usufruire dei contributi pubblici stanziati per far fronte ai costi di sanificazione e di adeguamento dei locali secondo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale in materia di sicurezza sanitaria.

Nei primi mesi del 2020 sono stati sostenuti costi per acquisto di materiale per la protezione individuale che, alla data della redazione del bilancio, ammontano a circa 7.500 euro; tale importo è prevedibile che aumenti nel perdurare della emergenza, ferma la possibilità di recuperare parzialmente il costo tramite il credito di imposta a tal fine introdotto dalla legislazione emergenziale.

I principali effetti sull'operatività aziendale sono stati quindi di natura organizzativa, con intenso ricorso alle modalità di lavoro "agile", tutt'ora adottate ove possibile farlo senza creare eccessivi disagi all'utenza e senza pregiudizio per il funzionamento degli uffici tecnici e amministrativi della società (*smartworking* per tutto il personale dal 22 marzo al 15 maggio 2020 e, dal 18 maggio 2020, turnazioni con una percentuale del 35% 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.

I principali rischi che si profilano sull'orizzonte dei prossimi dodici mesi attengono al possibile incremento della morosità connesso al deterioramento generalizzato delle condizioni economiche dell'utenza.

Alla data di redazione del bilancio, peraltro, il veloce evolversi degli eventi, non consente di prevedere o di quantificare attendibilmente eventuali impatti economici, finanziari e patrimoniali futuri causati da questo evento.

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.

È ipotizzabile, tuttavia, che con il perdurare della crisi sanitaria molte attività economiche subiranno ulteriori deterioramenti prima di un ritorno alla normalità, con conseguenti inevitabili impatti negativi per le famiglie, in particolare per le fasce più disagiate della popolazione.

Operando in un mercato regolato e su scala locale non si prevedono, come già accennato, rischi significativi riguardo all'andamento nominale dei ricavi essendo tuttavia possibile, se non addirittura probabile, che si manifestino tempi più lunghi del normale per l'incasso dei crediti.

Più difficile risulta ipotizzare quale potrà essere l'impatto della crisi sulla effettiva esigibilità della maggiore morosità e il conseguente riflesso sul conto economico della società, tenendo anche conto di come potrà combinarsi il riassorbimento dei maggiori oneri da inesigibilità attesa con la riduzione delle spese manutentive ordinarie a carico della società.

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.

### **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**

<b>EROGANTE</b>	<b>Cod. Fisc. Erogante</b>	<b>Committente/Beneficiario</b>	<b>Cod. fisc. Committente</b>	<b>OGGETTO</b>	<b>DATA INCASSO</b>	<b>Importo</b>
REGIONE TOSCANA	01386030488	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	25/01/19	187.200,00
REGIONE TOSCANA	01386030489	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	25/01/19	100,00
REGIONE TOSCANA	01386030490	COMUNE DI S.CROCE SULL'ARNO	00311960504	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	25/01/19	19.527,90
REGIONE TOSCANA	01386030491	COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA	00140390501	1a TRANCHE (30% INIZIO LAVORI) PER IL RECUPERO PALAZZO RENZETTI LR.25/2011-DELIB.GRT 16/2015 e altro	28/01/19	154.261,82
REGIONE TOSCANA	01386030492	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	06/02/19	119.600,00
REGIONE TOSCANA	01386030493	COMUNE DI S.GIULIANO TERME	00479290504	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	06/02/19	9.000,00
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 INS.ERMETE 39 ALLOGGI CODICE INVENTARIO 63481 e altro	18/02/19	310.096,03
REGIONE TOSCANA	01386030495	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	07/03/19	102.200,00
REGIONE TOSCANA	01386030496	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	22/03/19	239.300,00
REGIONE TOSCANA	01386030497	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	27/03/19	6.369,72
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	27/03/19	3.846,51
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	27/03/19	2.942,21
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	27/03/19	6.092,72
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	27/03/19	5.350,95
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 e altro	27/03/19	2.521,92
REGIONE TOSCANA	01386030503	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	03/04/19	94.800,00

## Contributi incassati

EROGANTE	Cod. Fisc. Erogante	Committente/Beneficiario	Cod. fisc. Committente	OGGETTO	DATA INCASSO	Importo
REGIONE TOSCANA	01386030504	COMUNE DI VOLTERRA	00183970508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	03/04/19	101.600,00
REGIONE TOSCANA	01386030507	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	30/04/19	20.857,89
REGIONE TOSCANA	01386030508	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	30/04/19	10.275,23
REGIONE TOSCANA	01386030509	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	30/04/19	12.151,33
REGIONE TOSCANA	01386030510	COMUNE DI MONTEVERDI M.MO	00187490503	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	30/04/19	12.705,49
REGIONE TOSCANA	01386030511	COMUNE DI CHIANNI	00350770509	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	30/04/19	23.000,00
REGIONE TOSCANA	01386030512	COMUNE DI MONTEVERDI M.MO	00187490503	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	30/04/19	17.000,00
REGIONE TOSCANA	01386030513	COMUNE DI MONTEVERDI M.MO	00187490503	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	30/04/19	22.000,00
REGIONE TOSCANA	01386030514	COMUNE DI VOLTERRA	00183970508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	07/05/19	129.300,00
REGIONE TOSCANA	01386030515	COMUNE DI S.GIULIANO TERME	00479290504	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	07/05/19	1.336,23
REGIONE TOSCANA	01386030516	COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA	00140390501	2a TRANCHE (60% AL RAGGIUNGIMENTO DEL 75% LAVORI) FINANZIAMENTO PER IL RECUPERO PALAZZO RENZETTI LR.25/2011-DELIB.GRT 16/2015 e altro	14/05/19	307.218,97
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	29/05/19	22.678,20
COMUNE DI BIENTINA	00188060503	COMUNE DI BIENTINA	00188060503	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	31/05/19	4.451,03
REGIONE TOSCANA	01386030519	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	06/06/19	105.500,00
REGIONE TOSCANA	01386030520	COMUNE DI VOLTERRA	00183970508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	06/06/19	87.900,00
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	25/06/19	10.487,21
REGIONE TOSCANA	01386030522	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	25/06/19	7.029,82
REGIONE TOSCANA	01386030523	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	25/06/19	4.358,01
REGIONE TOSCANA	01386030524	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO	25/06/19	10.792,25
REGIONE TOSCANA	01386030525	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	25/06/19	6.719,42
REGIONE TOSCANA	01386030526	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	25/06/19	7.108,91

