

Azienda Pisana Edilizia Sociale



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

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

BILANCIO

AL

31 DICEMBRE 2017



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 2017

(importi in euro)

31.12.2017

31.12.2016

Stato patrimoniale - Attivo

(A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata	0	0
Parte da richiamare	0	0
Totale	0	0
(B) Immobilizzazioni:		
I Immobilizzazioni immateriali		
1 Costi di impianto e di ampliamento	0	0
2 Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	0	0
3 Diritti di brevetto ind.le e diritti di utiliz. delle opere dell'ingegno	28.903	15.226
4 Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.677.734	1.728.574
5 Avviamento	0	0
6 Immobilizzazioni in corso ed acconti	0	0
7 Altre	303.999	333.513
Totale immobilizzazioni immateriali	2.010.636	2.077.313
II Immobilizzazioni materiali:		
1 Terreni e fabbricati	1.212.925	1.212.925
2 Impianti e macchinario	0	0
3 Attrezzature industriali e commerciali	0	0
4 Altri beni	75.934	84.155
5 Immobilizzazioni in corso ed acconti	0	0
Totale immobilizzazioni materiali	1.288.859	1.297.080
III Immobilizzazioni finanziarie		
1 Partecipazioni in:	0	0
a. imprese controllate	0	0
b. imprese collegate	0	0
c. imprese controllanti	0	0
d. imprese consorelle	0	0
d-bis. altre imprese	0	0
2 Crediti:	115.955	147.232
a. verso imprese controllate	0	0
b. verso imprese collegate	0	0
c. verso imprese controllanti	0	0
d. verso imprese consorelle	0	0
d-bis. verso altri	115.955	147.232
esigibili entro l'esercizio successivo	24.701	43.211
esigibili oltre l'esercizio successivo	91.254	104.021
3 Altri titoli	0	0
4 Strumenti finanziari derivati attivi	0	0
Totale immobilizzazioni finanziarie	115.955	147.232
Totale immobilizzazioni	3.415.450	3.521.625

(importi in euro)

31.12.2017

31.12.2016

(C) Attivo circolante:		
I Rimanenze		
1 Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2 Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	0
3 Lavori in corso su ordinazione	0	0
4 Prodotti finiti e merci	0	0
5 Acconti	0	0
Totale rimanenze	0	0
II Crediti		
1 Verso clienti	9.239.560	9.254.426
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	52.104	110.508
5ter Imposte anticipate	373.055	341.738
5quater Verso altri	3.731.264	4.753.789
Totale crediti del circolante	13.395.983	14.460.461
III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
1 Partecipazioni in imprese controllate	0	0
2 Partecipazioni in imprese collegate	0	0
3 Partecipazioni in imprese controllanti	0	0
3bis Partecipazioni in imprese consorelle	0	0
4 Altre partecipazioni	0	0
5 Strumenti finanziari derivati attivi	0	0
6 Altri titoli	0	0
Totale attività finanziarie non immobilizzate	0	0
IV Disponibilità liquide		
1 Depositi bancari e postali	3.536.107	1.186.186
2 Assegni	0	0
3 Denaro e valori in cassa	2.203	2.468
Totale disponibilità liquide	3.538.310	1.188.654
Totale attivo circolante	16.934.293	15.649.115
(D) Ratei e risconti		
	239.160	282.156
TOTALE ATTIVO	20.588.903	19.452.896

Stato patrimoniale - Passivo

(A)	Patrimonio netto:		
I	Capitale	870.000	870.000
II	Riserva da sovrapprezzo	0	0
III	Riserve di rivalutazione	0	0
IV	Riserva legale	5.637	5.016
V	Riserve statutarie	0	0
VI	Altre riserve	573.335	561.541
	- Avanzo di conferimento delibera 109/2002	470.991	470.991
	- Riserva straordinaria	102.344	90.548
	- Riserva da arrotondamento euro	0	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	6.433	12.417
X	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
	Totale patrimonio netto	1.455.405	1.448.974
(B)	Fondi per rischi ed oneri		
	1 Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
	2 Per imposte, anche differite	0	0
	3 Strumenti finanziari passivi derivati	0	0
	4 Altri	1.123.803	1.169.942
	Totale fondi per rischi ed oneri	1.123.803	1.169.942
(C)	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	671.283	699.609
(D)	Debiti		
	1 Obbligazioni	0	0
	2 Obbligazioni convertibili	0	0
	3 Debiti verso soci per finanziamenti	0	0
	4 Debiti verso banche	2.290.464	2.454.147
	esigibili entro l'esercizio successivo	1.087.299	1.198.191
	esigibili oltre l'esercizio successivo	1.203.165	1.255.956
	5 Debiti verso altri finanziatori	169.792	203.972
	6 Acconti	2.087.930	1.472.438
	7 Debiti verso fornitori	1.931.128	2.302.863
	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	97.613	6.886
	13 Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	94.848	99.465
	14 Altri debiti	10.666.523	9.594.600
	esigibili entro l'esercizio successivo	10.666.523	9.591.077
	esigibili oltre l'esercizio successivo	0	3.523
	Totale debiti	17.338.298	16.134.371

(importi in euro)

31.12.2017

31.12.2016

(E)	Ratei e risconti	114	0
TOTALE PASSIVO		20.588.903	19.452.896

Conto Economico

(A)	Valore della produzione:		
1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.496.333	9.075.067
2	Variazione riman. prodotti in corso di lavor., semilavorati e finiti	0	0
3	Variazione dei lavori in corso su ordinazione	0	0
4	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0
5	Altri ricavi e proventi	1.571.812	1.528.275
	<i>Contributi in conto esercizio</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	<i>Altri</i>	<i>1.571.812</i>	<i>1.528.275</i>
Totale valore della produzione		10.068.145	10.603.342

(B)	Costi della produzione:		
6	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
7	Per servizi	3.926.014	4.328.806
8	Per godimento di beni di terzi	288.838	352.418
9	Per il personale	1.766.507	1.806.704
	a. Salari e stipendi	1.323.498	1.349.930
	b. Oneri sociali	323.282	337.863
	c. Trattamento di fine rapporto	108.985	104.877
	d. trattamento di quiescenza e simili	0	0
	e. Altri costi	10.742	14.034
10	Ammortamenti e svalutazioni	983.966	938.269
	a. Amm.to delle immobilizzazioni immateriali	93.419	95.400
	b. Amm.to delle immobilizzazioni materiali	16.134	30.128
	c. altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
	d. Svalutazione crediti dell'attivo circolante	874.413	812.741
11	Variaz. riman. di mat. prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12	Accantonamenti per rischi	0	7.937
13	Altri accantonamenti	18.716	19.841
14	Oneri diversi di gestione	2.958.246	2.985.659
Totale costi della produzione		9.942.287	10.439.634

Differenza tra valore e costi della produzione (A)-(B)	125.858	163.708
---	----------------	----------------

(C)	Proventi e oneri finanziari:		
15	Proventi da partecipazioni	0	0
16	Altri proventi finanziari	49.455	50.623
	a. da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	23.731	29.438
	b. da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
	c. da titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
	d. proventi diversi dai precedenti	25.724	21.185
	<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>

(importi in euro)

31.12.2017

31.12.2016

<i>d.5 altri proventi finanziari</i>	25.724	21.185
17 Interessi ed altri oneri finanziari	-115.564	-112.348
17.1 a controllate e collegate	0	0
17.2 a controllanti	0	0
d.3 a consorelle	0	0
d.4 altri	-115.564	-112.348
17bis Utili e perdite su cambi	0	0
Totale proventi ed oneri finanziari	-66.109	-61.725

