

Azienda Pisana Edilizia Sociale



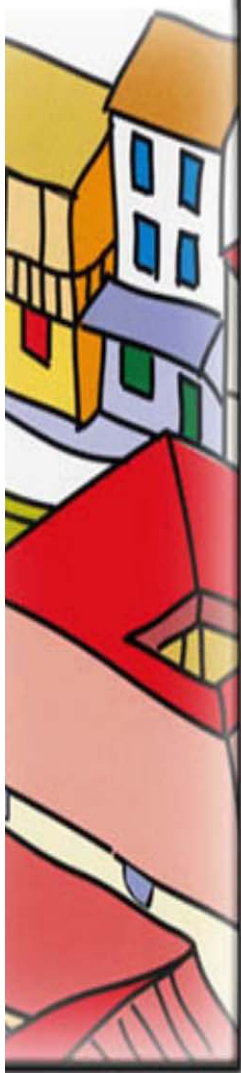
Capitale sociale: euro 870.000,00# i.v.- Sede in Pisa - Via E. Fermi n.4

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

BILANCIO

AL

31 DICEMBRE 2016



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 2016*(importi in euro)***31.12.2016****31.12.2015****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	15.226	31.174
	4 Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.728.574	1.779.414
	5 Avviamento	0	0
	6 Immobilizzazioni in corso ed acconti	0	0
	7 Altre	333.513	359.932
	Totale immobilizzazioni immateriali	2.077.313	2.170.520
II	Immobilizzazioni materiali:		
	1 Terreni e fabbricati	1.212.925	1.021.323
	2 Impianti e macchinario	0	0
	3 Attrezzature industriali e commerciali	0	0
	4 Altri beni	84.155	61.665
	5 Immobilizzazioni in corso ed acconti	0	0
	Totale immobilizzazioni materiali	1.297.080	1.082.988
III	Immobilizzazioni finanziarie		
	1 Partecipazioni in:	0	0
	<i>a. imprese controllate</i>	0	0
	<i>b. imprese collegate</i>	0	0
	<i>c. imprese controllanti</i>	0	0
	<i>d. imprese consorelle</i>	0	0
	<i>d-bis. altre imprese</i>	0	0
	2 Crediti:	147.232	177.671
	<i>a. verso imprese controllate</i>	0	0
	<i>b. verso imprese collegate</i>	0	0
	<i>c. verso imprese controllanti</i>	0	0
	<i>d. verso imprese consorelle</i>	0	0
	<i>d-bis. verso altri</i>	147.232	177.671
	<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	43.211	58.217
	<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	104.021	119.454
	3 Altri titoli	0	0
	4 Strumenti finanziari derivati attivi	0	0
	Totale immobilizzazioni finanziarie	147.232	177.671
	Totale immobilizzazioni	3.521.625	3.431.179

(importi in euro)

31.12.2016

31.12.2015

(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	9.254.426	8.551.537
	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	110.508	53.256
	5ter Imposte anticipate	341.738	333.735
5quater	Verso altri	4.753.789	6.569.573
	Totale crediti del circolante	14.460.461	15.508.101
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	1.186.186	2.055.783
	2 Assegni	0	0
	3 Denaro e valori in cassa	2.468	3.114
	Totale disponibilità liquide	1.188.654	2.058.897
	Totale attivo circolante	15.649.115	17.566.998
(D)	Ratei e risconti	282.156	305.163
	TOTALE ATTIVO	19.452.896	21.303.340

(importi in euro)

31.12.2016

31.12.2015

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	5.016	4.913
V	Riserve statutarie	0	0
VI	Altre riserve	561.541	559.576
	- Avanzo di conferimento delibera 109/2002	470.991	470.991
	- Riserva straordinaria	90.548	88.584
	- Riserva da arrotondamento euro	2	1
VII	Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari at	0	0
VIII	Utili (Perdite) portati a nuovo	0	0
IX	Utile (Perdita) dell'esercizio	12.417	2.066
X	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
	Totale patrimonio netto	1.448.974	1.436.555
(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	1.169.942	1.050.014
	Totale fondi per rischi ed oneri	1.169.942	1.050.014
(C)	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	699.609	704.899
(D)	Debiti		
	1 Obbligazioni	0	0
	2 Obbligazioni convertibili	0	0
	3 Debiti verso soci per finanziamenti	0	0
	4 Debiti verso banche	2.454.147	3.707.414
	<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	1.198.191	2.400.713
	<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	1.255.956	1.306.701
	5 Debiti verso altri finanziatori	203.972	398.103
	6 Acconti	1.472.438	1.184.568
	7 Debiti verso fornitori	2.302.863	2.512.704
	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	6.886	373.278
	13 Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	99.465	155.283
	14 Altri debiti	9.594.600	9.780.522
	<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	9.591.077	9.773.738
	<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	3.523	6.784
	Totale debiti	16.134.371	18.111.872

(importi in euro)

31.12.2016

31.12.2015

(E)	Ratei e risconti	0	0
TOTALE PASSIVO		19.452.896	21.303.340

Conto Economico

(A)	Valore della produzione:		
1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.075.067	8.325.621
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	1.528.275	1.803.973
	<i>Contributi in conto esercizio</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	<i>Altri</i>	<i>1.528.275</i>	<i>1.803.973</i>
Totale valore della produzione		10.603.342	10.129.594

(B)	Costi della produzione:		
6	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
7	Per servizi	4.328.806	4.116.659
8	Per godimento di beni di terzi	352.418	315.026
9	Per il personale	1.806.704	1.816.196
	a. Salari e stipendi	1.349.930	1.309.728
	b. Oneri sociali	337.863	377.883
	c. Trattamento di fine rapporto	104.877	109.134
	d. trattamento di quiescenza e simili	0	0
	e. Altri costi	14.034	19.451
10	Ammortamenti e svalutazioni	938.269	762.627
	a. Amm.to delle immobilizzazioni immateriali	95.400	98.949
	b. Amm.to delle immobilizzazioni materiali	30.128	14.240
	c. altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
	d. Svalutazione crediti dell'attivo circolante	812.741	649.438
11	Variaz. riman. di mat. prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12	Accantonamenti per rischi	7.937	0
13	Altri accantonamenti	19.841	17.875
14	Oneri diversi di gestione	2.985.659	2.232.285
Totale costi della produzione		10.439.634	9.260.668
Differenza tra valore e costi della produzione (A)-(B)		163.708	868.926

(C)	Proventi e oneri finanziari:		
15	Proventi da partecipazioni	0	0
16	Altri proventi finanziari	50.623	65.822
	a. da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	29.438	35.847
	b. da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
	c. da titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
	d. proventi diversi dai precedenti	21.185	29.975
	<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)

	31.12.2016	31.12.2015
<i>d.5 altri proventi finanziari</i>	21.185	29.975
17 Interessi ed altri oneri finanziari	-112.348	-121.171
17.1 a controllate e collegate	0	0
17.2 a controllanti	0	0
d.3 a consorelle	0	0
d.4 altri	-112.348	-121.171
17bis Utili e perdite su cambi	0	0
Totale proventi ed oneri finanziari	-61.725	-55.349
(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	101.983	813.577
20 Imposte sul reddito dell'esercizio	89.566	811.511
a. correnti	111.377	244.511
b. relative a esercizi precedenti	-13.808	0
c. differite e anticipate	-8.003	567.000
21 UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	12.417	2.066

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

	31-12-2016	31-12-2015
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	15.226	31.174
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.728.574	1.779.414
7) altre	333.513	359.932
Totale immobilizzazioni immateriali	2.077.313	2.170.520
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	1.212.925	1.021.323
4) altri beni	84.155	61.665
Totale immobilizzazioni materiali	1.297.080	1.082.988
III - Immobilizzazioni finanziarie		
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	43.211	58.217
esigibili oltre l'esercizio successivo	104.021	119.454
Totale crediti verso altri	147.232	177.671
Totale crediti	147.232	177.671
Totale immobilizzazioni finanziarie	147.232	177.671
Totale immobilizzazioni (B)	3.521.625	3.431.179
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.254.426	8.551.537
Totale crediti verso clienti	9.254.426	8.551.537
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	110.508	53.256
Totale crediti tributari	110.508	53.256
5-ter) imposte anticipate	341.738	333.735
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.753.789	6.569.573
Totale crediti verso altri	4.753.789	6.569.573
Totale crediti	14.460.461	15.508.101
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.186.186	2.055.783
3) danaro e valori in cassa	2.468	3.114
Totale disponibilità liquide	1.188.654	2.058.897
Totale attivo circolante (C)	15.649.115	17.566.998
D) Ratei e risconti	282.156	305.163
Totale attivo	19.452.896	21.303.340
Passivo		
A) Patrimonio netto		