## Contributi incassati

EROGANTE	Cod. Fisc. Erogante	Committente/Beneficiario	Cod. fisc. Committente	OGGETTO	DATA INCASSO	Importo
COMUNE DI BIENTINA	00188060503	COMUNE DI BIENTINA	00188060503	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	25/06/19	4.700,00
REGIONE TOSCANA	01386030528	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	26/06/19	39.421,60
REGIONE TOSCANA	01386030529	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	26/06/19	8.977,16
REGIONE TOSCANA	01386030530	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	26/06/19	8.638,66
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	26/06/19	7.212,68
REGIONE TOSCANA	01386030532	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	26/06/19	5.161,81
COMUNE DI BIENTINA	00188060503	COMUNE DI BIENTINA	00188060503	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	27/06/19	5.704,88
COMUNE DI PISA	00341620508	COMUNE DI PISA	00341620508	LAVORI NUOVA COSTRUZIONE 18 ALLOGGI I PASSI SPESE TECNICHE E GENERALI AZIONE 9.3.5	19/12/19	64.837,27
REGIONE TOSCANA	01386030532	COMUNE DI PONTEDERA	00353170509	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	11/07/19	27.487,78
REGIONE TOSCANA	01386030532	COMUNE DI PONTEDERA	00353170509	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	11/07/19	52.879,66
REGIONE TOSCANA	01386030532	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	12/07/19	26.023,43
REGIONE TOSCANA	01386030532	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	15/07/19	137.736,33
COMUNE DI BIENTINA	00188060503	COMUNE DI BIENTINA	00188060503	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN VIA MARCO POLO 2-4-6-8-10 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA MANUFATTI RESEDE- - FONDI COMUNE - DGC 102/2018 e altro	22/07/19	29.965,84
COMUNE DI BIENTINA	00188060503	COMUNE DI BIENTINA	00188060503	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN VIA MARCO POLO 2/10 - FONDI COMUNE - DGC 172/2017 e altro	22/07/19	35.032,79
COMUNE DI BIENTINA	00188060503	COMUNE DI BIENTINA	00188060503	STORNO FATT. 31 DEL 31/05/2019	31/05/19	-4.451,03
REGIONE TOSCANA	01386030532	COMUNE DI S.GIULIANO TERME	00479290504	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	01/08/19	2.390,11
REGIONE TOSCANA	01386030532	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	17/09/19	26.680,83
REGIONE TOSCANA	01386030532	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	17/09/19	36.545,44
REGIONE TOSCANA	01386030532	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	18/09/19	10.079,75
REGIONE TOSCANA	01386030532	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	18/09/19	14.392,68
REGIONE TOSCANA	01386030532	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	25/09/19	8.411,75

## Contributi incassati

EROGANTE	Cod. Fisc. Erogante	Committente/Beneficiario	Cod. fisc. Committente	OGGETTO	DATA INCASSO	Importo
REGIONE TOSCANA	01386030532	COMUNE DI PONTEDERA	00353170509	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	16/10/19	17.887,74
REGIONE TOSCANA	01386030532	COMUNE DI S.MARIA A MONTE	00159440502	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	16/10/19	16.760,35
REGIONE TOSCANA	01386030532	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	16/10/19	12.644,20
REGIONE TOSCANA	01386030532	COMUNE DI VOLTERRA	00183970508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	21/10/19	14.044,08
REGIONE TOSCANA	01386030532	COMUNE DI VOLTERRA	00183970508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	06/11/19	9.658,69
REGIONE TOSCANA	01386030532	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	13/11/19	4.205,21
REGIONE TOSCANA	01386030532	COMUNE DI TERRICCIOLA	00286650502	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	19/11/19	15.686,54
REGIONE TOSCANA	01386030532	COMUNE DI S.MARIA A MONTE	00159440502	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	21/11/19	7.779,52
REGIONE TOSCANA	01386030532	COMUNE DI S.MARIA A MONTE	00159440502	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	28/11/19	1.476,00
REGIONE TOSCANA	01386030532	COMUNE DI S.CROCE SULL'ARNO	00311960504	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	28/11/19	14.344,01
REGIONE TOSCANA	01386030532	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	02/12/19	1.848,00
SOC.DELLA SALUTE PISANA	02038070500	SOC.DELLA SALUTE PISANA	02038070500	RIQUALIFICAZ.ALL.COMUNITA' ROM DDRT14714/2019	23/12/19	88.304,16
REGIONE TOSCANA	01386030532	COMUNE DI S.CROCE SULL'ARNO	00311960504	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	31/12/19	18.694,16
REGIONE TOSCANA	01386030532	VARI		L. 80/2014 Recupero alloggi	26/02/19	335.658,77
REGIONE TOSCANA	01386030532	VARI		Contributo sfratti morosità incolpevole	12/02/19	14.451,00
REGIONE TOSCANA	01386030532	COMUNE DI S.GIULIANO TERME	00479290504	Saldo lavori cond. SGT via statale Abetone L.560/93	02/12/19	31.448,42
REGIONE TOSCANA	01386030532	COMUNE DI PISA	00341620508	Saldo lavori cond. Pisa via Norvegia 18L.R.96/96	07/05/19	105,62
REGIONE TOSCANA	01386030532	COMUNE DI PISA	00341620508	Lavori SAL 1 cond. Pisa via Norvegia 18L.R.96/96	07/03/19	21.014,86

**TOTALE INCASSI 3.361.520,52**

[Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite](#)

Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio(euro 3.817), l'amministratore unico propone la seguente

destinazione:

- il 5 per cento, pari a euro 191, alla riserva legale;
- il residuo di euro 3.626 alla riserva straordinaria.