(D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

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

Risultato prima delle imposte **59.749** **101.983**

20 Imposte sul reddito dell'esercizio	53.316	89.566
<i>a. correnti</i>	103.628	111.377
<i>b. relative a esercizi precedenti</i>	-18.995	-13.808
<i>c. differite e anticipate</i>	-31.317	-8.003

21 UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO **6.433** **12.417**

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 2017

(importi in euro)

2017 2016

A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale

Utile (perdita) dell'esercizio	6.433	12.417
Imposte sul reddito	53.316	89.566
Interessi passivi/(interessi attivi)	66.109	61.725
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	11	0
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	125.869	163.708

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

Accantonamenti ai fondi	107.969	132.655
Ammortamenti delle immobilizzazioni	109.553	125.528
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Altre rettifiche per elementi non monetari	26.992	0
Totale	244.514	258.183

2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn

Variazioni del capitale circolante netto

Decremento/(incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	14.866	-702.889
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	-371.735	-209.841
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	42.996	23.007
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	114	0
Decremento/(incremento) dei crediti infragruppo	0	0
Incremento/(decremento) dei debiti infragruppo	0	0
Altre variazioni del capitale circolante netto	2.818.821	1.623.154
Totale	2.505.062	733.431

3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn

Altre rettifiche

Interessi incassati/(pagati)	-62.026	-61.725
(Imposte sul reddito pagate)	-53.083	-282.453
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	-182.434	-18.017
Totale	-297.543	-362.195

Flusso finanziario della gestione reddituale (A)

2.577.902 793.127

B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento

Immobilizzazioni materiali

(Investimenti)	-8.274	-244.220
Disinvestimenti	350	0
Totale	-7.924	-244.220

Immobilizzazioni immateriali

(Investimenti)	-28.288	-2.193
Disinvestimenti	0	0
Totale	-28.288	-2.193

Immobilizzazioni finanziarie

(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	5.831	30.439
Totale	5.831	30.439

Attività finanziarie non immobilizzate

<i>(importi in euro)</i>	2017	2016
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Totale	0	0
Acquisizione o cessione di società controllate o rami d'azienda al netto delle di	0	0
<i>(*) Per rendiconto finanziario del consolidato</i>		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-30.381	-215.974

C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento

Mezzi di Terzi

Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	-110.892	-1.202.522
Accensione finanziamenti	-2.046	0
Rimborso finanziamenti	-84.925	-244.876
Totale	-197.863	-1.447.398

Mezzi Propri

Variazione a pagamento di Capitale e Riserve	-2	2
Cessione (acquisto) di azioni proprie	0	0
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	0	0
Totale	-2	2

Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-197.865	-1.447.396
--	-----------------	-------------------

Disponibilità liquide iniziali	1.188.654	2.058.897
---------------------------------------	------------------	------------------

Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	2.349.656	-870.243
--	------------------	-----------------

Disponibilità liquide finali	3.538.310	1.188.654
-------------------------------------	------------------	------------------

BILANCIO DI ESERCIZIO

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: A.P.E.S. S.C.P.A.

Sede: VIA ENRICO FERMI 4 - 56126 PISA (PI)

Capitale sociale: 870.000

Capitale sociale interamente versato: si

Codice CCIAA: PI

Partita IVA: 01699440507

Codice fiscale: 01699440507

Numero REA: 000000147832

Forma giuridica: Società Consortile per Azioni

Settore di attività prevalente (ATECO): 683200

Società in liquidazione: no

Società con socio unico: no

Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: no

Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:

Appartenenza a un gruppo: no

Denominazione della società capogruppo:

Paese della capogruppo:

Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

Stato patrimoniale

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

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

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

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

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

Nota integrativa, parte iniziale

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

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

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 e seguenti del codice civile.

La nota integrativa, come lo stato patrimoniale e il conto economico, è stata redatta in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'art. 16, comma 8, d.lgs. n. 213/98 e dall'art. 2423, ultimo comma, del codice civile: tutti gli importi espressi in unità di euro sono stati arrotondati, all'unità inferiore se inferiori a 0,5 euro e all'unità superiore se pari o superiori a 0,5.

PRINCIPI DI REDAZIONE

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

In particolare:

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

Si precisa inoltre che:

- i criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del presente bilancio tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal d.lgs. n. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del d.lgs. n. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC;
- ai sensi del disposto dell'art. 2423-ter del codice civile, nella redazione del bilancio, sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 del codice civile per lo Stato Patrimoniale e dall'art. 2425 del codice civile per il Conto Economico. Tali schemi sono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico. In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione ed informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta;
- la società ha mantenuto i medesimi criteri di valutazione utilizzati nei precedenti esercizi, di cui si fa rinvio alle singole voci di bilancio, così che i valori di bilancio sono comparabili con quelli del bilancio precedente senza dover effettuare alcun adattamento. I cambiamenti di principi contabili sui dati comparativi dell'esercizio precedente non hanno prodotto effetti sul risultato dell'esercizio o sui valori dello stato patrimoniale;
- non si sono verificati casi eccezionali che impongano di derogare alle disposizioni di legge;
- la società non si è avvalsa della possibilità di raggruppare le voci precedute dai numeri arabi.

La presente nota integrativa, relativa al bilancio chiuso al 31 dicembre 2017, è parte integrante del bilancio di esercizio, redatto in conformità alle norme del codice civile ed ai principi contabili nazionali, nella versione rivista e aggiornata dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

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

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

ATTIVITA' SVOLTA

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

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

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

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

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

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

Per i dettagli sull'attività consortile e le notizie riguardanti l'andamento della gestione e la sua prevedibile evoluzione, si rimanda al contenuto della relazione sulla gestione. Durante l'esercizio l'attività si è svolta regolarmente; non si sono verificati fatti che abbiano modificato in modo significativo l'andamento gestionale ed a causa dei quali si sia dovuto ricorrere alle deroghe di cui all'art. 2423, comma 4, codice civile.

Si rileva che, in base a quanto disposto dall'art. 23 comma 1 lett.b della L.R. Toscana 20.12.1996, n.96 come modificata dalla L.R.41/2015, i gestori ERP della Toscana continuano a destinare ogni eccedenza gestionale al recupero e alla manutenzione straordinaria del patrimonio abitativo, secondo le direttive e i programmi stabiliti dalla Regione, con conseguente azzeramento dell'eventuale utile di bilancio. L'eccedenza del 2017, da versare su appositi conti di contabilità speciale intestati alla stessa Regione, è risultata essere pari a 925.000 euro.

Nota integrativa, attivo

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

Immobilizzazioni

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

Immobilizzazioni immateriali

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

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni immateriali (prospetto)	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione e delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio								

Costo			275.752	1.985.574			557.207	2.818.533
Rivalutazioni								0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)			-260.526	-257.000			-223.694	-741.220
Svalutazioni								0
Valore di bilancio	0	0	15.226	1.728.574	0	0	333.513	2.077.313
Variazioni nell'esercizio								
Incrementi per acquisizioni				28.288				28.288
Riclassifiche (del valore di bilancio)								0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)								0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio								0
Ammortamento dell'esercizio			-14.611	-50.840			-27.967	-93.419
Svalutazioni effettuate nell'esercizio								0
Altre variazioni							-1.547	-1.547
Totale variazioni	0	0	13.677	-50.840	0	0	-29.513	-66.677
Valore di fine esercizio								
Costo			304.040	1.985.574			555.616	2.845.231
Rivalutazioni								0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)			-275.137	-307.840			-251.617	-834.594
Svalutazioni								0
Valore di bilancio	0	0	28.903	1.677.734	0	0	304.000	2.010.636

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

Con riferimento alle singole voci, si evidenzia quanto segue.