	31-12-2016	31-12-2015
I - Capitale	870.000	870.000
IV - Riserva legale	5.016	4.913
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	90.548	88.584
Varie altre riserve	470.993	470.992
Totale altre riserve	561.541	559.576
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	12.417	2.066
Totale patrimonio netto	1.448.974	1.436.555
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	1.169.942	1.050.014
Totale fondi per rischi ed oneri	1.169.942	1.050.014
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	699.609	704.899
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.198.191	2.400.713
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.255.956	1.306.701
Totale debiti verso banche	2.454.147	3.707.414
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	203.972	398.103
Totale debiti verso altri finanziatori	203.972	398.103
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.472.438	1.184.568
Totale acconti	1.472.438	1.184.568
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.302.863	2.512.704
Totale debiti verso fornitori	2.302.863	2.512.704
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.886	373.278
Totale debiti tributari	6.886	373.278
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	99.465	155.283
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	99.465	155.283
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.591.077	9.773.738
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.523	6.784
Totale altri debiti	9.594.600	9.780.522
Totale debiti	16.134.371	18.111.872
Totale passivo	19.452.896	21.303.340

Conto economico

	31-12-2016	31-12-2015
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.075.067	8.325.621

	31-12-2016	31-12-2015
5) altri ricavi e proventi		
altri	1.528.275	1.803.973
Totale altri ricavi e proventi	1.528.275	1.803.973
Totale valore della produzione	10.603.342	10.129.594
B) Costi della produzione		
7) per servizi	4.328.806	4.116.659
8) per godimento di beni di terzi	352.418	315.026
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.349.930	1.309.728
b) oneri sociali	337.863	377.883
c) trattamento di fine rapporto	104.877	109.134
e) altri costi	14.034	19.451
Totale costi per il personale	1.806.704	1.816.196
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	95.400	98.949
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	30.128	14.240
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	812.741	649.438
Totale ammortamenti e svalutazioni	938.269	762.627
12) accantonamenti per rischi	7.937	0
13) altri accantonamenti	19.841	17.875
14) oneri diversi di gestione	2.985.659	2.232.285
Totale costi della produzione	10.439.634	9.260.668
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	163.708	868.926
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
altri	29.438	35.847
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	29.438	35.847
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	21.185	29.975
Totale proventi diversi dai precedenti	21.185	29.975
Totale altri proventi finanziari	50.623	65.822
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	112.348	121.171
Totale interessi e altri oneri finanziari	112.348	121.171
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(61.725)	(55.349)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	101.983	813.577
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	111.377	244.511
imposte relative a esercizi precedenti	(13.808)	0
imposte differite e anticipate	(8.003)	567.000
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	89.566	811.511
21) Utile (perdita) dell'esercizio	12.417	2.066

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2016	31-12-2015
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	12.417	2.066
Imposte sul reddito	89.566	811.511
Interessi passivi/(attivi)	61.725	55.349
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	163.708	868.926
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	132.655	127.009
Ammortamenti delle immobilizzazioni	125.528	113.189
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	258.183	240.198
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	421.891	1.109.124
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(702.889)	(56.325)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(209.841)	(383.924)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	23.007	(61.606)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	1.623.154	(426.440)
Totale variazioni del capitale circolante netto	733.431	(928.295)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.155.322	180.829
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(61.725)	(55.349)
(Imposte sul reddito pagate)	(282.453)	(110.575)
(Utilizzo dei fondi)	(18.017)	(115.511)
Totale altre rettifiche	(362.195)	(281.435)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	793.127	(100.606)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(244.220)	271.547
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(2.193)	(338.924)
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	30.439	39.726
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(215.974)	(27.651)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(1.202.522)	16.656
Accensione finanziamenti	-	1.300.000
(Rimborso finanziamenti)	(244.876)	(124.216)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	2	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.447.396)	1.192.440
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(870.243)	1.064.183

	31-12-2016	31-12-2015
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	2.055.783	992.545
Danaro e valori in cassa	3.114	2.169
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.058.897	994.714
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.186.186	2.055.783
Danaro e valori in cassa	2.468	3.114
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.188.654	2.058.897

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

Dal rendiconto finanziario emerge che il decremento delle disponibilità liquide pari a euro 870.243 deriva principalmente dalla consistente riduzione dell'indebitamento bancario a breve e dal rimborso di altri finanziamenti, ai quali sono stati destinati i maggiori flussi dell'attività operativa (+793.127), questi ultimi in massima parte derivanti sia dall'incremento del canone minimo passato da 12,91 a 40 euro mensili ai sensi della L.R. 41/2015 che ha modificato la L.R. 96/96, sia dalla revisione biennale dei canoni effettuata nel corso dell'esercizio, ai sensi dell'art. 28 della L.R. 96/96

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 2016 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.;
- a seguito delle recenti modifiche normative sul bilancio, si sono rese necessarie alcune riclassificazioni di voci dell'esercizio precedente. In particolare 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 2016, 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 *in house*, 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.

Peraltro, ai fini di una migliore comprensione delle variazioni intervenute tra le voci del presente bilancio e di quello precedente, si segnala che nel corso dell'esercizio è entrata in vigore la modifica all'art. 6, lett. c-bis, del D.P.R. 29.09.1973, n. 601, che ha ridotto alla metà l'aliquota IRES applicabile al reddito imponibile della società, sul quale è rilevato il carico fiscale corrente; si ricorda che nel precedente esercizio detta variazione legislativa ha determinato la cancellazione di attività per imposte anticipate per oltre 400.000 euro, il cui impatto sul conto economico ha comportato l'impossibilità di destinare la consueta quota di risorse al Fondo Regionale di cui all'art. 23, lett. b, L.R. Toscana 20.12.1996, n. 96, nel testo in vigore dal mese di aprile 2015.

Si rileva, al riguardo, che in base alla norma da ultimo citata 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 2016, da versare su appositi conti di contabilità speciale intestati alla stessa Regione, è risultata essere pari a 828.000 euro, grazie anche al consistente incremento di gettito da canoni, già segnalato in calce al rendiconto finanziario.

Nota integrativa, attivo

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

Immobilizzazioni

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

Immobilizzazioni immateriali

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

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	275.152	1.965.574	555.516	2.796.242
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	243.978	206.160	195.684	645.822
Valore di bilancio	31.174	1.779.414	359.932	2.170.520
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	600	-	1.591	2.191
Ammortamento dell'esercizio	16.548	50.840	28.010	95.398
Totale variazioni	(15.948)	(50.840)	(26.419)	(93.207)
Valore di fine esercizio				
Costo	275.752	1.985.574	557.207	2.818.533
Ammortamenti	260.526	257.000	223.694	741.220

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
(Fondo ammortamento)				
Valore di bilancio	15.226	1.728.574	333.513	2.077.313

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

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

In particolare si tratta dei costi sostenuti negli anni dal 2007 al 2011 pari a euro 4.761.619 per la realizzazione, su un'area di proprietà del Comune di Pisa al netto del parziale contributo finanziario di euro 2.776.045 della Regione Toscana, di n. 36 alloggi e n. 4 fondi commerciali in Pisa, loc. CEP, in base alla convenzione sottoscritta con il predetto Comune in data 18 aprile 2006. L'importo netto pari a euro 1.985.574 è stato posto in ammortamento dall'esercizio 2012 per i successivi 39 anni (fino al 31.12.2050, termine della Società), con un costo annuale rilevato nella voce "Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali" di euro 50.840

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	30.544.147	979.147		31.523.294
Per nuove costruzioni a carico Apes	308.236	1.591		309.827
Totale nuove costruzioni	30.852.383	980.738	0	31.833.121
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	17.464.623	1.917.516		19.382.139
Per adeguamento sede	247.380	0		247.380
TOTALE	48.564.386	2.898.254	0	51.462.640

Contributi regionali e comunali	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	30.544.147	979.147		31.523.294
Per nuove costruzioni a carico Apes	0	0		0
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	17.464.623	1.917.516		19.382.139
Per adeguamento sede	0	0		0
TOTALE	48.008.770	2.896.663		50.905.433

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	8.562	8.606		17.168
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0		0
Per adeguamento sede	187.122	19.404		206.526
TOTALE	195.684	28.010		223.694

Importo netto in bilancio	<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	299.674	-7.015		292.659
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0		0
Per adeguamento sede	60.258	-19.404		40.854
TOTALE	359.932	-26.419		333.513

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

Comune	Manutenzioni Straordinarie	Nuove Costruzioni	Totale
Bientina	20.369		20.369
Buti	7.528		7.528
Calci	87.880	355.912	443.792
Calcinaia			0
Capannoli			0
Casale Marittimo			0
Casciana Terme-Lari	2.035	8.239	10.274
Cascina	14.165	71.041	85.206
Castelfranco	31.136	9.268	40.404
Castellina	2.854		2.854
Castelnuovo V.C.			0
Chianni			0
Crespina-Lorenzana			0
Fauglia	193.313		193.313
Guardistallo			0
Lajatico	105.293		105.293
Montecatini V.C.	2.489		2.489
Montescudaio			0
Monteverdi			0
Montopoli	12.909		12.909
Orciano			0
Palaia	57.400		57.400
Peccioli	100.036		100.036
Pisa	698.842	341.003	1.039.845
Pomarance	126.855		126.855
Ponsacco	15.625		15.625
Pontedera	133.616	6.175	139.792
Riparbella			0
Santa Croce Sull'Arno	41.282	14.528	55.810
Santa Luce	10.323		10.323
Santa Maria a Monte	116.790		116.790
San Miniato	128.589	2.744	131.333
San Giuliano Terme	99.824	19.865	119.689
Terricciola			0
Vecchiano	7.260		7.260
Vicopisano			0
Volterra	51.473		51.473
TOTALE 2016	2.067.888	828.776	2.896.663

Al 31.12.2016 sono stati inoltre sostenuti costi per euro 309.826 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 2016 è pari a euro 17.167 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	4.229	71.887
Cascina	226.020	12.557	213.464
Casciana Terme Lari	7.691	383	7.308
	309.827	17.168	292.659

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.