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2019, 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, 25 maggio 2020

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 2019**

## **Relazione sulla gestione**

**Azienda Pisana Edilizia Sociale S.c.p.A.**  
**Bilancio al 31 Dicembre 2019**

**Relazione sulla gestione**

**Sommario**

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

Signori Azionisti,  
unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, redatto secondo quanto previsto dalla legislazione civilistica, sottoponiamo alla Vostra approvazione la presente relazione sulla gestione che fornisce le informazioni previste e richieste dall'art. 2428 c.c. e quelle indicate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

## 1. Introduzione

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

## 2. Situazione generale della Società- profilo economico

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 evidenzia un utile di euro 3.817, al netto delle imposte di competenza pari a euro 14.351.

Il risultato ante imposte, pari a euro 18.168, è stato a sua volta determinato rilevando accantonamenti per euro 110.249 ai fondi di ammortamento, per euro 1.161.401 ai fondi svalutazione crediti e per euro 439.152 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	2019	2018	2017	Variazione 2019 - 2018	Variazione 2019-2017
Ricavi da canoni	7.481.439	8.284.415	7.873.946	-802.976	-392.507
Ricavi da prestazioni	623.515	581.104	622.387	42.411	1.128
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>8.104.954</b>	<b>8.865.519</b>	<b>8.496.333</b>	<b>-760.565</b>	<b>-391.379</b>
Costi esterni operativi	4.313.281	4.659.510	4.214.852	-346.229	98.429
<b>Valore aggiunto (VA)</b>	<b>3.791.673</b>	<b>4.206.009</b>	<b>4.281.481</b>	<b>-414.336</b>	<b>-489.808</b>
Costi del personale	1.800.863	1.866.997	1.766.507	-66.134	34.356
<b>Margine operativo lordo (MOL) (EBITDA)</b>	<b>1.990.810</b>	<b>2.339.012</b>	<b>2.514.974</b>	<b>-348.202</b>	<b>-524.164</b>
Ammortamenti e accantonamenti ordinari	1.120.867	1.323.714	1.002.682	-202.847	118.185
<b>Risultato operativo (RO)</b>	<b>869.943</b>	<b>1.015.298</b>	<b>1.512.292</b>	<b>-145.355</b>	<b>-642.349</b>
Risultato dell'area accessoria	-515.961	151.675	-1.402.474	-210.909	886.513
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	40.406	50.857	49.455	-10.451	-9.049
<b>EBIT normalizzato</b>	<b>394.389</b>	<b>761.103</b>	<b>159.273</b>	<b>-366.715</b>	<b>235.115</b>
Risultato dell'area straordinaria	-267.715	-420.215	16.040	152.501	-283.754
<b>EBIT integrale</b>	<b>126.674</b>	<b>340.888</b>	<b>175.313</b>	<b>-214.214</b>	<b>-48.639</b>
Oneri finanziari	108.506	104.789	115.564	3.717	-7.058
<b>Risultato lordo (RL)</b>	<b>18.168</b>	<b>236.099</b>	<b>59.749</b>	<b>-217.931</b>	<b>-41.581</b>
Imposte sul reddito	-14.351	-232.149	-53.316	217.798	38.965
<b>Risultato netto (RN)</b>	<b>3.817</b>	<b>3.950</b>	<b>6.433</b>	<b>-133</b>	<b>-2.616</b>

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 2019 la gestione del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica per conto dei Comuni della Provincia di Pisa, ha riguardato una media di 6.335 alloggi e di 188 unità immobiliari non abitative.

Immobili a locazione gestiti - medie annue	2019	2018	2017	Variazione 2019-2018	Variazione 2019-2017
Alloggi L.R. 2-2019	6.272	6.301	6.274	-29	-2
Alloggi L. 431/98	63	63	63	0	0
Altri Immobili	188	192	199	-4	-11
<b>Totali</b>	<b>6.523</b>	<b>6.556</b>	<b>6.536</b>	<b>-33</b>	<b>-13</b>

I ricavi da canoni di locazione sono diminuiti complessivamente di euro 802.976.

I ricavi da canoni di locazione degli alloggi locati ai sensi della L.R.2-2019 ammontano a euro 7.128.264, con una diminuzione di euro 780.569.

La riduzione è dovuta essenzialmente al venire meno dei c.d. "canoni sanzionatori" per effetto dell'acquisizione dei dati reddituali degli utenti ai quali detti canoni erano stati applicati.

Il canone medio mensile per alloggio locato ai sensi L.R. 2-2019 è passato dai 104,60 dell'esercizio 2018 ai 94,72 dell'esercizio 2019.

Si rimanda alla nota integrativa per ulteriori dettagli.

Nell'esercizio sono inoltre maturati canoni di locazione per euro 139.048 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 145.424, si sono ridotti di 8.078 euro rispetto all'esercizio precedente.

I ricavi da canone di locazione degli alloggi in proprietà sono stati determinati in euro 68.703, con una riduzione di euro 15.223 rispetto all'esercizio precedente, dovuta all'incremento del numero di alloggi sfitti.

b. I ricavi per "compensi tecnici"(compresi nei ricavi da prestazioni) sono aumentati di euro 27.377 passando da euro 186.938 dell'esercizio 2018 a euro 214.315 dell'esercizio 2019.

c. Nei ricavi da prestazioni sono compresi, per euro 242.914, 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. 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.