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

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

In particolare si tratta dei costi sostenuti negli anni dal 2007 al 2011 pari a euro 4.761.619 per la realizzazione, su un'area di proprietà del Comune di Pisa al netto del parziale contributo finanziario di euro 2.776.045 della Regione Toscana, di n. 36 alloggi e n. 4 fondi commerciali in Pisa, loc. CEP, in base alla convenzione sottoscritta con il predetto Comune in data 18 aprile 2006. L'importo netto pari a euro 1.985.574 è stato posto in ammortamento dall'esercizio 2012 per i successivi 39 anni (fino al

31.12.2050, termine della Società), con un costo annuale rilevato nella voce "Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali" di euro 50.840.

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

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

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

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

I movimenti della voce sono esposti nella tabella seguente:

ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (SPESE INCREMENTATIVE SU IMMOBILI DEI COMUNI)

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

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

Fondi Ammortamento	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	0	0		0
Per nuove costruzioni a carico Apes	17.168	8.562	-44	25.686
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0		0

Per adeguamento sede	206.526	19.405		225.931
TOTALE	223.694	27.967	-44	251.617

<i>Importo netto in bilancio</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	0	0		0
Per nuove costruzioni a carico Apes	292.659	-8.562		282.550
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0		0
Per adeguamento sede	40.854	-19.405		21.449
TOTALE	333.513	-27.967	-1.547	303.999

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

Comune	Manutenzioni Straordinarie	Nuove Costruzioni	Totale
Bientina	121.485	263.905	385.391
Buti	14.730	0	14.730
Calci	9.751	0	9.751
Calcinaia	0	0	0
Capannoli	19.829	0	19.829
Casale Marittimo	0	0	0
Casciana Terme-Lari	0	0	0
Cascina	0	0	0
Castelfranco	87.230	25.293	112.524
Castellina	0	3.178	3.178
Castelnuovo V.C.	0	0	0
Chianni	0	0	0
Crespina-Lorenzana	0	0	0
Fauglia	128.618	0	128.618
Guardistallo	0	0	0
Lajatico	0	0	0
Montecatini V.C.	0	0	0
Montescudaio	0	0	0
Monteverdi	62.554	0	62.554
Montopoli	0	0	0
Orciano	0	0	0
Palaia	20.581	0	20.581
Peccioli	25.031	0	25.031
Pisa	1.174.176	45.376	1.219.552
Pomarance	5.729	0	5.729
Ponsacco	0	0	0
Pontedera	244.118	6.462	250.581
Riparbella	0	0	0
Santa Croce Sull'Arno	7.746	0	7.746
Santa Luce	0	0	0
Santa Maria a Monte	1.507	0	1.507

San Miniato	20.909	0	20.909
San Giuliano Terme	0	0	0
Terricciola	0	0	0
Vecchiano	0	0	0
Vicopisano	0	0	0
Volterra	101.334	0	101.334
TOTALE 2017	2.045.330	344.215	2.389.545

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

Si riporta il dettaglio degli interventi:

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

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

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

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

I coefficienti di ammortamento applicati sono i seguenti:

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

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

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

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

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

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

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni materiali (prospetto)	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	1.212.925			414.320		1.627.244
Rivalutazioni						0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)				-330.164		-330.164
Svalutazioni						0
Valore di bilancio	1.212.925	0	0	84.155	0	1.297.080
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	0			8.274		8.274
Riclassifiche (del valore di bilancio)						0

Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)				-362		-362
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio						0
Ammortamento dell'esercizio				-16.133		-16.133
Svalutazioni effettuate nell'esercizio						0
Altre variazioni	0					0
Totale variazioni	0	0	0	-8.220	0	-8.220
Valore di fine esercizio						
Costo	1.212.925			422.232	0	1.635.156
Rivalutazioni						0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)				-346.297		-346.297
Svalutazioni				0		0
Valore di bilancio	1.212.925	0	0	75.934	0	1.288.860

Terreni e fabbricati

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

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

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

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

Altri beni

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

Altri beni - Costo storico	Esercizio precedente	Incrementi - acquisizioni	Decrementi - Dismissioni	Esercizio corrente
Hardware e macchine elettroniche	84.531	2.108	11.735	74.904
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	127.633	1.734	775	128.592
Impianti telefonici	9.013	0		9.013
Automezzi	70.415			70.415
Altre	122.728	4.432		127.160
TOTALE	414.319	8.274	12.510	410.083

Altri beni - Fondi Ammortamento	Esercizio precedente	Accantonamenti	Utilizzi e rettifiche	Esercizio corrente
Hardware e macchine elettroniche	82.956	1.203	11.373	72.787
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	73.962	2.401	775	75.588
Impianti telefonici	9.013	0		9.013
Automezzi	41.505	8.096		49.601
Altre	122.728	4.432		127.160
TOTALE	330.164	16.133	12.148	334.149

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

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

Immobilizzazioni finanziarie

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

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti immobilizzati verso altri	147.232	(31.277)	115.955	24.701	91.253	48.499
Totale crediti immobilizzati	147.232	(31.277)	115.955	24.701	91.253	48.499

Crediti verso altri

La voce è dettagliata come segue:

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

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

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

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

La voce "*Crediti verso Regione Toscana*" (euro 1.377) esprime il credito per i contributi che si rendono esigibili via via che giungono a scadenza le rate di ammortamento dei mutui - iscritti nel passivo per pari importo fra i debiti verso banche ed altri istituti di credito - a suo tempo contratti da ATER Pisa con la Cassa Depositi e Prestiti e con la Banca Monte di Paschi di Siena per la realizzazione di interventi edilizi destinati ad E.R.P.

La Regione, ai sensi dell'art. 25 comma 3 lett. a) L. 513/77 deve infatti rimborsare ad Apes le somme, per capitale e interessi, che quest'ultima versa agli enti creditori. La disciolta ATER, in esito alle risultanze della perizia redatta ai fini del conferimento a favore di Apes, nell'anno 2004 rilevò detto credito fra le proprie attività a fronte di una

corrispondente sopravvenienza attiva imputata al proprio conto economico. I crediti in discorso sono quindi appostati per importo corrispondente a quello dei mutui iscritti nel passivo.

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

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

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

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

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

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

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

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

Il totale delle immobilizzazioni finanziarie è diminuito del 21% rispetto all'anno

precedente passando da euro 147.232 a euro 115.955 a causa soprattutto della svalutazione del credito verso Monteverdi Energia S.r.l..

*

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

Attivo circolante

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

Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

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

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

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

Analisi delle variazioni e della scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante (prospetto)	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso imprese controllate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso imprese collegate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Valore di inizio esercizio	9.254.426	0	0	0	110.508	341.738	4.753.789	14.460.460
Variazione nell'esercizio	-14.865	0	0	0	-58.404	31.317	-1.022.525	-1.064.477
Valore di fine esercizio	9.239.560	0	0	0	52.104	373.055	3.731.264	13.395.983
Quota scadente oltre 5 anni	0	0	0	0	0	0	0	0

Crediti verso clienti

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

CREDITI VERSO CLIENTI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
Per canoni di locazione di immobili e rimborso quote condominiali	7.036.117	6.480.256	555.861
Per altri rimborsi e prestazioni	79.327	60.386	18.941
Fatture da emettere per compensi tecnici	2.124.117	2.713.783	-589.667
Totale crediti verso clienti	9.239.560	9.254.426	-14.865

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

I *crediti verso gli assegnatari di alloggi abitativi* sono valutati euro 7.036.117, con esposizione al netto dei fondi svalutazione ammontanti a complessivi euro 5.448.385, di cui 837.567 formati con accantonamenti dell'esercizio.