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Costo	1.021.323	379.210	1.400.533
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	317.545	317.545
Valore di bilancio	1.021.323	61.665	1.082.988
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	86.800	52.618	139.418
Ammortamento dell'esercizio	-	30.128	30.128
Altre variazioni	104.802	-	104.802

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Totale variazioni	191.602	22.490	214.092
Valore di fine esercizio			
Costo	1.212.925	431.828	1.644.753
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	347.673	347.673
Valore di bilancio	1.212.925	84.155	1.297.080

Terreni e fabbricati

Dal 2015 Apes ha in proprietà 27 alloggi realizzati nel Comune di Pontedera, rilevati nella voce Terreni e fabbricati. Nell'esercizio 2016 sono stati sostenuti ulteriori costi per euro 86.800, portando a complessivi euro 2.188.520 il costo di costruzione del fabbricato, a cui va aggiunto il costo del terreno pari a euro 217.884, per un totale di costi sostenuti al 31.12.2016 di euro 2.406.403.

L'ulteriore variazione di euro 104.802 è originata dalla rettifica dell'ammontare del contributo regionale, che è stato rideterminato al netto degli importi già imputati a conto economico in precedenti esercizi per compensi tecnici riconosciuti ad Apes. La rettifica non ha avuto effetti sul conto economico dell'esercizio o dei precedenti, né sui saldi di apertura del patrimonio netto della società, risolvendosi in una riduzione dei crediti per fatture da emettere nei confronti della regione Toscana a fronte di un corrispondente incremento del costo del fabbricato.

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.

La stima del valore residuo del fabbricato al termine della vita utile è stata operata svalutando il costo di costruzione di euro 2.188.520 sulla base dei coefficienti di deprezzamento previsti dagli articoli 20 e 21 della L. 392/78 per vetustà (pari al 17,5% per una anzianità di 25 anni) e per stato di conservazione (pari al 35% per uno stato di conservazione prudenzialmente assunto prossimo allo scadente). Detti coefficienti risultano ampiamente utilizzati nei procedimenti di stima del valore corrente degli immobili; la loro adozione ha condotto a una stima del valore di presumibile realizzo del fabbricato al termine della sua vita utile pari a euro 1.174.000, superiore al valore netto contabile di euro 1.103.103.

Pertanto, in conformità alle previsioni del principio contabile OIC n. 16, applicabile

dall'esercizio 2016, il fabbricato non è stato ammortizzato.

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	0	0	84.531
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	127.631	0	0	127.631
Impianti telefonici	9.013	0	0	9.013
Automezzi	55.139	32.383	17.107	70.415
Altre	102.494	20.236	0	122.730
TOTALE	378.807	52.619	17.107	414.319

Altri beni - Fondi Ammortamento	Esercizio precedente	Accantonamenti	Utilizzi e rettifiche	Esercizio corrente
Hardware e macchine elettroniche	80.053	2.902	0	82.955
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	70.650	3.312	0	73.962
Impianti telefonici	9.013	0	0	9.013
Automezzi	54.934	3.678	17.107	41.505
Altre	102.494	20.236	0	122.730
TOTALE	317.143	30.128	17.107	330.164

Altri beni - Immobilizzazioni nette	Esercizio precedente	Variazione netta	Esercizio corrente
Hardware e macchine elettroniche	4.478	-2.902	1.576
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	56.981	-3.312	53.669
Impianti telefonici	0	0	0
Automezzi	205	28.705	28.910
Altre	0	0	0
TOTALE	61.665	22.490	84.155

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

Immobilizzazioni finanziarie

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

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	177.671	(30.439)	147.232	43.211	104.021	51.071
Totale crediti immobilizzati	177.671	(30.439)	147.232	43.211	104.021	51.071

Crediti verso altri

La voce è dettagliata come segue:

CREDITI VERSO ALTRI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Verso acquirenti alloggi E.R.P.	6.784	43.601	-36.817
Verso Regione Toscana	1.377	1.377	0
Verso altri	139.071	132.692	6.379
Totale crediti verso altri	147.232	177.671	-30.438

La voce "*Crediti verso acquirenti alloggi E.R.P.*" (assegnatari alloggi "ex ATER" euro 6.784) evidenzia il residuo credito, per rate di capitale non scadute al 31.12.2016, 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 139.071) si riferisce:

- per euro 51.071 a crediti per cauzioni pagate a fronte di contratti di somministrazione (Enel, Acque, Gas);

- per euro 88.000 al credito vantato nei confronti della Monteverdi Energia s.r.l. a seguito del trasferimento delle somme de salvo quanto in precedenza illustrato in merito alla controversia pendente avanti la Corte di Appello di Roma rivanti 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. è tenuta 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.

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.	3.260	3.523	0
Verso Regione Toscana	351	1.027	0
Verso altri per cauzioni	0	0	51.071
Verso Monteverdi Energia s.r.l.	39.600	48.400	0
Totale crediti verso altri	43.211	52.950	51.071

Il totale delle immobilizzazioni finanziarie è diminuito del 17% rispetto all'anno precedente passando da euro 177.671 a euro 147.232 a causa soprattutto del rientro dei crediti per cessioni di alloggi "ex ATER".

*

Il totale delle immobilizzazioni è aumentato complessivamente del 3% rispetto all'anno precedente passando da euro 3.431.179 a euro 3.521.625 per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

Attivo circolante

L'attivo circolante alla fine dell'esercizio si attesta ad euro 15,6 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 in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. 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.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	8.551.537	702.889	9.254.426	9.254.426
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	53.256	57.252	110.508	110.508
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	333.735	8.003	341.738	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	6.569.573	(1.815.784)	4.753.789	4.753.789
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	15.508.101	(1.047.640)	14.460.461	14.118.723

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 abitativi e rimborso quote condominiali	6.457.930	5.501.827	956.103
Per canoni di locazione di immobili non abitativi	22.326	22.326	0
Per altri rimborsi e prestazioni	60.386	176.438	-116.051
Fatture da emettere per compensi tecnici	2.713.783	2.850.946	-137.163
Totale crediti verso clienti	9.254.426	8.551.537	702.889

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 6.457.930, con esposizione al netto dei fondi svalutazione di complessivi euro 4.612.964, di cui 987.282 formati con accantonamenti dell'esercizio, esposti nella voce 10.d del conto economico al netto degli utilizzi dell'esercizio per euro 178.850 relativi a crediti

interamente svalutati; detti utilizzi si riferiscono quanto a euro 174.541 a incassi e quanto a euro 4.310 a cancellazioni.

L'ammontare tassato dei fondi svalutazione ammonta ad euro 1.233.200; quello dedotto fiscalmente è pari ad euro 3.379.764.

I crediti per somme da rimborsare e per altre prestazioni (complessivamente pari a euro 60.386) sono relativi:

- per euro 5.891 a fatture da emettere per il compenso dell'1,50% maturato sull'incassato nell'esercizio 2014 di rientri vincolati alle destinazioni di cui alla L. 560/93 e all'art. 25, L. 513/77;
- per euro 12.210 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 42.285 a crediti nei confronti dell'utenza per rimborsi di imposta di registro e a crediti per altri rimborsi.