Dovrà quindi stipularsi una nuova convenzione fra Apes e il Comune di Pisa che disciplinerà le condizioni di affidamento ad Apes, in comodato gratuito, degli immobili comunali disponibili, le condizioni contrattuali per l'utenza e le modalità di selezione della stessa, in coerenza con il regolamento approvato dalla richiamata deliberazione.

Al 31 dicembre 2019 gli alloggi gestiti da Apes in agenzia casa sono 44, di cui 27 di proprietà privata e 17 di proprietà pubblica (n. 4 concessi con Deliberazione di Giunta Comunale n. 19 del 25 febbraio 2019; n. 7 concessi con Deliberazione di Giunta Comunale n. 48 dell'11 aprile 2019; n. 5 di edilizia convenzionata conferiti all'Agenzia casa; n. 1 in via Aurelia).

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 31.12.2019 è pari a euro 25.598, rilevato tra i Fondi per rischi e oneri.

**d.** Gli altri ricavi e proventi sono diminuiti di euro 413.857, passando da 2.710.503 a 2.296.646 euro.

A detta diminuzione hanno concorso:

- minori proventi straordinari per euro 300.396;
- altri minori ricavi e proventi per euro 113.461.

**e.** Si segnala la riduzione di euro 378.139 rispetto all'esercizio precedente, dei costi per servizi, rilevati nella voce B7 del conto economico, dovuta essenzialmente a minori incarichi tecnici conferiti.

**f.** L'attività di manutenzione ordinaria di pronto intervento, recepita nella voce B7 del conto economico, ammonta a euro 2.840.231 al netto dell'importo di euro 207.265 per destinazione del fondo ex art.31, L.R. 2/2019. Al lordo di questo ultimo importo, le spese di manutenzione ordinaria sarebbero ammontate a euro 3.047.496 con un incremento di euro 68.220 rispetto all'esercizio 2018.

**g.** Il costo del personale, pari a euro 1.800.863, è diminuito di euro 66.133 rispetto all'esercizio 2018; a tale riduzione ha concorso l'interruzione del rapporto di lavoro a tempo determinato con il precedente direttore, il cui incarico è scaduto il 30 giugno del 2019, mentre il nuovo direttore è entrato in organico soltanto nella seconda metà di dicembre 2019. Il costo del personale per l'esercizio 2019 risulta in linea con l'importo di euro 1.804.000 previsto dall'assestamento di budget 2019, approvato dall'assemblea dei soci del 17 dicembre 2019.

**h.** L'importo della voce "ammortamenti e svalutazioni" è diminuito di euro 1.091.679, passando da 2.363.329 a 1.271.650 euro, essenzialmente per effetto delle minori svalutazioni dei crediti verso utenti per canoni sanzionatori e per crediti in sofferenza.

In proposito si evidenzia quanto segue.

- Nell'esercizio precedente è stata operata una svalutazione di euro 1.190.000 dei crediti per canoni e quote accessorie richiesti agli utenti che risultavano a "canone sanzionatorio" al 31.12.2018; nell'esercizio 2019 è stata svolta un'ulteriore analisi delle posizioni in discorso, rilevando un'ulteriore svalutazione di euro 589.935 e azzerando il valore atteso di realizzo dei crediti per canoni sanzionatori maturati a tutto il 2017.
- La svalutazione netta dei crediti c.d. "di modesto importo" (per tali intendendosi importi non riscossi al 31.12.2019 per le emissioni dal mese di giugno 2018 al mese di maggio 2019, di importo inferiore a euro 2.500 e scaduti da più di 6 mesi alla chiusura dell'esercizio), è stata rilevata per euro 553.090, diminuendo di euro 113.156 rispetto all'esercizio precedente.
- Le svalutazioni per altri crediti ammontano a euro 18.375 e sono diminuite di euro 69.725 rispetto all'esercizio precedente.
- Nell'esercizio non sono stati emessi decreti ingiuntivi verso utenti e non sono state rilevate svalutazioni per "crediti in sofferenza" che, nell'esercizio precedente, ammontavano a euro 302.842.
- Gli ammortamenti delle immobilizzazioni sono rilevati per euro 110.249, con una riduzione di euro 5.891 rispetto all'esercizio precedente.

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.

**i.** Gli accantonamenti per rischi sono stati rilevati per euro 201.887; si riferiscono al prudenziale accantonamento operato per far fronte al rischio di soccombenza in controversie con imprese appaltatrici.

**l.** Gli altri accantonamenti, rilevati per euro 237.265, si riferiscono al fondo art.31, L.R.2/2019, di nuova istituzione, 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.

**m.** Gli oneri diversi di gestione sono aumentati di euro 244.616 rispetto all'esercizio precedente. Detta variazione è dovuta al saldo algebrico fra:

- maggiori spese condominiali sostenute da Apes che saranno rimborsate dagli utenti per euro 170.249;
- rilevazione nell'esercizio 2019 di euro 157.778 a titolo di "Residuo gettito canoni" dovuto alla Regione Toscana ai sensi dell'art. 29, co.1, lett.c. L.R.2/2019 (nell'esercizio precedente la gestione immobiliare non aveva consentito destinazioni di eccedenza gestione immobili);
- rilevazione nell'esercizio di oneri eccezionali di gestione per euro 169.059 per la cancellazione del credito di imposta per "ecobonus" rilevato nel bilancio al 31.12.2018. Detto importo si riferiva alla detrazione di imposta, fruibile in 10 esercizi, a fronte delle spese sostenute per gli interventi di sostituzione "di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione", di cui all'art. 1, co. 347, L. 296/2006 e al co. 1 dell'art. 14, D.L. 63/2013 (dal 2018 il beneficio è stato esteso anche a favore delle società assimilate agli IACP: art. 14, co. 2-septies, D.L. 63/2016). Ulteriori approfondimenti hanno rivelato l'assenza degli interventi di messa a punto del sistema di distribuzione, richiesti per fruire del bonus (in pratica non sono state installate le "valvole termostatiche" sui singoli radiatori). Si è reso pertanto necessario rettificare la dichiarazione IRES relativo al 2018, rilevando una maggiore imposta dovuta di euro 18.646 e la cancellazione del residuo bonus di euro 169.059 imputata nella voce in commento.
- minore iva indetraibile da pro-rata per euro 66.518 (la percentuale di detraibilità ex art. 19-bis, D.P.R. 633/1972 è passata dal 6% dell'esercizio 2018 al 10% dell'esercizio 2019).
- diminuzione di altre voci di costo per complessivi euro 185.952.