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

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

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

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

- per euro 11.281 a fatture da emettere per il compenso dell'1,50% maturato sull'incassato di rientri vincolati alle destinazioni di cui alla L. 560/93 e all'art. 25, L. 513/77;
- per euro 26.370 dovuti dal Comune di Pisa per il corrispettivo di gestione degli alloggi in "Agenzia Casa", ai sensi della convezione sottoscritta in data 4 agosto 2011;
- per euro 41.676 a crediti nei confronti dell'utenza per rimborsi di imposta di registro e a crediti per altri rimborsi.

L'ammontare di euro 2.124.117 relativo a fatture da emettere per "compensi tecnici" si riferisce ai compensi spettanti all'azienda per progettazione e direzione lavori maturati sugli interventi, finanziati dalla Regione Toscana, effettuati sul patrimonio dei comuni soci.

Crediti Tributari

La voce è dettagliata come segue:

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

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

Imposte anticipate

Nella voce C II 5 ter) "imposte anticipate" è indicato l'ammontare netto delle minori imposte (euro 373.055) che si pagheranno in futuro in conseguenza delle differenze temporanee tra normativa civilistica e normativa fiscale, il cui riversamento sul reddito imponibile dei prossimi periodi di imposta risulta ragionevolmente certo nella capienza del reddito imponibile atteso.

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

Sul Conto Economico dell'esercizio il riversamento della fiscalità anticipata e differita ha determinato un effetto positivo netto di euro 31.317.

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

Crediti verso altri

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

CREDITI VERSO ALTRI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Verso Regione Toscana	163.298	163.298	0
<i>Verso Comuni consorziati per interventi edilizi:</i>			
Per interventi edilizi finanz. Regione Toscana	1.843.753	2.864.534	-1.020.781
Per interventi edilizi finanziati dai Comuni	178.323	119.193	59.130
Totale	2.022.076	2.983.727	-961.651

Verso Utenti per canoni e servizi a rimborso anni precedenti	57.552	83.147	-25.595
Verso cessionari alloggi per rate scadute	334.979	321.791	13.188
<i>Altri:</i>			
Verso condomini e proprietari alloggi	882.135	794.989	87.146
Altri crediti	271.224	406.837	-135.613
Totale	1.153.359	1.201.826	-48.467
TOTALE CREDITI VERSO ALTRI	3.731.264	4.753.789	-1.022.525

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

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

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

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

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

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

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

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

Il **credito verso cessionari alloggi per rate scadute**, pari a euro 334.979 (da riversare alla Regione Toscana successivamente al suo incasso - rientro -, secondo quanto stabilito dalla normativa relativa alla Gestione Speciale di cui agli artt. 4 e 10 del D.P.R. 30.12.1972, n. 1036 ed all'art. 25, Legge 8.8.1977, n. 513), esprime l'ammontare non incassato, per capitale ed interessi, delle rate scadute nell'esercizio 2017 e nei precedenti relative ai crediti dilazionati già descritti nel commento alle immobilizzazioni finanziarie; esso trova corrispondenza nella voce "altri debiti" del passivo, intitolata ai debiti verso la Regione Toscana.

Gli **altri crediti** (euro 1.153.359) sono dettagliati come segue:

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

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

Trattandosi di crediti esigibili entro l'esercizio successivo non si è reso necessario

applicare il criterio di valutazione del costo ammortizzato o scorporare gli interessi impliciti.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	9.239.560	9.239.560
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	52.104	52.104
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	373.055	373.055
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	3.731.264	3.731.264
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	13.395.983	13.395.983

Non vi sono crediti in valuta.

*

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

Disponibilità liquide

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.186.186	2.349.921	3.536.107
Denaro e altri valori in cassa	2.468	(265)	2.203

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Totale disponibilità liquide	1.188.654	2.349.656	3.538.310

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

Le disponibilità liquide sono dettagliate come segue:

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

Si precisa che la posta "C/c bancari con destinazione vincolata" non esprime liquidità vincolata a favore di soggetti terzi (in tal caso da rilevarsi fra i crediti), ma si riferisce al saldo dei conti correnti, intestati alla società, sui quali affluiscono i contributi della regione Toscana per i cosiddetti "interventi edilizi qualificati" finalizzati alla costruzione di nuovi alloggi o alla manutenzione del patrimonio esistente, erogati sia con fondi CER (ex Ater) sia con fondi P.O.R. (Piani Operativi di Reinvestimento, alimentati sia dalle risorse derivanti dai proventi delle cessioni alloggi ai sensi della L. 560/93 che dal "residuo gettito canoni" ex art. 23, L.R. 96/96) e, in ultimo, con i finanziamenti delle Misure Straordinarie disposti dalla Regione Toscana.

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

*

L'attivo circolante è aumentato dell' 8,26% rispetto all'anno precedente, passando da euro 15.649.115 a euro 16.934.293, per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

Ratei e risconti attivi

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

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

RATEI E RISCONTI ATTIVI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2011	0	111	-111
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2012	123	383	-260
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2013	125	3.639	-3.514
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2014	25.962	65.003	-39.041
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2015	31.047	54.708	-23.662
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2016	28.923	40.905	-11.982
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2017	36.227	0	36.227
Altri risconti attivi	116.753	117.405	-652
Totale ratei e risconti attivi	239.160	282.156	-42.996

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

*

Il totale dell'attivo è aumentato del 6% rispetto all'anno precedente passando da euro 19.452.896 a euro 20.588.903 per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

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

Patrimonio netto

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

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

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

punto 4, codice civile.

MOVIMENTI INTERVENUTI NELLE VOCI DI PATRIMONIO NETTO	<i>Capitale sociale</i>	<i>Avanzo di conferimento</i>	<i>Riserva Legale</i>	<i>Riserva Statutaria</i>	<i>Arrotonda- menti</i>	<i>Risultato dell'esercizio</i>	<i>Totale</i>
All'inizio dell'esercizio precedente:	870.000	470.991	4.913	88.584	1	2.066	1.436.554
Variazioni:							
Destinazione risultato dell'eserc. precedente	0	0	103	1.964	-1		
Arrotondamenti unità di euro					3		
Risultato dell'esercizio precedente						12.417	12.417
Alla chiusura dell'esercizio precedente:	870.000	470.991	5.016	90.548	2	12.417	1.448.974
Variazioni:							
Destinazione risultato dell'eserc. precedente	0	0	621	11.796		-12.417	0
Arrotondamenti unità di euro					-3		-3
Risultato dell'esercizio corrente						6.434	6.434
Alla chiusura dell'esercizio corrente	870.000	470.991	5.637	102.344	-1	6.434	1.455.405

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni		
Capitale	870.000	-		870.000
Riserva legale	5.016	621		5.637
Altre riserve				
Riserva straordinaria	90.548	11.796		102.344
Varie altre riserve	470.993	-3		470.990
Totale altre riserve	561.541			573.334
Utile (perdita) dell'esercizio	12.417	(5.983)	6.434	6.434
Totale patrimonio netto	1.448.974	-3	6434	1.455.405

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Avanzo di conferimento	470.991
Arrotondamenti	-1
Totale	470.990

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Utilizzi effettuati nei tre esercizi precedenti	
				Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale Sociale	870.000				
Riserve di capitale:					
- Avanzo di conferimento (delibera Consiglio Regionale Toscana, n. 109/02)	470.991	(B)	470.991	0	0
Riserve di utili:					
- riserva legale	5.637	(B)	5.637	0	0
- riserva statutaria	102.344	(A) - (B)	102.344	0	0
Totale	1.448.972		578.972		
Quota non distribuibile ex art. 2426, n. 5, cod. civ.			0		
Quota distribuibile			0		

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

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	870.000	Capitale		-
Riserva legale	5.637	Utili	A-B	5.637
Altre riserve				
Riserva straordinaria	102.344	Utili	A-B	102.344

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Varie altre riserve	470.993	Capitale-Utili	A-B	470.993
Totale altre riserve	573.337			573.337
Totale	1.448.971			573.337
Quota non distribuibile				573.337

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
Avanzo di conferimento	470.991	Capitale	A-B	470.991
Arrotondamenti	2	Utili	E	2
Totale	470.993			

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

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

*

Il totale del patrimonio netto è aumentato dell'1% rispetto all'anno precedente passando da euro 1.448.974 a euro 1.455.405 per effetto dell'utile conseguito nell'esercizio corrente.