L'ammontare di euro 2.713.783 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>
Conguaglio imposta di bollo	0	1.152	-1.152
Iva da dichiarazione annuale	8.843	0	8.843
Iva a debito differita	-14.279	0	-14.279
Irap e Ires	130.553	0	130.553
Ritenute erariali da versare	-66.713	0	-66.713
Ires a rimborso per deduz. IRAP preced. esercizi	52.104	52.104	0
Totale crediti tributari	110.508	53.256	57.252

L'importo netto di 110.508 euro comprende le posizioni a debito compensabili con le imposte a credito e si riferisce:

- per euro 8.843 al credito risultante dalla dichiarazione annuale IVA;
- per euro 14.279 al debito verso l'erario per iva differita su fatture emesse al 31.12.2016;
- per euro 130.553 al credito per eccedenze Ires (euro 117.884) e Irap (euro 12.669) dell'esercizio 2016;
- per euro 66.713 al debito per ritenute erariali su lavoro dipendente e su lavoro autonomo versate nel mese di gennaio 2017;
- per euro 52.104 al credito per IRES a rimborso da mancata deduzione dell'Irap relativa alle spese per il personale dipendente e assimilato per gli esercizi dal 2007 al

2011, come da istanza presentata in data 5.02.2013 ai sensi dell'art. 2 comma 1-quater D.L. 201/2011; 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 341.738) 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.

Sul Conto Economico dell'esercizio il riversamento della fiscalità anticipata e differita ha determinato un effetto positivo netto di euro 8.003.

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

Conseguentemente, sulla base del dato letterale del nuovo testo del citato art. 6, D.P.R. 601/73, dallo 01.01.2016 Apes 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, la fiscalità anticipata e differita è stata determinata sulla base di un'aliquota di riversamento del 12 per cento.

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 6,57 a 4,75 milioni di euro, con una variazione negativa netta di euro 1.815.784 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 finanziati da Regione Toscana	2.864.534	4.713.400	-1.848.866
Per interventi edilizi finanziati dai Comuni	119.193	86.533	32.660
Totale	2.983.727	4.799.933	-1.816.207
Verso Utenti per canoni e servizi a rimborso anni precedenti	83.147	104.429	-21.282
Verso cessionari alloggi per rate scadute	321.791	336.329	-14.538

<i>Altri:</i>			
Verso condomini e proprietari alloggi	794.989	780.376	14.613
Altri crediti	406.837	385.208	21.629
Totale	1.201.826	1.165.584	36.242
TOTALE CREDITI VERSO ALTRI	4.753.789	6.569.574	-1.815.784

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** (2.983.727) 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 2.864.534) né corrisposti quelli comunali (euro 119.193).

I **crediti verso utenti per canoni e servizi a rimborso anni precedenti** (83.147) 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 788.325 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	63.244	64.809	-1.564
<i>Crediti 1997-2004</i>			
Valore nominale:	808.228	844.252	-36.024

<i>Fondo svalutazione crediti '97-2004 - Dedotto</i>	-74.685	-90.992	16.307
<i>Fondo svalutazione crediti '97-2004 - Tassato</i>	-713.640	-713.640	0
Totale Fondo svalutazione Crediti 1997-2004	-788.325	-804.632	16.307
Totale Crediti 1997-2004	19.903	39.620	-19.717
TOTALE CREDITI VERSO ASSEGNATARI (ex Ater)	83.147	104.429	-21.282

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 321.791 (da riversare alla Regione Toscana successivamente al suo incasso - rientro -, secondo quanto stabilito dalla normativa relativa alla Gestione Speciale di cui agli artt. 4 e 10 del D.P.R. 30.12.1972, n. 1036 ed all'art. 25, Legge 8.8.1977, n. 513), esprime l'ammontare non incassato, per capitale ed interessi, delle rate scadute nell'esercizio 2015 e nei precedenti relative ai crediti dilazionati già descritti nel commento alle immobilizzazioni finanziarie; esso trova corrispondenza nella voce "altri debiti" del passivo, intitolata ai debiti verso la Regione Toscana.

Gli altri crediti (euro 1.201.826) sono dettagliati come segue:

Altri Crediti	
Crediti verso utenti per servizi condominiali da bollettare	794.989
Crediti verso Comuni consorziati per somme da rimborsare	227.475
Crediti vari	113.279
Crediti vero 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	1.201.826

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	9.254.426	9.254.426
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	110.508	110.508
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	341.738	341.738
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	4.753.789	4.753.789
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	14.460.461	14.460.461

Non vi sono crediti in valuta.

*

Il totale dei crediti iscritti nell'attivo circolante è diminuito del 7% rispetto all'anno precedente passando da euro 15,51 a 14,46 milioni di euro 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	2.055.783	(869.597)	1.186.186
Denaro e altri valori in cassa	3.114	(646)	2.468

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Totale disponibilità liquide	2.058.897	(870.243)	1.188.654

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	672.535	310.650	361.884
C/c bancari con destinazione non vincolata	450.106	1.735.714	-1.285.608
C/c postali	63.545	9.418	54.127
Danaro e valori in cassa	2.468	3.114	-646
Totale disponibilità liquide	1.188.654	2.058.897	-870.242

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 canonici" ex art. 23, L.R. 96/96) e, in ultimo, con i finanziamenti delle Misure straordinarie B e C di cui alla delibera del Consiglio Regionale Toscano n. 43/2009.

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

*

L'attivo circolante è diminuito dell'11% rispetto all'anno precedente, passando da euro 17.566.998 a euro 15.649.115, 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	111	301	-190
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2012	383	6.092	-5.709
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2013	3.639	11.374	-7.735
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2014	65.003	104.095	-39.091
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2015	54.708	78.842	-24.133
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2016	40.905	0	40.905
Altri risconti attivi	117.405	104.459	12.946
Totale ratei e risconti attivi	282.156	305.163	-23.007

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

*

Il totale dell'attivo è diminuito del 9% rispetto all'anno precedente passando da euro 21.303.340 a euro 19.452.896 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.

	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	4.913	103		5.016
Altre riserve				
Riserva straordinaria	88.584	1.964		90.548
Varie altre riserve	470.992	1		470.993
Totale altre riserve	559.576	1.965		561.541
Utile (perdita) dell'esercizio	2.066	(2.066)	12.417	12.417
Totale patrimonio netto	1.436.555	2	12.417	1.448.974

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Avanzo di conferimento	470.991
Arrotondamenti	2
Totale	470.993

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	870.000	Capitale		-
Riserva legale	5.016	Utili	A-B	5.016
Altre riserve				
Riserva straordinaria	90.548	Utili	A-B	90.548
Varie altre riserve	470.993	Capitale-Utili	A-B	470.993
Totale altre riserve	561.541			561.541
Totale	1.436.557			566.557
Quota non distribuibile				566.557

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 1.436.555 a euro 1.448.974 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	1.050.014	1.050.014
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	472.405	472.405
Utilizzo nell'esercizio	352.477	352.477
Totale variazioni	119.928	119.928
Valore di fine esercizio	1.169.942	1.169.942

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

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

FONDI PER RISCHI ED ONERI	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Utilizzi</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Fondo rischi cause in corso	286.520	92.063	100.000	294.457
Fondo premi di rendimento e arretrati ccnl	90.663	90.663	170.000	170.000
Fondo disagio economico art. 32-bis L.R. 96/96	38.471	17.330	19.841	40.982
Fondo Rischi Inps	456.727	0	0	456.727
Fondo manutenzione stabili	122.982	97.770	95.631	120.843
Fondo eccedenza contributo agenzia casa	54.651	54.651	86.933	86.933
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	1.050.014	352.477	472.405	1.169.942

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

Le variazioni di stima sono riflesse nel conto economico del periodo in cui la

variazione è avvenuta.

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

Nel corso del 2016, in esito alla ricognizione ed al costante monitoraggio dei contenziosi in corso, sulla base dell'evoluzione processuale delle controversie pendenti, sono stati accantonati ulteriori euro 100.000 ed è stata operata una riduzione del fondo per intervenuta esuberanza pari a euro 92.063.

Il fondo "premi di rendimento e arretrati c.c.n.l." accoglie l'accantonamento di euro 150.000 per le retribuzioni integrative previste dai CCNL dei dipendenti e dirigenti ma non ancora definite in accordi integrativi aziendali, nonché l'accantonamento di euro 20.000 per arretrati da riconoscere al personale a seguito del rinnovo del contratto di lavoro scaduto il 31.12.2015.

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 31.12.2015.

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

Il fondo manutenzione stabili accoglie l'accantonamento effettuato per lavori di manutenzione ordinaria commissionati nell'esercizio alle ditte appaltatrici, ma non ancora ultimati al 31.12.2016 e l'utilizzo, per interventi ultimati nel 2016, del fondo accantonato al 31.12.2015.

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 2016, così come stabilito all'art. 4 della convenzione, e il relativo utilizzo di quanto accantonato al 31.12.2015.