**n.** Il saldo negativo dei proventi e oneri finanziari (euro 68.100) è incrementato di 14.168 rispetto all'esercizio 2019 (euro 53.932), a causa soprattutto del decremento delle disponibilità liquide e dei relativi interessi attivi riconosciuti sui conti correnti bancari.

**o.** Le imposte gravanti sul conto economico dell'esercizio sono pari a euro 14.351. L'art. 1 comma 89 della L. 208 del 28.12.2015 (legge di stabilità 2016) ha esteso, dal primo gennaio 2016, alle società affidatarie *in house providing* dei servizi di edilizia sociale, quali Apes, la riduzione al 50% dell'aliquota IRES, già applicabile agli istituti case popolari comunque denominati.

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

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

Indici di redditività		2019	2018	2017
ROE netto	RN / MP	0,26%	0,27%	0,44%
ROE lordo	RL / MP	1,24%	16,18%	4,11%
ROI	RO / (Cio medio - Po medie)	25,13%	33,62%	60,74%
ROS	RO / RICAVI DA CANONI E PRESTAZIONI	10,73%	11,45%	17,80%

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)	2019	2018	2017
Immobilizzazioni immateriali	2.601.569	2.313.100	2.383.691
Immobilizzazioni materiali	1.269.624	1.279.747	1.288.859
Immobilizzazioni finanziarie (al netto dei crediti con c/p nel passivo)	105.064	108.121	111.054
<b>Attivo fisso (AF)</b>	<b>3.976.257</b>	<b>3.700.968</b>	<b>3.783.604</b>
Risconti attivi	277.566	101.362	239.160
Liquidità differite (al netto dei crediti con c/p nel passivo)	12.094.684	11.212.451	12.624.741
Liquidità immediate	2.943.875	5.059.138	3.538.310
<b>Attivo Circolante (AC)</b>	<b>15.316.125</b>	<b>16.372.951</b>	<b>16.402.211</b>
<b>Capitale investito (CI)</b>	<b>19.292.382</b>	<b>20.073.919</b>	<b>20.185.814</b>
Capitale sociale	870.000	870.000	870.000
Riserve e utili	593.172	589.355	585.405
<b>Mezzi propri (MP)</b>	<b>1.463.172</b>	<b>1.459.355</b>	<b>1.455.405</b>
<b>Passività consolidate (Pml)</b>	<b>2.752.887</b>	<b>2.881.647</b>	<b>3.712.931</b>
<b>Passività correnti (Pc)(al netto dei debiti con c/p nell'attivo)</b>	<b>15.076.322</b>	<b>15.732.917</b>	<b>15.017.478</b>
<b>Capitale di finanziamento</b>	<b>19.292.381</b>	<b>20.073.919</b>	<b>20.185.814</b>

La diminuzione dell'attivo circolante (euro 1.056.826) riflette il saldo algebrico fra l'incremento delle liquidità differite e dei risconti attivi per euro 1.058.437 (imputabile per euro 774.300 all'incremento dei crediti per interventi edilizi, a seguito di minori erogazioni dalla regione e/o dai Comuni) e la diminuzione della liquidità per euro 2.115.263, evidenziata in dettaglio nel rendiconto finanziario al quale si rinvia.

La diminuzione delle passività correnti per euro 656.595 deriva dal saldo algebrico fra l'incremento dei debiti verso fornitori per euro 782.101, minori acconti incassati nell'esercizio per futuri interventi edilizi per euro 201.077, diminuzione dei debiti verso la Regione per euro 127.822 a seguito di pagamenti degli importi destinati al recupero funzionale degli alloggi, diminuzione dei debiti verso i comuni per finanziamenti da attribuire euro 692.651 e, infine, dalla riduzione di altri debiti vari per euro 417.146.

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

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale)	2019	2018	2017	2016
Capitale investito operativo (Cio)	14.323.957	15.467.621	13.923.246	13.227.424
Impieghi extra-operativi (Ie.o.) e "Gestione Speciale"	4.968.425	4.606.298	6.262.569	5.832.275
<b>Capitale investito (CI)</b>	<b>19.292.382</b>	<b>20.073.919</b>	<b>20.185.814</b>	<b>19.059.700</b>
Mezzi propri (mp)	1.463.172	1.459.355	1.455.405	1.448.974
Passività di finanziamento (Pf) e "Gestione Speciale"	6.877.334	6.697.045	7.297.077	6.979.721
Passività operative (Po)	10.951.876	11.917.519	11.433.333	10.631.004
<b>Capitale di finanziamento</b>	<b>19.292.382</b>	<b>20.073.919</b>	<b>20.185.814</b>	<b>19.059.700</b>

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

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni		2019	2018	2017
Margine primario di struttura	MP - AF	-2.513.085	-2.241.613	-2.328.199
Quoziente primario di struttura	MP / AF	0,37	0,39	0,38
Margine secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) - AF	239.802	640.034	350.225
Quoziente secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) / AF	1,06	1,17	1,09

La riduzione del margine secondario di struttura per circa 400.000 euro è collegata all'aumento delle immobilizzazioni per euro 275.000 circa (di cui 125.000 per imposte anticipate) e alla riduzione delle passività a medio/lungo per circa 129.000 euro