Fondi per rischi e oneri

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

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

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	1.169.942	1.169.942
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	232.979	232.979
Utilizzo nell'esercizio	279.117	279.117
Totale variazioni	(46.139)	(46.139)
Valore di fine esercizio	1.123.803	1.123.803

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	699.609
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	108.985

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Utilizzo nell'esercizio	137.311
Totale variazioni	(28.326)
Valore di fine esercizio	671.283

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

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

L'importo di euro 671.283 è pari a quanto la società avrebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro alla chiusura dell'esercizio; le variazioni dell'esercizio sono dettagliate come segue:

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

Debiti

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

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

Variazioni e scadenza dei debiti

I debiti al 31.12.2017 ammontano complessivamente a euro 17.338.298, di cui 1.094.082 con scadenza superiore a cinque anni come di seguito meglio evidenziato.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio successivo	Quota scadente oltre l'esercizio successivo	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	2.454.147	(163.683)	2.290.464	1.087.299	1.203.165	1.094.082
Debiti verso altri finanziatori	203.972	(34.180)	169.792	169.792	-	-
Acconti	1.472.438	615.492	2.087.930	2.087.930	-	-
Debiti verso fornitori	2.302.863	(371.735)	1.931.128	1.931.128	-	-
Debiti tributari	6.886	90.727	97.613	97.613	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	99.465	(4.617)	94.848	94.848	-	-
Altri debiti	9.594.600	1.075.183	10.666.523	10.666.523	-	-
Totale debiti	16.134.371	1.203.927	17.338.298	16.135.133	1.203.165	1.094.082

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

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

Debiti verso banche e istituti di credito

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

I debiti per *conti correnti passivi* sono riferiti al debito di euro 1.034.508 per l'apertura di credito in conto corrente, garantita dal Comune di Pisa, utilizzata per finanziare la costruzione del fabbricato in concessione destinato ad alloggi e fondi commerciali in

Pisa, località CEP, iscritto fra le immobilizzazioni immateriali e più sopra commentato. Apes riduce la posizione con il ricavato dei canoni locativi dei predetti alloggi, pari a circa 112.000 euro annui.

I debiti per *mutui passivi* comprendono:

- il debito nei confronti della Banca di Pisa e Fornacette, di euro 19.223 per il finanziamento dell'impianto di teleriscaldamento nel Comune di Monteverdi Marittimo, illustrato nella voce "altri crediti" dell'attivo finanziario immobilizzato.
- il debito nei confronti della Cassa di Risparmio di San Miniato per un mutuo ipotecario di originari 1,3 milioni (residui al 31.12.2017: euro 1.236.733) acceso per finanziare la costruzione di 27 alloggi in proprietà nel comune di Pontedera, finanziati solo parzialmente con il contributo regionale di cui alla delibera C.R.T. 43/2009.

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

Debiti Verso Banche (mutui passivi)	<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>
Mutui Cassa Depositi e Prestiti	0	0	0
Mutuo Banca di Pisa per Teleriscaldamento Monteverdi	19.223	0	0
Mutuo ipotecario 27 all.Pontedera	33.568	109.083	1.094.082
Totale	52.791	109.083	1.094.082

Debiti verso altri finanziatori

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

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

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

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

Il **finanziamento D.M. 2460**, è stato estinto nell'esercizio. Era riferito a risorse finanziarie disponibili sui conti bancari non vincolati intestati alla società, e destinati -

giusta delibera della Giunta Regionale n. 260 del 24.03.2003 - alla realizzazione di servizi ed opere di urbanizzazione nonché al proseguimento degli interventi di adeguamento impianti programmati con D.M. n. 2460 del 22.09.1995. Detti interventi sono stati completati nell'esercizio.

Acconti

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

La voce comprende:

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

liquidati relativi al Finanziamento straordinario di cui alla L.80/2014 "Misure urgenti per l'emergenza abitativa - Programma di recupero e razionalizzazione degli alloggi di e.r.p." (euro 1.043.656).

Debiti verso fornitori

Sono variati come segue:

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

Debiti Tributari

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

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

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

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

L'importo di euro 94.848 è composto da:

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

Altri debiti

La voce è dettagliata come segue:

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

Verso altri	396.074	415.402	-19.328
Totale altri debiti	10.666.523	9.594.600	1.071.922

In ulteriore dettaglio, si evidenzia quanto segue.

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

Il *debito verso Comuni Lode per canone di concessione*, pari a euro 165.899 esprime il residuo versamento da effettuare nelle casse dei Comuni in virtù del precedente contratto di servizio.

Il *debito per residui gestione 2005*, pari a euro 31.630 deriva dagli incassi di somme per canoni, servizi, rimborsi e interessi, riscossi in nome e per conto dei Comuni del Lode.

Gli *altri debiti verso Comuni per versamenti da attribuire*, pari a euro 1.302.727 si riferiscono a:

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

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

2 - Debiti verso Regione Toscana	<i>Rientri vincolati art. 25, co. 3, L. 513/77</i>	<i>Rientri vincolati L. 560/93</i>	<i>Rientri non vincolati</i>	<i>Totale</i>
Verso "Gestione Speciale" per versamenti da effettuare:				
Alla Tesoreria Provinciale dello Stato c/c 1865	2.794.217	0	661.277	3.455.494
Alla Tesoreria Provinciale dello Stato c/c 1981	0	3.656.511	0	3.656.511
Totale debito per Gestione Speciale:	2.794.217	3.656.511	661.277	7.112.005
Da versare al momento dei rientri:				
Per canoni ante 1997				64.525
Per rate scadute di crediti da cessione alloggi				334.980
Per rate non scadute di crediti da cessione alloggi				3.524
Totale da versare al momento dei rientri:				403.029
Totale	2.794.217	3.656.511	661.277	7.515.034

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

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

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

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

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

3. Debiti verso il personale

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

4. Debito per depositi cauzionali

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

5. Debiti verso altri

L'ammontare di euro 396.074 è così dettagliato:

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

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	1.236.733	1.236.733	1.053.731	2.290.464
Debiti verso altri	-	-	169.792	169.792

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
finanziatori				
Acconti	-	-	2.087.930	2.087.930
Debiti verso fornitori	-	-	1.931.128	1.931.128
Debiti tributari	-	-	97.613	97.613
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	94.848	94.848
Altri debiti	-	-	10.666.523	10.666.523
Totale debiti	1.236.733	1.236.733	16.101.565	17.338.298

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

Nota integrativa, conto economico

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

Valore della produzione

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

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

I ricavi delle prestazioni di servizi caratterizzanti la gestione tipica della società

ammontano complessivamente a euro 8.496.333 con unadiminuzione,rispetto all'esercizio precedente, pari a euro 578.734.

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

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

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

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

Ricavi da locazione immobili in concessione (euro 7.786.132); derivano per euro 160.092 dai canoni di locazione relativi a unità immobiliari ad uso non abitativo; per euro 7.486.483 dai canoni di locazione ex L.R.T. 96/96 degli alloggi affidati in gestione diretta all'Azienda; per euro 139.557 dai canoni di locazione dei 31 alloggi affidati in concessione dal Comune di Pisa e concessi in locazione ai sensi della L. 431/98.