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	704.899
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	104.877
Utilizzo nell'esercizio	110.167
Totale variazioni	(5.290)
Valore di fine esercizio	699.609

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 699.609 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	704.899	12.807	97.360	104.877	699.609

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 31/12/2016 ammontano complessivamente a euro 16.134.371, 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	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	3.707.414	(1.253.267)	2.454.147	1.198.191	1.255.956	1.094.082
Debiti verso altri finanziatori	398.103	(194.131)	203.972	203.972	-	-
Acconti	1.184.568	287.870	1.472.438	1.472.438	-	-
Debiti verso fornitori	2.512.704	(209.841)	2.302.863	2.302.863	-	-
Debiti tributari	373.278	(366.392)	6.886	6.886	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	155.283	(55.818)	99.465	99.465	-	-
Altri debiti	9.780.522	(185.922)	9.594.600	9.591.077	3.523	-
Totale debiti	18.111.872	(1.977.501)	16.134.371	14.874.892	1.259.479	1.094.082

I debiti complessivamente sono diminuiti dell'11% rispetto all'anno precedente, passando da euro 18.11.872 a euro 16.134.371, 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	1.306.701	1.355.479	-48.778
Banche c/c passivi	1.147.446	2.351.936	-1.204.490
Totale	2.454.147	3.707.414	-1.253.268

I debiti per *conti correnti passivi* sono riferiti al debito di euro 1.147.446 per l'apertura di credito in conto corrente, garantita dal Comune di Pisa, utilizzata per finanziare la costruzione del fabbricato in concessione destinato ad alloggi e fondi commerciali in Pisa, località CEP, iscritto fra le immobilizzazioni immateriali e più sopra commentato. Apes riduce la posizione con il ricavato dei canoni locativi dei predetti alloggi, pari a circa 100.000 euro annui. La diminuzione di euro 1.204.490 rispetto all'esercizio precedente è stata determinata anche dall'estinzione, nel mese di giugno 2016, dell'apertura di credito in conto corrente di euro 1.073.490 attivata nell'esercizio precedente per fronteggiare la carenza di liquidità derivante dalla ritardata erogazione dei finanziamenti per gli interventi edilizi da parte della Regione Toscana.

I debiti per *mutui passivi* comprendono:

- il debito nei confronti della Banca di Pisa e Fornacette, di euro 37.706 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 31.12.2016: euro 1.268.995) 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)	Scadenti entro l'esercizio successivo	Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo	Scadenti oltre il quinto esercizio successivo
Mutui Cassa Depositi e Prestiti	0	0	
Mutuo Banca di Pisa per Teleriscaldamento Monteverdi	18.483	19.223	
Mutuo ipotecario 27 all.Pontedera	32.261	142.651	1.094.082
Totale	50.745	161.874	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	34.180	228.312	-194.131
Totale	203.972	398.103	-194.131

L'ammontare di 203.972 euro esprime il contributo finanziario della Regione Toscana agli interventi edilizi da realizzare sul patrimonio immobiliare dei Comuni consorziati. Detti contributi, all'atto della loro liquidazione, vengono rilevati da APES fra i debiti verso la Regione da estinguere con l'esecuzione dei predetti lavori.

Periodicamente APES rifattura ai Comuni interessati i costi sostenuti per i lavori eseguiti (iscritti nella voce B.7. dell'attivo), imputando a riduzione dei medesimi l'importo del contributo. Il credito verso il Comune, sorto in contropartita del contributo, è quindi compensato con il debito verso la Regione precedentemente rilevato; il saldo della voce, pertanto, esprime l'ammontare degli interventi non ancora realizzati per i quali la Regione ha già impegnato le relative risorse.

Il debito per **finanziamenti CER non erogati** (163.298) 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**, le cui risorse finanziarie sono disponibili sui conti bancari non vincolati intestati alla società, sono destinati - giusta delibera della Giunta Regionale n. 260 del 24.03.2003 - alla realizzazione di servizi ed opere di urbanizzazione nonché al proseguimento degli interventi di adeguamento impianti programmati con D.M. n. 2460 del 22.09.1995.

Acconti

Acconti	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Acconti da utenti per spese istruttoria cessione alloggi	29.672	29.672	0
Acconti da Comuni per finanziamento lavori vari	233.955	302.267	-68.312
Acconti da Regione per finanziamenti Misure straordinarie	1.208.812	852.630	356.182
Totale	1.472.438	1.184.568	287.870

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 Volterra (euro 24.382) e dal comune di San Miniato (euro 20.909) per interventi ancora da individuare;
- importo erogato dal Comune di Pisa per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi al finanziamento delle opere di urbanizzazione quartiere Sant'Ermete (euro 134.137).
- importi erogati dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla realizzazione nel comune di Pisa, Calci e San Giuliano Terme 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 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).
- importi erogati dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi agli interventi per il recupero di alloggi per grave degrado di cui alla Del. G.R.T. 853/2013 (euro 4.629).
- importo erogato dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi 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 526.226).

Debiti verso fornitori

Sono variati come segue:

	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Debiti verso fornitori	2.302.863	2.512.704	-209.841

Debiti Tributarî

DEBITI TRIBUTARI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Erario per dichiarazione Iva annuale	0	122.793	-122.793
Erario per imposta di bollo	6.886	0	6.886
Erario c/Ritenute da versare lavoro autonomo	0	4.117	-4.117
Erario c/Ritenute da versare lavoro dipendente	0	111.297	-111.297
Totale debiti tributarî	6.886	238.206	-231.320

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

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	99.465	155.283	-55.818

L'importo di euro 99.465 è composto da:

- euro 67.587 per oneri previdenziali su retribuzioni dei dipendenti versati dall'Azienda nel mese di gennaio 2017;

- euro 31.878 per debito verso Inps per contributi malattia da restituire a seguito sentenza del 28.04.2011. Si rimanda al commento della voce relativa al Fondo rischi Inps.

Altri debiti

La voce è dettagliata come segue:

ALTRI DEBITI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
1. Verso Comuni consorziati	2.065.992	2.287.961	-221.969
2. Verso Regione Toscana	6.172.514	5.946.676	225.838
3. Verso il personale	46.111	42.629	3.482
4. Verso assegnatari e locatari per depositi cauzionali	901.582	869.860	31.722
5. Verso altri	415.402	633.397	-217.995
Totale altri debiti	9.601.600	9.780.522	-178.922

In ulteriore dettaglio, si evidenzia quanto segue.

1. Debiti verso Comuni consorziati

Verso Comuni Lode per canoni concessione	165.899
Verso Comuni per residui gestione 2005	27.453
Verso Comuni diversi per versamenti da attribuire	1.375.719
Verso Comuni diversi per acquisto aree edificabili e oneri urbanizzazione	496.920
Totale	2.065.992

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 27.453 deriva dagli incassi di somme per canoni, servizi, rimborsi e interessi, riscossi in nome e per conto dei Comuni del Lode.

Gli *altri debiti verso Comuni per versamenti da attribuire*, pari a euro 1.375.719 si riferiscono a:

- euro 24.515 per somme erogate dai Comuni per l'espletamento del mandato di Apes e in attesa di definitiva destinazione;

- euro 608.204 relativi all'anticipo di quota parte del finanziamento per la costruzione di 43 alloggi per conto del Comune di Pisa ai sensi della delibera G.R.T. n. 43/2009 - Misura Straordinaria B, spettante al Comune stesso per la realizzazione degli impianti sportivi previsti nell'area.

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

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

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	2.795.977	0	586.412	3.382.389
Alla Tesoreria Provinciale dello Stato c/c 1981	0	2.396.989	0	2.396.989
Totale debito per Gestione Speciale:	2.795.977	2.396.989	586.412	5.779.378
Da versare al momento dei rientri:				
Per canoni ante 1997				64.561
Per rate scadute di crediti da cessione alloggi				321.791
Per rate non scadute di crediti da cessione alloggi				6.784
Totale da versare al momento dei rientri:				393.136
Totale	2.795.977	2.396.989	586.412	6.172.514

Il *debito verso Gestione Speciale per versamenti da effettuare*, pari a euro 5.779.378 (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 393.136 corrispondono:

- all'ammontare scaduto e non incassato di canoni locativi E.R.P. anteriori al 1997 (euro 64.561), già commentato fra gli altri crediti del circolante;
- all'ammontare per capitale e interessi (euro 321.791) di crediti scaduti da cessione

alloggi E.R.P., essi pure commentati fra gli altri crediti del circolante;
 - all'ammontare non scaduto (euro 6.784) 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 6.784) 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	3.260	3.523	0
Totale	3.260	3.523	0

3. Debiti verso il personale

La posta (euro 46.111) 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 4.472, oltre al rateo per ferie non godute al 31.12.2016 pari a euro 41.639.