Indici sulla struttura dei finanziamenti		2019	2018	2017
Quoziente di indebitamento complessivo	(PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	12,19	12,76	12,87
Quoziente di indebitamento finanziario	PASS. DI FIN.TO / MP	4,70	4,59	5,01

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:

<b>Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale - depurato G.S. e attività "per conto")</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Capitale investito operativo (Cio)	14.323.957	15.467.621	13.923.246	13.227.424
Impieghi extra-operativi (Ie.o.)	0	0	0	0
<b>Capitale investito (CI)</b>	<b>14.323.957</b>	<b>15.467.621</b>	<b>13.923.246</b>	<b>13.227.424</b>
Mezzi propri (mp)	1.463.172	1.459.355	1.455.405	1.448.974
Passività di finanziamento (Pf)	1.908.909	2.090.747	2.290.464	2.454.147
Passività operative (Po)	10.951.876	11.917.519	10.177.377	9.324.303
<b>Capitale di finanziamento</b>	<b>14.323.957</b>	<b>15.467.621</b>	<b>13.923.246</b>	<b>13.227.424</b>

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

<b>Indici sulla struttura dei finanziamenti (SP "depurato")</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Quoziente di indebitamento complessivo (PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	8,79	9,60	8,57
Quoziente di indebitamento finanziario PASS. DI FIN.TO / MP	1,30	1,43	1,57

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.

<b>Indicatori di solvibilità</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
Margine di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. - PASS. CORR.	239.803	640.034	1.384.733
Quoziente di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. / PASS. CORR.	1,02	1,04	1,09
Margine di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) - PASS. CORR.	-37.763	538.672	1.145.573
Quoziente di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) / PASS. CORR.	1,00	1,03	1,08

Gli indicatori di solvibilità riflettono un crescente stato di tensione finanziaria che esprime il "prezzo" pagato e da pagare per l'attuazione di politiche abitative volte a sopperire egualmente al bisogno espresso delle fasce deboli della società, in una situazione di scarso afflusso di risorse pubbliche e di crescente difficoltà dell'utenza a corrispondere i canoni dovuti, alla quale si sommano gli effetti di alcuni programmi di investimento finanziati anche con flussi della gestione corrente.

La società sta avviando l'implementazione di 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 al di là dello scenario attualmente prevedibile, 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 e 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.

Al riguardo si segnala che la società intende sottoporre all'attenzione del LODE la questione della corretta interpretazione dell'art. 19, co. 5, D.Lgs. 175/2016, in merito al contenuto degli obiettivi e indirizzi che i Comuni devono impartire alla società, in house ma pluripartecipata, nonché in merito alle relative modalità procedurali di approvazione.

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		2019	2018	2017
Numero medio dei dipendenti		34,00	33,00	34,58
Costo medio per dipendente	Costi del personale / Num. medio dipendenti	50.235	53.383	47.036
Costo del lavoro su Valore della gestione economica	Costi del personale / Valore della produzione	21,07%	19,87%	19,14%
Costo del lavoro su Valore della gestione e dell'attività edilizia	Costi del personale / Valore della prod. + Variazione nuove costruzioni +	13,77%	13,93%	14,96%

Indicatori non finanziari		2019	2018	2017
	Variazione manut. Straord.			
Valore aggiunto per dipendente	Valore Aggiunto / Num. medio dipendenti	111.520	127.455	123.814
Alloggi attivi gestiti per dipendente	Num. Alloggi / Num. medio dipendenti	186,31	192,85	183,25
Manutenzioni per dipendente	Manut. ordinarie + Variazione manut. Straord. / Num. medio dipendenti	137.913	147.829	127.302

## 6. Informazioni sui principali rischi ed incertezze

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

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

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

### Rischi non finanziari

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

### Rischi da Prodotti Finanziari

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

### Altri Rischi

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

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

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

Si rinvia a quanto illustrato in nota integrativa in merito alla esigibilità dei crediti da canoni sanzionatori maturati sino al 2017 nonché al successivo paragrafo 14 per quanto riguarda i possibili effetti della pandemia Covid-19.

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 31.12.2019, a complessivi euro 8.439.770, a fronte di crediti nominalmente pari a euro 15.336.419, di cui 14.545.700 euro riferiti a crediti maturati a favore di Apes e 790.719 euro riferiti a residui crediti della gestione "ex Ater".

La società oltre a proseguire, e occorrendo a rafforzare, la politica di accantonamento ai fondi, ritiene altresì indispensabile attivare tutti gli strumenti possibili (anche alla luce delle novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2020 sulla riscossione coattiva) per ridurre la massa dei crediti

originata dalla difficile riscossione dei canoni ERP.

Sarà quindi portato all'attenzione dei soci l'affidamento a S.E.Pi. della riscossione volontaria e coattiva dei canoni ERP, considerata l'elevata e particolare specializzazione di tale società in questo settore.

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 E.R.P., è fronteggiato con l'attento monitoraggio delle controversie sorte o potenziali e con l'accantonamento a specifici fondi del passivo.

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

## **7. Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente**

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

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

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

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

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

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

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

## **9. Situazione fiscale della società**

La situazione fiscale della società 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 canoni" di cui all'art. 23, co. 1, lett. b, L.r. 96/96, nel testo modificato dalla L.r. n. 41/2015e, 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.