Ricavi da locazione immobili in proprietà (euro 87.814) si riferiscono ai canoni di locazione dei 27 alloggi in proprietà realizzati nel comune di Pontedera.

Ricavi da amministrazione stabili (euro 169.229); derivano:

-per euro 5.390 dal corrispettivo riconosciuto ad APES dalla Regione Toscana per la gestione contabile-amministrativa dei rientri finanziari ex art. 10 D.P.R. 1036/1972 (importi incassati dalle cessioni di alloggi di E.R.P. e per canoni di locazione ante

1997);

-per euro 139.426 dai compensi per la gestione delle spese condominiali e dei lavori di manutenzione per conto degli utenti;

-per euro 3.748 da corrispettivi dovuti da alcuni Comuni per l'affidamento ad Apes di funzioni amministrative, quali bandi di assegnazione alloggi e raccolta documentazione per contributi erogati agli utenti da parte del Comune di Pisa per integrazione all'affitto ex L. 431/1998.

-per euro 20.665 dai corrispettivi dovuti dai cessionari di alloggi per servizi e altri rimborsi spese di amministrazione.

Ricavi per compensi tecnici su interventi edilizi (euro 270.997); l'importo corrisponde ai compensi tecnici spettanti per la realizzazione di interventi edilizi finanziati con contributi della Regione Toscana su immobili di terzi. Si rimanda al commento della voce dei crediti verso clienti.

Corrispettivi di sublocazione "Agenzia Casa" (euro 182.161); derivano dalla convenzione stipulata in data 4.08.2011 con il Comune di Pisa per fronteggiare le situazioni di emergenza abitativa. La convenzione prevede che Apes assuma in locazione immobili sul mercato e li conceda in sub-locazione, tramite bando pubblico, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 431/1998, a soggetti che non hanno i requisiti per l'accesso alle graduatorie dell'edilizia a canone sociale. Il Comune di Pisa eroga annualmente un contributo destinato a coprire la differenza fra il canone pagato da Apes e quello riscosso per le sublocazioni; l'eventuale eccedenza del contributo rispetto ai costi sostenuti è accantonata per le medesime finalità negli esercizi successivi.

La voce comprende i seguenti importi:

-euro 168.001 per canoni di sublocazione e quote accessorie;

-euro 14.160 per corrispettivo spettante alla società ai sensi dell'art. 5 della convenzione.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	8.496.333
Totale	8.496.333

Altri Ricavi e proventi

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

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

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

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

Costi della produzione

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

Costi per Servizi

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

COSTI PER SERVIZI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
a) Amministrazione e funzionamento		
Compensi e spese organo amministrativo	47.383	47.572
Compensi e spese collegio sindacale (esclusa revisione legale)	28.923	29.163
Compensi per revisione legale	7.125	9.000
Spese postali e telefoniche	63.459	63.979
Manutenzione macchine ufficio	15.718	15.720
Gestione sistema informatico	102.164	115.386
Incarichi e prestazioni di terzi	461.769	438.403
Spese assicurative varie	40.857	41.761
Spese depositi bancari e postali	15.235	16.570
Spese servizi sede	84.984	77.988
Bollettazione e riscossione canoni	82.791	83.160
Spese per certificazione di qualità	10.433	21.736
Spese di assicurazione stabili	169.401	168.480
Rimb. quote amm. autogestioni art. 31 L.R.96	84.503	92.450
Spese condominiali su alloggi sfitti	31.747	32.312
Spese varie	45.750	36.763

Spese varie agenzia casa	10.713	45.235
Costi eccezionali per servizi	11.776	21.174
Totale Amministrazione e funzionamento	1.314.731	1.356.853

b) Gestione immobiliare:

- Manutenzioni ordinarie e pronto intervento

Manutenzioni ordinarie e interventi d'urgenza	1.983.613	2.343.893
Costi eccezionali per manutenzione all. es.prec.	23.149	45.899
Quote amministrazione condomini	242.542	241.139
Quote manutenzione condomini	350.000	318.780
Totale manutenzioni ordinarie e pronto intervento	2.599.305	2.949.712

- Altri servizi per gestione immobiliare

Collaudi e incarichi geologici	1.488	8.542
Pubblicazione bandi	7.454	7.425
Spese varie	3.037	6.275
Totale altri servizi per gestione immobiliare	11.979	22.242

Totale gestione immobiliare:	2.611.283	2.971.954
-------------------------------------	------------------	------------------

TOTALE COSTI PER SERVIZI	3.926.014	4.328.806
---------------------------------	------------------	------------------

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

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

In conseguenza delle modifiche all'art. 2425, c.c. e in applicazione dei principi contabili applicabili dal 2016, sono stati imputati nella voce in commento costi di competenza di precedenti esercizi ammontanti a complessivi euro 34.977 che, nello schema di conto economico applicabile sino al 2015, sarebbero stati rilevati fra le componenti straordinarie.

Costi per godimento di beni di terzi

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

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

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

Nella voce è compreso altresì l'importo di euro 157.288 relativo ai canoni di locazione e agli altri oneri degli alloggi in "Agenzia Casa", gestiti ai sensi della convenzione stipulata con il Comune di Pisa sottoscritta in data 4.08.2011; l'importo a conto economico è comprensivo dell'accantonamento di euro 29.247 per eccedenza del contributo di gestione degli esercizi precedenti, ed è al netto dell'utilizzo dell'accantonamento operato nel precedente esercizio, ammontante a euro 86.933.

Costi per il Personale

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

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

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

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

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

caso uno sviluppo favorevole all'azienda.

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

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

Direttore	n.	1	(a tempo determinato)
Quadri:	n.	4	
Livello A1:	n.	11	(di cui un'unità <i>part-time</i>)
Livello A2:	n.	5	
Livello A3:	n.	1	
Livello B1:	n.	1	
Livello B2:	n.	8	(di cui un'unità <i>part-time</i>)
Livello B3:	n.	3	
Totale	n.	34	

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

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

Ammortamenti e svalutazioni

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

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

Accantonamenti per rischi

Non sono stati rilevati accantonamenti per rischi.

Altri accantonamenti

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

L.R.96/96.

Oneri diversi di gestione

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

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

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

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

Fra gli altri oneri e spese sono comprese altri oneri e sopravvenienze per euro 21.039 che, nel precedente esercizio, sarebbero stati classificati come straordinari.

Proventi e oneri finanziari

Il saldo netto della gestione finanziaria è negativo per euro 66.109 con un peggioramento di euro 4.384 rispetto al precedente esercizio, derivante da minori

proventi per euro 1.168e da maggiori oneri per euro 3.216.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	91.833
Altri	23.731
Totale	115.564

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

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

Gli *interessi attivi su crediti da cessione alloggi* (euro 23.731) esprimono l'ammontare dei proventi finanziari maturati nell'esercizio sui crediti, commentati fra le immobilizzazioni finanziarie, derivanti dal pagamento dilazionato del prezzo di vendita degli alloggi di E.R.P.

Corrispondono agli interessi passivi maturati nell'esercizio sui "*debiti per rientri*" verso la Regione Toscana per somme da versare al momento dei rientri (commentati fra gli altri debiti iscritti nel passivo) che, secondo quanto disposto dalla normativa sulla Gestione Speciale (D.P.R. 30.12.1972, n. 1036), devono essere contabilizzati a favore della Regione Toscana nei Rientri vincolati alle destinazioni della Legge 560/93.