4. Debito per depositi cauzionali

L'ammontare di euro 901.582 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 415.402 è così dettagliato:

Debiti verso altri	
Somme dovute ad associazioni di inquilini	76.897
Somme dovute a Condomini e autogestioni	55.631
Somme trattenute su stipendi e da versare a sindacati e finanziarie varie per prestiti dei dipendenti	1.421
Incassi versati dagli utenti e ancora da attribuire	78.698
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	135.482
Cauzione a garanzia inadempimento imprese appaltatrici	11.521
Totale	415.402

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	1.268.995	1.268.995	1.185.152	2.454.147
Debiti verso altri finanziatori	-	-	203.972	203.972
Acconti	-	-	1.472.438	1.472.438
Debiti verso fornitori	-	-	2.302.863	2.302.863
Debiti tributari	-	-	6.886	6.886
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	99.465	99.465
Altri debiti	-	-	9.594.600	9.594.600
Totale debiti	1.268.995	1.268.995	14.865.376	16.134.371

Il totale del passivo è diminuito del 9% rispetto all'anno precedente passando da euro 21.303.340 a euro 19.452.896 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 incrementato di circa 470mila euro in valore assoluto e del 5% circa in termini percentuali rispetto al precedente esercizio.

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

I ricavi delle prestazioni di servizi della gestione tipica della società ammontano complessivamente a euro 9.075.067 con un incremento rispetto all'esercizio precedente pari a euro 749.446.

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Locaz. Immobili propr. comunale	8.243.797
Amministrazione Stabili	203.110
Compensi tecnici su interventi e	260.269
Sublocaz. Agenzia Casa	279.187
Locazione immobili in proprietà	88.704
Totale	9.075.067

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

Ricavi delle vendite e prestazioni	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione</i>
Da locazione immobili in concessione	8.243.797	7.466.526	777.271
Da locazione immobili in proprietà	88.705	66.231	22.474
Da amministrazione stabili	203.110	220.250	-17.140
Per compensi tecnici su interventi edilizi	260.269	365.808	-105.539
Corrispettivi sublocazione Agenzia Casa	279.187	206.806	72.381
Totale	9.075.067	8.325.621	749.446

Ricavi da locazione immobili in concessione (euro 8.243.797); derivano per euro 170.954 dai canoni di locazione relativi a unità immobiliari ad uso non abitativo; per euro 7.936.621 dai canoni di locazione ex L.R.T. 96/96 degli alloggi affidati in gestione

diretta all'Azienda; per euro 136.222 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 88.705) si riferiscono ai canoni di locazione dei 27 alloggi in proprietà realizzati nel comune di Pontedera.

Ricavi da amministrazione stabili (euro 203.110); derivano:

- per euro 5.891 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 135.887 dai compensi per la gestione delle spese condominiali e dei lavori di manutenzione per conto degli utenti;
- per euro 20.981 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 40.351 dai corrispettivi dovuti dai cessionari di alloggi per servizi e altri rimborsi spese di amministrazione.

Ricavi per compensi tecnici su interventi edilizi (euro 260.269); 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 279.187); 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 161.977 per canoni di sublocazione e quote accessorie;
- euro 105.000 per contributo di gestione annuale riconosciuto dal Comune di Pisa ai sensi dell'art. 4 della convenzione;
- euro 12.210 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	9.075.067
Totale	9.075.067

Altri Ricavi e proventi

La voce, pari a euro 1.528.275, comprende tutti i componenti positivi di reddito non finanziari di natura ordinaria; l'importo più consistente (euro 1.186.592) 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 44.037; la posta accoglie, inoltre, l'importo di euro 96.056 per riaddebito all'utenza dell'imposta di bollo.

Sono stati inoltre rilevati euro 6.252 per rimborsi di diritti di segreteria per partecipare a gare di appalto indette dalla società, euro 69.111 per rimborsi di lavori di manutenzione a carico degli assegnatari e euro 46.913 per rimborsi da assicurazioni per danni a fabbricati.

La voce comprende, infine, altri rimborsi assicurativi, rimborsi spese postali, rimborsi di spese legali, plusvalenze ordinarie e altri proventi vari per complessivi euro 79.314.

Costi della produzione

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

Costi per Servizi

La voce, pari a euro 4.328.806 comprende tutti i costi derivanti dall'acquisizione di servizi nell'esercizio dell'attività ordinaria dell'impresa e di seguito dettagliati:

COSTI PER SERVIZI	Esercizio corrente	Esercizio precedente
a) Amministrazione e funzionamento		
Compensi e spese organo amministrativo	47.572	46.981
Compensi e spese collegio sindacale	38.163	37.744
Spese postali e telefoniche	63.979	53.234
Manutenzione macchine ufficio	15.720	15.778
Gestione sistema informatico	115.386	112.001
Incarichi e prestazioni di terzi	438.403	405.303
Spese assicurative varie	41.761	37.730
Spese depositi bancari e postali	16.570	19.032
Spese servizi sede	77.988	78.804
Bollettazione e riscossione canoni	83.160	87.245
Spese per certificazione di qualità	21.736	14.376
Spese di assicurazione stabili	168.480	149.240
Rimb. quote amm. autogestioni art. 31 L.R.96	92.450	99.125
Spese condominiali su alloggi sfitti	32.312	31.428
Spese varie	36.763	45.012
Spese varie agenzia casa	45.235	48.593
Costi per servizi esercizio precedente	21.174	70.878
Totale Amministrazione e funzionamento	1.356.852	1.352.502
b) Gestione immobiliare:		
- Manutenzioni ordinarie e pronto intervento		
Manutenzioni ordinarie e interventi d'urgenza	2.343.893	2.192.107
Costi per manutenzione alloggi esercizio precedente	45.899	1.611
Quote amministrazione condomini	241.139	204.574
Quote manutenzione condomini	318.780	327.478
Totale manutenzioni ordinarie e pronto intervento	2.949.712	2.725.770
- Altri servizi per gestione immobiliare		
Collaudi e incarichi geologici	8.542	24.333
Pubblicazione bandi	7.425	5.928
Spese varie	6.275	8.125
Totale altri servizi per gestione immobiliare	22.242	38.387
Totale gestione immobiliare:	2.971.954	2.764.156
TOTALE COSTI PER SERVIZI	4.328.806	4.116.659

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 inoltre comprensivo di euro 9.000 per l'attività di revisione legale dei conti. Nessun ulteriore compenso è attribuito dalla società ai membri del collegio sindacale.

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 67.073 che, nel precedente schema di conto economico, 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	3.200	3.210
Canoni di locazione sede	120.816	132.896
Canoni di locazione parcheggio	6.600	6.600
Canoni di locazione Agenzia Casa	221.802	172.320
Totale	352.418	315.026

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

Il costo per canoni di locazione sede, pari a euro 120.816, è relativo a quanto richiesto dal Comune di Pisa a titolo di indennità di occupazione dell'immobile di Via Fermi, sede della società. L'importo è ridotto di euro 12.080 rispetto all'esercizio precedente a seguito dell'utilizzo di parte dei locali di Via Fermi da parte dei dipendenti dell'ufficio Casa del Comune di Pisa per tutto l'esercizio 2016 anziché per i soli 9 mesi dell'esercizio 2015.

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 221.802 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 86.933 per eccedenza del contributo di gestione 2016, ed è al netto dell'utilizzo dell'accantonamento operato nel precedente esercizio, ammontante a euro 54.650.

Costi per il Personale

Costi del personale	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Salari e stipendi	1.349.930	1.309.729
Oneri sociali	337.863	377.883

Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	104.877	109.134
Altri costi di personale	14.034	19.451
Totale	1.806.704	1.816.197

Si precisa che, nel rispetto di quanto previsto dai principi contabili, la voce salari e stipendi è comprensiva dell'accantonamento di euro 150.000 per il probabile premio di risultato da riconoscere al personale nell'esercizio 2017, nonché dell'accantonamento di euro 20.000 per arretrati contrattuali da liquidare a seguito del rinnovo del c.c.n.l. scaduto il 31.12.2015.

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

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

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 31.12.2016 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. Federcasa 2006-2009 per il personale non dirigente e dal C.C.N.L. dei dirigenti delle Imprese dei servizi pubblici locali:

Direttore	n.	1	(a tempo determinato)
Quadri:	n.	4	
Livello A1:	n.	9	(di cui un'unità <i>part-time</i>)
Livello A2:	n.	5	
Livello A3:	n.	6	
Livello B2:	n.	3	(di cui un'unità <i>part-time</i>)

Livello B3:	n.	6
Totale	n.	34

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

Nel corso del 2016 sono cessate dal servizio per collocamento a riposo 3 unità di personale, 2 di livello B2 e 1 di livello B3.

Ammortamenti e svalutazioni

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali al 31.12.2016 è pari a euro 95.400 mentre quello delle immobilizzazioni materiali ammonta a euro 30.128. Per il dettaglio si rimanda al commento delle voci iscritte nelle immobilizzazioni.

I crediti verso gli assegnatari alloggi sono stati svalutati per un ammontare netto di euro 812.741; l'importo rilevato a conto economico risulta interamente deducibile ai fini fiscali in virtù della normativa applicabile alle perdite su crediti c.d. "di modesto importo".