In considerazione di alcune indicazioni pervenute dai Comuni soci in esito alle valutazioni fatte dagli attuali vertici aziendali, è in corso di definizione il processo di ottimizzazione dell'assetto organizzativo degli uffici, per allinearne il concreto funzionamento all'obiettivo di realizzare il miglioramento continuo dell'efficacia, efficienza ed economicità delle numerose attività svolte dalla Società, in attuazione del Contratto di Servizio in essere. La suddetta modifica organizzativa sarà oggetto di una specifica informativa all'assemblea dei soci.

ha adottato il regolamento relativo ai criteri e le modalità con cui effettuare le assunzioni di

personale facendo espresso riferimento ai principi previsti per le assunzioni nelle pubbliche amministrazioni dall'art. 35, comma 3, del d.lgs. 165/2001

È inoltre intenzione della società portare all'attenzione dei soci l'approvazione di alcune modifiche al vigente regolamento relativo ai criteri e le modalità di assunzioni del personale, con l'obiettivo di semplificarne le procedure, sempre nel rispetto di quanto previsto dalla normativa in vigore.

Si ritiene opportuno, infine, riportare anche nel presente paragrafo quanto illustrato in nota integrativa riguardo l'attuale situazione di emergenza sanitaria.

La pandemia da Covid-19 dei primi mesi del 2020, ha imposto il blocco o la significativa 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.

In conformità alle disposizioni emergenziali emanate, Apes ha limitato l'accesso ai locali aziendali, consentendolo esclusivamente per le esigenze di consegna o ritiro della documentazione necessaria allo svolgimento dell'attività lavorativa in *smartworking*, per le attività di gestione dei pagamenti, nonché per le attività di pulizia e sanificazione (come da comunicazione al Prefetto in data 14.04.2020, ex art. 2, co. 12, D.P.C.M. 10.04.2020).

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.

Le attività costruttive e di manutenzione straordinaria sono state sospese, in conformità ai D.P.C.M. che si sono succeduti, fino al 3 maggio 2020; è stato comunque assicurato il servizio di manutenzione di pronto intervento degli alloggi in gestione.

La prosecuzione dell'attività durante la pandemia ha avuto - e si prevede che abbia - un impatto contenuto sui costi di gestione del 2020, anche considerando la possibilità di usufruire dei contributi pubblici stanziati per far fronte ai costi di sanificazione e di adeguamento dei locali secondo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale in materia di sicurezza sanitaria.

Nei primi mesi del 2020 sono stati sostenuti costi per acquisto di materiale per la protezione individuale che, alla data della redazione del bilancio, ammontano a circa 7.500 euro; tale importo è prevedibile che aumenti nel perdurare della emergenza, ferma la possibilità di recuperare parzialmente il costo tramite il credito di imposta a tal fine introdotto dalla legislazione emergenziale.

I principali effetti sull'operatività aziendale sono stati quindi di natura organizzativa, con intenso ricorso alle modalità di lavoro "agile", tutt'ora adottate ove possibile farlo senza creare eccessivi disagi all'utenza e senza pregiudizio per il funzionamento degli uffici tecnici e amministrativi della società (*smartworking* per tutto il personale dal 22 marzo al 15 maggio 2020 e, dal 18 maggio 2020, turnazioni con una percentuale del 35% 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.

I principali rischi che si profilano sull’orizzonte dei prossimi dodici mesi attengono al possibile incremento della morosità connesso al deterioramento generalizzato delle condizioni economiche dell’utenza.

Alla data di redazione del bilancio, peraltro, il veloce evolversi degli eventi, non consente di prevedere o di quantificare attendibilmente eventuali impatti economici, finanziari e patrimoniali futuri causati da questo evento.

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.

È ipotizzabile, tuttavia, che con il perdurare della crisi sanitaria molte attività economiche subiranno ulteriori deterioramenti prima di un ritorno alla normalità, con conseguenti inevitabili impatti negativi per le famiglie, in particolare per le fasce più disagiate della popolazione.

Operandosi in un mercato regolato e su scala locale non si prevedono, come già accennato, rischi significativi riguardo all’andamento nominale dei ricavi essendo tuttavia possibile, se non addirittura probabile, che si manifestino tempi più lunghi del normale per l’incasso dei crediti.

Più difficile risulta ipotizzare quale potrà essere l’impatto della crisi sulla effettiva esigibilità della maggiore morosità e il conseguente riflesso sul conto economico della società, tenendo anche conto di come potrà combinarsi il riassorbimento dei maggiori oneri da inesigibilità attesa con la riduzione delle spese manutentive ordinarie a carico della società.

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](http://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 ha adottato il regolamento relativo ai criteri e le modalità con cui effettuare le assunzioni di personale facendo espresso riferimento ai principi previsti per le assunzioni nelle pubbliche amministrazioni dall'art. 35, comma 3, D.Lgs. 165/2001

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.57 del 22.12.2018, ha approvato il D.U.P. (Documento unico di programmazione) per il triennio 2019-2021 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 rinvia a quanto già precisato al punto 4, per la individuazione di un diverso percorso - in ambito L.O.D.E. - per l'assegnazione di indirizzi ed obiettivi.

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

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.

#### **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.27 del 23.03.2018 dell'Amministratore Unico è stata confermata per un ulteriore triennio la composizione dell'OdV nelle persone di:

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

Dott. Andrea Santucci, dipendente di Apes e membro interno;

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

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

Le norme previste 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.

Il primo Piano di Prevenzione della Corruzione, quale misura integrativa del Modello ex D.Lgs 231/01, è stato quindi adottato con Decisione dell'Amministratore Unico n.123 del 10 dicembre 2014 con valenza triennale.

Successivamente, con cadenza annuale viene adottato, sempre con decisione dell'Amministratore Unico e pubblicato su sito web, l'aggiornamento del medesimo piano per il successivo triennio.

L'Assemblea dei soci del 13 maggio 2019 ha nominato il nuovo organo di indirizzo; con decisione dell'Amministratore Unico n. 49 del 3 luglio 2019 è stato il nuovo Responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza.

In relazione all'esercizio 2019, il Piano è stato adottato con decisione dell'Amministratore Unico n. 88 del 30 settembre 2019.