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

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

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

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

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

Elementi di ricavo di entità o incidenza eccezionali

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

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

Correzione di errori determinanti

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

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

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

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

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

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

Le imposte di competenza dell'esercizio ammontano a euro 53.316; l'importo è costituito dalla previsione per IRAP corrente di euro 55.792 e per IRES corrente di

euro 47.836, nonché da fiscalità differita per uno stanziamento attivo netto di euro 31.317.

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

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

Si evidenzia che l'art. 1, comma 89, L. 28.12.2015, n. 208 (legge di stabilità 2016) ha esteso, con effetto dallo 01.01.2016, l'agevolazione di cui all'art. 6, lett. c-bis, D.P.R. n. 601/73 anche alle società "in house providing" operanti allo 01.01.2013 e aventi le stesse finalità sociali degli istituti case popolari comunque denominati.

Pertanto dallo 01.01.2016 Apes beneficia della riduzione al 50% dell'aliquota IRES ordinaria che, a decorrere dallo 01.01.2017, è stabilita nella misura del 24 per cento.

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

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

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

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

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

IRES	Esercizio Corrente		Esercizio Precedente	
	IMPONIBILE	IMPOSTA	IMPONIBILE	IMPOSTA
Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico				
A. Risultato prima delle imposte	59.750		101.983	
Onere fiscale teorico (aliquota 13,75%)		7.170		14.023
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:				
Per variazioni in aumento	311.979	37.438	364.113	50.065
Per altre variazioni	-234.071	-28.089	-213.169	-29.311
B. TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI	77.908	9.349	150.943	20.755
C. Ires sul reddito dell'esercizio	137.658	16.519	252.926	34.777
<i>Aliquota effettiva su risultato prima delle imposte</i>		27,6%		34,1%
<i>Effetto della variazione di aliquota e imposte di precedenti esercizi</i>		-16.150		-3.395
Ires di competenza	137.658	369	252.926	31.382
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:				
Svalutazione crediti in deducibile	271.682	32.602	0	0
Accantonamento per oneri	214.262	25.711	352.564	42.308
Accantonamento per rischi	0	0	100.000	12.000
Altri accantonamenti e stanziamenti	18.716	2.246	19.877	2.385
TOTALE STANZIAMENTI DI IMPOSTE ANTICIPATE	504.660	60.559	472.441	56.693
Tassazione rinviata a successivi esercizi				
Imposta di registro pluriennale pagata	-36.227	-4.347	-40.905	-4.909
Interessi attivi di mora non incassati	0	0	0	0
TOTALE ACCANTONAMENTI IMPOSTE DIFFERITE	-36.227	-4.347	-40.905	-4.909
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti				
Utilizzo fondi svalutazione crediti tassati	0	0	-68.947	-9.480
Utilizzo fondi per rischi e oneri	-259.917	-31.190	-335.147	-46.083
Utilizzo altri fondi accantonamento e altri versamenti	-26.113	-3.134	-46.101	-6.339
Imposte anticipate per perdite	0	0	0	0
TOTALE UTILIZZI DI IMPOSTE ANTICIPATE	-286.030	-34.324	-450.194	-61.902
Oneri dedotti in precedenti esercizi				
Imposta di registro pluriennale dedotta in preced. esercizi	78.571	9.428	76.859	10.568
Interessi attivi di mora non incassati	0	0	0	0
TOTALE UTILIZZI FONDO IMPOSTE DIFFERITE	78.571	9.428	76.859	10.568
<i>Rettifiche fiscalità differita e anticipata</i>				
D. Imposte anticipate e differite	260.974	31.317	58.200	8.003
E. Imponibile fiscale e imposte correnti	398.632	47.836	311.127	42.780
<i>Aliquota sul reddito imponibile</i>		12,00%		13,75%

IRAP	Esercizio Corrente		Esercizio Corrente	
	IMPONIBILE	IMPOSTA	IMPONIBILE	IMPOSTA
Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico				
Differenza fra Valore e Costi della produzione	125.859		163.708	
Costi e proventi non rilevanti a fini Irap	2.659.635		2.647.223	
Differenza fra componenti positive e negative rilevanti	2.785.494		2.810.931	
Onere fiscale teorico (aliquota 4,82%)		134.261		135.487
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi:				
Per variazioni in aumento	72.384	3.489	249.460	12.024
Per variazioni in diminuzione	-67.595	-3.258	-31.365	-1.512
- Deduzioni per "cuneo fiscale"	-1.632.772	-78.700	-1.605.857	-77.402
- Altre variazioni permanenti	0	0	0	0
TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI	-1.627.984	-78.469	-1.387.762	-66.890
Imponibile fiscale e imposte correnti	1.157.510	55.792	1.423.169	68.597
<i>Effetto della variazione di aliquota e imposte di precedenti esercizi</i>		-2.845		-10.413
Imposte di competenza	1.157.510	52.947	1.423.169	58.184
<i>Aliquota effettiva</i>		1,9%		2,1%

Nota integrativa, rendiconto finanziario

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

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

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

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

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	4
Impiegati	29

	Numero medio
Totale Dipendenti	34

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

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	38.772	31.923

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

Il costo relativo al collegio sindacale comprende il compenso per l'attività di revisione legale esercitata sino al 30.40.2017, ammontante a euro 3.000.

Categorie di azioni emesse dalla società

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

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

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

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

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

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

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sussistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

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

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

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

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

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

- il 5 per cento, pari a euro 322, alla riserva legale;
- il residuo di euro 6.112 alla riserva straordinaria.

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2017, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società nonché il risultato economico dell'esercizio.

Nota integrativa, parte finale

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

annotazioni integrative al bilancio.

Pisa, 30 marzo 2018

L'amministratore unico
Dott. Lorenzo Bani

Dichiarazione di conformità del bilancio

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

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

Bilancio al 31 Dicembre 2017

Relazione sulla gestione

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

Bilancio al 31 Dicembre 2017

Relazione sulla gestione

Sommario

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

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

1. Introduzione

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

2. Situazione generale della Società- profilo economico

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 evidenzia un utile di euro 6.434, al netto delle imposte di competenza pari a euro 53.316.

Il risultato ante imposte, pari a euro 59.750, è stato a sua volta determinato rilevando accantonamenti per euro 109.553 ai fondi di ammortamento, per euro 874.413 ai fondi svalutazione crediti e per euro 18.716 agli altri fondi per rischi ed oneri.

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

Conto Economico riclassificato	2017	2016	2015	Variazione 2017 - 2016
Ricavi da canoni	7.873.946	8.332.502	7.532.757	-458.556
Ricavi da prestazioni	622.387	742.565	792.864	-120.178
Valore della produzione operativa	8.496.333	9.075.067	8.325.621	-578.734
Costi esterni operativi	4.214.852	4.681.224	4.431.685	-466.372
Valore aggiunto (VA)	4.281.481	4.393.843	3.893.936	-112.362
Costi del personale	1.766.506	1.806.704	1.816.197	-40.198
Margine operativo lordo (MOL)	2.514.975	2.587.139	2.077.739	-72.164
Ammortamenti e accantonamenti	1.002.682	966.047	780.502	36.635
Risultato operativo (RO)	1.512.293	1.621.092	1.297.237	-108.799
Risultato dell'area accessoria	-1.386.434	-1.457.384	-428.312	70.950
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	49.455	50.623	65.823	-1.168
EBIT normalizzato	175.314	214.331	934.748	-39.017
Risultato dell'area straordinaria	0	0	0	0
EBIT integrale	175.314	214.331	934.748	-39.017
Oneri finanziari	115.564	112.348	121.171	3.216
Risultato lordo (RL)	59.750	101.983	813.577	-42.233
Imposte sul reddito	-53.316	-89.566	-811.511	36.250
Risultato netto (RN)	6.434	12.417	2.066	-5.983

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c. Agenzia Casa -La convenzione con l'Agenzia Casa del Comune di Pisa, sottoscritta nel 2011, ha per scopo principale il reperimento, presso soggetti privati o pubblici, di abitazioni da assumere in locazione per concederle in sublocazione - tramite bando pubblico ai sensi dell'art.2, comma 3, della L. 431/1998 -a soggetti in condizioni di disagio abitativo. Dai venti alloggi iniziali, la gestione in Agenzia Casa è passata alle 41 unità immobiliari del 2016.