Accantonamenti per rischi

L'importo di euro 7.937 deriva dall'adeguamento del fondo per controversie legali in corso, relativamente al quale si rinvia a quanto già precedentemente esposto, originato dall'utilizzo del fondo per euro 92.093, rivelatosi esuberante a seguito degli sviluppi favorevoli alla società, e da un ulteriore prudenziale accantonamento di euro 100.000 su un contenzioso in corso.

Altri accantonamenti

In questa voce è stato rilevato l'importo di euro 19.841, 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	1.201.557	1.184.847
Cancelleria, stampati e abbonamenti	14.023	13.653
Gestione automezzi	7.205	13.670
Imposte indirette e tasse	209.383	218.677
Contributi associativi (Federcasa)	28.000	30.848
Contributo Casa Valdera e Agenzia della salute	5.000	5.000
Iva non detraibile da pro-rata	411.860	468.184

Alimentazione F.do E.R.P. 0,50% valore locativo - art. 23 co.1 LR 96/96	0	154.127
Alimentazione F.do sociale reg. 1% canoni art. 23 co.1 lett. a LR 96/96	79.366	71.500
Residuo gettito canoni art. 23 co.1 lett. b) LR 96/96	828.000	8.000
Perdite su crediti	61.366	0
Altri oneri e spese	139.989	63.779
Totale	2.985.659	2.232.285

Si evidenzia che per effetto delle modifiche all'art. 23, L.r. Toscana n. 96/96 introdotte dalla L.r. n. 41/2015, dall'aprile 2015 è venuto meno l'obbligo di versare alla Regione la quota dello 0,5% del valore locativo dei fabbricati E.R.P., fermo restando l'obbligo di versare su conti della Regione l'eccedenza del gettito locativo rispetto ai costi della gestione; le risorse rivenienti da tale eccedenza saranno destinati esclusivamente a interventi di riqualificazione, recupero e manutenzione del patrimonio abitativo di proprietà dei Comuni della provincia di Pisa previamente autorizzati dalla Giunta regionale.

Attesa l'identità sostanziale dell'obbligazione dei gestori E.R.P. nei confronti della Regione Toscana, 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.

Le perdite su crediti imputate nella voce sono riferite a cancellazioni operate a seguito di accertamenti definitivi di inesigibilità; l'importo è al netto dell'ammontare coperto con l'utilizzo, per euro 89.563, di precedenti accantonamenti (di cui 68.947 tassati) specificamente riferiti alle annualità di insorgenza del credito.

Fra gli altri oneri e spese sono compresi le spese per atti transattivi (euro 31.000), per indennizzi da risoluzioni contrattuali (euro 37.687), per rettifiche di ricavi di precedenti esercizi e per altri oneri e sopravvenienze che, nel precedente esercizio, sarebbero stati classificati come straordinari.

Proventi e oneri finanziari

Il saldo netto della gestione finanziaria è negativo per euro 61.725 con un peggioramento di euro 6.376 rispetto al precedente esercizio derivante da minori proventi per euro 15.199, eccedenti la riduzione degli interessi passivi di euro 8.823.

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	82.800
Altri	29.548
Totale	112.348

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

Proventi e oneri finanziari	
Interessi attivi su crediti per cessione alloggi	29.438
Interessi attivi su conti bancari	4.985
Interessi per dilazione di pagamento utenti morosi	16.200
Interessi e oneri finanziari su conti bancari	-29.230
Interessi passivi su depositi cauzionali	-110
Interessi passivi su mutuo Bcc x Teleriscaldamento	-2.160
Interessi passivi mutuo ipotecario 1.300.000	-51.410
Interessi passivi su debiti per rientri	-29.438
Totale	-61.725

Gli *interessi attivi su crediti da cessione alloggi* (euro 29.438) 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 29.230, sono relativi per euro 13.436 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 15.794 all'apertura di credito in conto corrente concessa a titolo di anticipo su fatture emesse per interventi edilizi a favore dei comuni soci.

Gli interessi passivi, calcolati al tasso legale, maturati nell'esercizio *sui depositi*

cauzionali versati dagli assegnatari di fondi commerciali e da rimborsare all'atto della restituzione delle cauzioni, ammontano a euro 110.

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 DL 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.

Al riguardo si precisa che la variazione dei ricavi derivante dalla revisione biennale dei canoni effettuata nel corso dell'esercizio, ai sensi dell'art. 28 della L.R. 96/96, avendo periodicità ciclica non può considerarsi di natura eccezionale nel significato illustrato dal principio OIC n. 12. Del pari, l'impatto sui ricavi dell'esercizio dell'incremento del canone minimo ai sensi della L.r. 41/2015 non può considerarsi di natura eccezionale, atteso che tale aumento è applicabile stabilmente sin dal maggio del 2015 ed è ripetibile per il futuro.

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 89.566; l'importo è costituito dalla previsione per IRAP corrente di euro 68.597 e per IRES corrente di euro 42.780, nonché da fiscalità differita per uno stanziamento attivo netto di euro 8.003.

Nella voce è compreso inoltre l'importo di euro 13.808 per minori imposte 2015 a saldo, di cui 3.395 euro per IRES e 10.413 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		42.780	-8.003	-3.395	31.382	30,77%
Irap		68.597	0	-10.413	58.184	57,05%
Totale	101.983	111.377	-8.003	-13.808	89.566	87,82%

Si ricorda, come in precedenza illustrato, che dallo 01.01.2016 Apes beneficia della riduzione al 50% dell'aliquota IRES ordinaria (aliquota nominale dell'esercizio: 13,75%) che, a decorrere dallo 01.01.2017, è stabilita nella misura del 24 per cento. Per l'effetto, la fiscalità anticipata e differita è stata determinata sulla base di un'aliquota di riversamento del 12 per cento.

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	3.123.692
Totale differenze temporanee imponibili	275.875
Differenze temporanee nette	(2.847.817)

	IRES
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(333.736)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(8.002)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(341.738)

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

IRES	Esercizio Corrente		Esercizio Precedente	
	IMPONIBILE E	IMPOSTA A	IMPONIBILE	IMPOSTA
Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico				
A. Risultato prima delle imposte	101.983		813.578	
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 13,75%)</i>		14.023		223.734
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:				
Per variazioni in aumento	364.113	50.065	413.034	113.584
Per altre variazioni	-213.169	-29.311	-169.356	-24.785
B. TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI	150.943	20.755	243.678	88.799
C. Ires sul reddito dell'esercizio	252.926	34.777	1.057.256	312.533
<i>Aliquota effettiva su risultato prima delle imposte</i>		34,1%		38,4%
<i>Effetto della variazione di aliquota e imposte di precedenti esercizi</i>		-3.395		407.299
Ires di competenza	252.926	31.382	1.057.256	719.832
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:				
Svalutazione crediti eccedente lo 0,5%	0	0	0	0
Accantonamento per oneri	352.564	42.308	140.027	17.666
Accantonamento per rischi	100.000	12.000	0	0
Altri accantonamenti e stanziamenti	19.877	2.385	80.878	10.203
TOTALE STANZIAMENTI DI IMPOSTE ANTICIPATE	472.441	56.693	220.905	27.869
Tassazione rinviata a successivi esercizi				
Imposta di registro pluriennale pagata	-40.905	-4.909	-78.842	-9.461
Interessi attivi di mora non incassati	0	0	0	0
TOTALE ACCANTONAMENTI IMPOSTE DIFFERITE	-40.905	-4.909	-78.842	-9.461
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti				
Utilizzo fondi svalutazione crediti tassati	-68.947	-9.480	-232.768	-64.011
Utilizzo fondi per rischi e oneri	-335.147	-46.083	-278.966	-76.716
Utilizzo altri fondi accantonamento e altri riversamenti	-21.410	-2.944	-65.319	-17.963

Imposte anticipate per perdite	0	0	-140.849	-38.733
TOTALE UTILIZZI DI IMPOSTE ANTICIPATE	-425.503	-58.507	-717.902	-197.423
Oneri dedotti in precedenti esercizi				
Imposta di registro pluriennale dedotta in preced. esercizi	76.859	10.568	69.147	19.015
Interessi attivi di mora non incassati	0	0	5.189	1.427
TOTALE UTILIZZI FONDO IMPOSTE DIFFERITE	76.859	10.568	74.336	19.315
<i>Rettifiche fiscalità differita e anticipata</i>		4.157		
D. Imposte anticipate e differite	82.891	8.003	-501.503	-159.701
E. Imponibile fiscale e imposte correnti				
	311.127	42.780	555.753	152.832
<i>Aliquota sul reddito imponibile</i>		13,75%		27,50%

DETERMINAZIONE DELL'IMPONIBILE IRAP

IRAP	Esercizio Corrente		Esercizio Precedente	
	IMPONIBILE	IMPOSTA	IMPONIBILE	IMPOSTA
Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico				
Differenza fra Valore e Costi della produzione	163.708		924.764	
Costi e proventi non rilevanti a fini Irap	2.647.223		2.483.510	
Differenza fra componenti positive e negative rilevanti	2.810.931		3.408.274	
Onere fiscale teorico (aliquota 4,82%)		135.487		164.279
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi:				
Per variazioni in aumento	249.460	12.024	149.032	7.183
Per variazioni in diminuzione	-31.365	-1.512	-82.537	-3.978
Deduzioni per "cuneo fiscale"	-1.605.857	-77.402	-1.737.789	-83.761
Altre variazioni permanenti	0	0	165.075	7.957
TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI	-1.387.762	-66.890	-1.506.220	-72.600
Imponibile fiscale e imposte correnti	1.423.169	68.597	1.902.054	91.679
<i>Effetto della variazione di aliquota e imposte di precedenti esercizi</i>		-10.413		0
Imposte di competenza	1.423.169	58.184	1.902.054	91.679

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	30
Totale Dipendenti	35

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	38.163

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 ammontante a euro 9.000.