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

L'Amministratore Unico propone di destinare come segue l'utile di esercizio di euro 3.817:

- il 5%, pari a euro 191 alla riserva legale;
- il residuo pari a euro 3.626, al fondo di riserva di cui all'art. 31 dello Statuto.

Pisa 25 maggio 2020

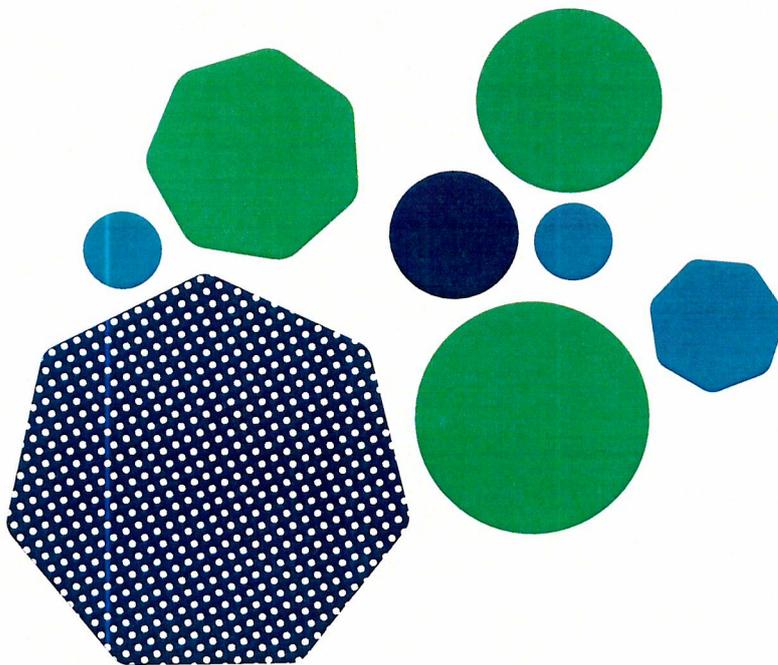
*L'Amministratore Unico*

Dott. Luca Paoletti \_\_\_\_\_

Azienda Pisana Edilizia Sociale Soc. consortile per azioni

---

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi  
dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39  
sul bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2019



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

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

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

**Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio dell'Azienda Pisana Edilizia Sociale Soc. consortile per azioni (la **Società**), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2019 e dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda Pisana Edilizia Sociale Soc. consortile per azioni al 31 dicembre 2019 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

**Richiami d'informativa**

Richiamiamo l'attenzione su quanto esposto nel paragrafo "*Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio*" della Nota integrativa al bilancio, in cui l'Amministratore unico non evidenzia significative incertezze in termini di continuità aziendale con riferimento all'emergenza epidemiologica c.d. COVID-19.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi con riferimento a tale aspetto.

**Elementi alla base del giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione "*Responsabilità della società di revisione*" per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

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

## **Responsabilità dell'Amministratore unico e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio**

L'Amministratore unico è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

L'Amministratore unico è responsabile per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.

L'Amministratore unico utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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

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

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali: abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti od eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'Amministratore unico e della relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'Amministratore unico del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possano far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d' esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

---

**RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI**

---

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

L'Amministratore unico dell'Azienda Pisana Edilizia Sociale Soc. consortile per azioni è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione dell'Azienda Pisana Edilizia Sociale Soc. consortile per azioni al 31 dicembre 2019, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio dell'Azienda Pisana Edilizia Sociale Soc. consortile per azioni al 31 dicembre 2019 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio dell'Azienda Pisana Edilizia Sociale Soc. consortile per azioni al 31 dicembre 2019 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

UHY BOMPANI S.r.l.

Simone Sartini  
Socio Amministratore



Pisa, 8 giugno 2020

## 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.**

In adempimento ai doveri imposti dall'art. 2403 del Codice Civile, l'Organo di controllo ha svolto le seguenti attività di vigilanza.

Ha approfondito la conoscenza della società acquisendo sistematicamente informazioni concernenti l'attività svolta, l'organizzazione societaria ed aziendale, la struttura organizzativa interna e le attività affidate a terze economie, valutando i rischi per definire l'intensità delle verifiche da svolgere.

Di quanto sopra ha dato atto nei verbali delle verifiche periodiche e, in sintesi, nel prosieguo della presente relazione.

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

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

Ha acquisito dall'organo amministrativo, anche nel corso delle riunioni, **informazioni in merito all'andamento delle operazioni e degli affari sociali**, sulle quali non ha osservazioni particolari da riferire.

Ha acquisito periodicamente dall'organo amministrativo **informazioni sul generale andamento della gestione** e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, dalle informazioni in suo possesso, non ha osservazioni particolari da riferire.

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

Ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di sua competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del **sistema amministrativo-contabile**, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, con l'osservazione, le informazioni dei responsabili delle funzioni, l'esame dei documenti aziendali, e non ha osservazioni particolari da riferire.

**Non sono emerse violazioni** di legge, dello statuto o dei principi di corretta amministrazione o irregolarità o fatti censurabili da specifici atti di ispezione.

Non sono pervenute **denunce** ex art. 2408 Cod. Civ.

Nel corso dell'esercizio l'organo di controllo **non ha rilasciato pareri**.

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

## **B2 - Bilancio**

Il progetto del bilancio dell'esercizio è stato approvato dall'Organo amministrativo e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

Tali documenti, unitamente alla relazione sulla gestione, sono stati consegnati al Collegio sindacale in tempo utile affinché possa redigere la sua relazione ai fini del tempestivo deposito presso la sede sociale prima dell'assemblea.

L'Organo di controllo ha verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire.

Per quanto a conoscenza dell'Organo di controllo, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, Cod. Civ.

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 2019, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 3.817.

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 08/06/2020,

Il Collegio Sindacale

Andrea Pardini (Presidente)

Alice Sanpaolesi (Sindaco Effettivo)

Rosella Terreni (Sindaco Effettivo)