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

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

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

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

d. Il costo del personale pari a euro 1.766.506 è diminuito di euro 40.198 rispetto all'esercizio 2016, per effetto del pensionamento di un dipendente avvenuto al 31.08.2017 e per minori importi accantonati per il premio di risultato ai dipendenti. Apes, in quanto società a controllo pubblico, è soggetta alle disposizioni in materia di personale previsti dal d.lgs. 175/2016, che vieta assunzioni a tempo indeterminato fino al 30.06.2018. Si rimanda alla nota integrativa per il dettaglio degli importi ed alla apposita sezione della comunicazione agli azionisti per quanto attiene le *politiche del personale*.

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

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

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

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

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

h. Le imposte gravanti sul conto economico dell'esercizio sono pari a euro 53.316. L'art. 1 comma 89 della L. 208 del 28.12.2015 (legge di stabilità 2016) ha esteso, dal primo gennaio 2016, alle società affidatarie *in house providing* dei servizi di edilizia sociale, quali Apes, la riduzione al 50% dell'aliquota Ires già applicabile agli istituti case popolari comunque denominati.

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

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

3. Situazione generale della Società- profilo patrimoniale

Per quanto riguarda i principali dati patrimoniali, possiamo osservare lo stato patrimoniale riclassificato secondo lo schema finanziario e confrontato con quello dell'esercizio precedente, così come riportato nella seguente tabella.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Contratto di servizio

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

Il contratto evidenzia e rafforza la natura di APES quale mandataria di Enti pubblici per la erogazione di un servizio sociale di interesse generale, con ridottissima o inesistente capacità di disporre del patrimonio immobiliare affidatole in gestione e con destinazione vincolata dei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Informazioni sui principali rischi ed incertezze

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

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

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

Rischi non finanziari

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

Rischi da Prodotti Finanziari

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

Altri Rischi

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente

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

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

8. Informazioni relative alle relazioni con il personale

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

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

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

9. Situazione fiscale della società

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

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

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

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

Come segnalato nella relazioni al bilancio dei precedenti esercizi, il nuovo contratto di servizio affida a APES gratuitamente e sino a tutto il 2050 il patrimonio immobiliare ERP di proprietà dei Comuni; sono state quindi confermate le già operate valutazioni, ai fini della determinazione del

reddito imponibile per gli esercizi 2012 e seguenti, in ordine alle conseguenze del cambiamento dei termini dell'affidamento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La nostra società non è parte di alcun gruppo.

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

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

La società non possiede azioni proprie.

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

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

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

Per quanto riguarda il futuro, ogni previsione sull'attività sociale in direzione diversa da quella oramai consolidata è connessa a decisioni politiche assunte nei tre livelli nazionali, regionali e

comunali e che possono ritenersi estranee a questa relazione. Una valutazione dell'impatto aziendale derivanti dal contesto esterno è stata oggetto di implementazione nel modello di gestione della qualità, nel passaggio alla edizione 2015 della norma ISO 9001, e nel modello di gestione dei rischi aziendali.

15. Altre informazioni

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

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

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

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

16. Informazioni relative alla attività delle società a controllo pubblico

Ai fini del rispetto degli obiettivi di finanza pubblica, essendo APES una società a controllo pubblico - e, in particolare, una società affidataria "in house providing" di servizi strumentali e di funzioni amministrative per i Comuni soci (quali quelle previste dall'art. 5, comma 1, della L.R.T. 77/1998) -, è tenuta al rispetto di una serie di norme, richiamate anche dalle deliberazioni della giunta comunale di Pisa n. 192 del 23 novembre 2011, n. 227 del 28.12.2012, n. 146 del 21.10.2014 e n.53 del 20.12.2016.

Ulteriori specifiche disposizioni sono state introdotte dal d.lgs. n. 175 del 19 agosto 2016 (Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica, c.d. "decreto Madia"); si segnalano, fra queste, la necessità di effettuare una ricognizione del personale in servizio per individuare eventuali eccedenze (art. 25, co. 1), l'obbligo di adeguamento statutario previsto dall'art. 26, co. 1, le limitazioni introdotte dall'art. 16 relativamente alle società in house, la pubblicazione della relazione sul governo societario prevista dall'art. 6.

In base alle definizioni del citato decreto, APES si configura quale società in house, sulla quale i Comuni soci esercitano congiuntamente un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi, ai sensi dell'art. 1, lett. d, d.lgs. 175/2016 e dell'art. 5, co. 5, d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 (c.d. "Codice degli appalti pubblici").

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

A. Disciplina in materia di personale

L'art. 19 comma 1, d.lgs. 175/2016, ha confermato le previsioni già contenute nell'art. 18 comma 2 del D.L. 112/2008. In particolare, le procedure ad evidenza pubblica per la selezione del personale delle società pubbliche dovranno garantire il rispetto, oltre ai principi di trasparenza, pubblicità e imparzialità, anche di quelli previsti all'art. 35 comma 3 del d.lgs. 165/2001, fra cui, quelli di economicità, celerità di espletamento delle procedure, rispetto delle pari opportunità fra lavoratrici e lavoratori, decentramento delle procedure di selezione. Apes

con delibera 37 del 31.03.2009 ha adottato il regolamento relativo ai criteri e le modalità con cui effettuare le assunzioni di personale facendo espresso riferimento ai principi previsti per le assunzioni nelle pubbliche amministrazioni dall'art. 35, comma 3, del d.lgs. 165/2001.

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

Il Comune di Pisa con delibera n. 51 del 21.12.2017 ha approvato il D.U.P. (Documento unico di programmazione) per il triennio 2018-2020 con il quale sono stati fissati anche gli obiettivi di gestione delle società partecipate ai sensi della vigente normativa.

Poiché il Comune di Pisa non detiene una partecipazione di controllo ai sensi dell'art. 2359 del codice civile, (quota di partecipazione 38,7%) detti indirizzi e obiettivi si potranno applicare nella misura in cui saranno recepiti dall'assemblea dei soci. Nell'assemblea dei soci del giorno 6 marzo 2017 sono stati approvati gli indicatori per "la sana gestione operativa" di cui all'art. 1 comma 553 della L. 147/2013, recependo gli obiettivi fissati dal Comune di Pisa e aggiungendone altri fissati per il mantenimento della certificazione di qualità, osservatorio regionale, etc.

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

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

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

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

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

C. Obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari

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

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

D. Disciplina dei pagamenti di importo superiore a euro 10.000

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

10.000 Euro (5.000 euro dal 1° marzo 2018). Pertanto, prima dell'effettuazione di ogni mandato di pagamento, viene effettuata la verifica presso Equitalia S.p.a. (ora Agenzia delle Entrate - Riscossione) che il beneficiario non sia inadempiente per cartelle di pagamento superiori a detto importo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. Destinazione dell'utile di esercizio

L'Amministratore Unico propone di destinare come segue l'utile di esercizio di euro 6.434:

- euro 322 alla riserva legale;
- euro 6.112, al fondo di riserva di cui all'art. 31 dello Statuto.

Pisa 30 Marzo 2018

L'Amministratore Unico

Dott. Lorenzo Bani _____