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.

Considerata l'entità della pretesa di cui in appresso, si ritiene tuttavia opportuno segnalare la controversia sorta nel corso del 2010 a seguito della notifica ad Apes di un decreto ingiuntivo con il quale venivano richieste somme per l'adeguamento di corrispettivi relativi a un appalto risolto per inadempimento di un appaltatore successivamente fallito.

L'inconsistenza della pretesa è stata confermata con sentenza del Tribunale di Roma del settembre 2016 con condanna della controparte al pagamento delle spese di lite.

Peraltro in data 27 marzo 2017 la sentenza favorevole ad Apes è stata impugnata avanti la corte di Appello di Roma, introducendo nuovi elementi a base della richiesta; in parziale modifica al decreto ingiuntivo, è stata richiesta in via principale, la somma di euro 1.074.128,30 relativa al contratto di appalto per i lavori di recupero di un'area in Pisa, Via Garibaldi e la somma di euro 1.445.007,60 relativa al contratto di appalto per la realizzazione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata in Montopoli V.A.; in via subordinata è stata richiesta la conferma del decreto ingiuntivo opposto e rigettato dalla sentenza di primo grado per una somma di euro 879.000,00.

Si ritiene che le ragioni esposte nell'atto di appello siano infondate tanto quanto la pretesa originaria e conseguentemente è stata confermata la scelta di non operare accantonamenti al fondo rischi per cause in corso.

Di quanto sopra si dà notizia nelle more della costituzione di Apes nel giudizio di secondo grado e in attesa di acquisire un parere legale a conferma della ragionevole esclusione del 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, salvo quanto in precedenza illustrato in merito alla controversia pendente avanti la Corte di Appello di Roma.

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 621, alla riserva legale;
- il residuo di euro 11.796 alla riserva straordinaria.

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2016, 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, 28 marzo 2017

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 2016

Relazione sulla gestione

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

Bilancio al 31 Dicembre 2016

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 2016, 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 2016 evidenzia un utile di euro 12.417, al netto delle imposte di competenza pari a euro 89.566.

Il risultato ante imposte, pari a euro 111.377, è stato a sua volta determinato rilevando accantonamenti per euro 125.528 ai fondi di ammortamento, per euro 812.741 ai fondi svalutazione crediti e per euro 19.841 agli altri fondi per rischi ed oneri.

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

Conto Economico riclassificato	2016	2015	2014	Variazione 2016 - 2015
Ricavi da canoni	8.332.502	7.532.757	7.383.415	799.745
Ricavi da prestazioni	742.565	792.864	1.137.787	-50.299
Valore della produzione operativa	9.075.067	8.325.621	8.521.202	749.446
Costi esterni operativi	4.681.224	4.431.685	4.348.612	249.539
Valore aggiunto (VA)	4.393.843	3.893.936	4.172.590	499.907
Costi del personale	1.806.704	1.816.197	1.811.856	-9.493
Margine operativo lordo (MOL)	2.587.139	2.077.739	2.360.734	509.400
Ammortamenti e accantonamenti	966.047	780.502	982.448	185.545
Risultato operativo (RO)	1.621.092	1.297.237	1.378.286	323.855
Risultato dell'area accessoria	-1.457.384	-428.312	-1.286.581	-1.029.072
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	50.623	65.823	62.355	-15.200
EBIT normalizzato	214.331	934.748	154.060	-720.417
Risultato dell'area straordinaria	0	0	111.378	0
EBIT integrale	214.331	934.748	265.438	-720.417
Oneri finanziari	112.348	121.171	101.979	-8.823
Risultato lordo (RL)	101.983	813.577	163.459	-711.594
Imposte sul reddito	-89.566	-811.511	-157.070	721.945
Risultato netto (RN)	12.417	2.066	6.389	10.351

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

a. Nel corso del 2016 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	2016	2015	2014	Variazione 2016-2015	Variazione 2016-2014
Alloggi L.R. 96/96	6.337,00	6.308,58	6.160,50	28,42	176,50
Alloggi L. 431/98	63,00	36,00	36,00	27,00	27,00
Altri Immobili	214,83	231,83	235,50	-17,00	-20,67
Totali	6.614,83	6.576,41	6.432,00	38,42	182,83

I ricavi da canoni degli immobili in concessione sono incrementati complessivamente di euro 777.271. Ciò è stato determinato sia dall'incidenza per tutto l'esercizio 2016 (e non per i soli 8 mesi del 2015) dell'incremento del canone minimo passato da euro 12,91 a 40 mensili ai sensi della L.R.41/2015 che ha modificato la L.R. 96/96, sia dalla revisione biennale dei canoni effettuata nel corso dell'esercizio, ai sensi dell'art. 28 della L.R. 96/96.

I ricavi da canoni di locazione degli alloggi locati ai sensi della L.R.96/96 sono di euro 7.936.620. Il canone medio mensile per alloggio locato ai sensi L.R. 96/96 è passato dai 94,76 euro dell'esercizio 2015 ai 104,37 dell'esercizio 2016.

Nell'esercizio sono inoltre maturati canoni di locazione per euro 136.222,33 per gli alloggi in Pisa, Località Cep, determinati ai sensi della L. 431/98.

I ricavi da locazione di fondi commerciali rilevati per euro 170.954, 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 2.949.712 con un significativo incremento (euro 223.942) rispetto all'esercizio 2015, nel quale furono imputate spese per euro 2.725.770. Ciò a seguito di interventi urgenti ed indifferibili sul patrimonio gestito connessi alla vetustà dello stesso.

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

b. I ricavi per "compensi tecnici" sono diminuiti di euro 105.539 (passati da euro 365.808 dell'esercizio 2015 a euro 260.269) a seguito del completamento di diversi interventi edilizi di nuova costruzione e/o manutenzione straordinaria avviati nei precedenti esercizi e quindi con minori stati di avanzamento nell'esercizio in corso. Da segnalare anche un rallentamento delle attività di progettazione ed inizio lavori per quegli interventi già programmati e finanziati dalla Regione Toscana ma che non hanno visto in corso di esercizio, da parte di questa, i dovuti impegni. Per questa parte specifica si rimanda alla specifica nota informativa nella relazione degli azionisti.

c. Agenzia Casa - La convenzione con l'Agenzia Casa del Comune di Pisa, sottoscritta nel 2011, ha per scopo principale il reperimento, presso soggetti privati o pubblici, di abitazioni da assumere in locazione per concederle in sublocazione - tramite bando pubblico ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 431/1998 - a soggetti in condizioni di disagio abitativo. Dai venti alloggi iniziali, la gestione in Agenzia Casa è passata alle 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'evoluzione di questa importante attività si rimanda alla specifica nota informativa nella relazione degli azionisti.

d. Il costo del personale pari a euro 1.806.704 è pressoché invariato rispetto all'esercizio precedente (1.816.197). Si rimanda alla nota integrativa per il dettaglio degli importi ed alla specifica nota informativa nella relazione degli azionisti per quanto attiene alle politiche del personale.

e. L'importo della voce "ammortamenti e svalutazioni" è incrementato di euro 175.642 rispetto all'esercizio precedente a seguito di maggiori ammortamenti per euro 12.339 e di maggiori svalutazioni per euro 163.303 di crediti c.d. "di modesto importo". Si tratta degli importi non riscossi al 31.12.2016, per le emissioni dal mese di giugno 2015 al mese di maggio 2016, di importo inferiore a euro 2.500 e scaduti da più di 6 mesi alla chiusura dell'esercizio.

f. L'accantonamento per rischi pari a euro 7.937 è determinato dal saldo algebrico fra un ulteriore accantonamento di euro 100.000 per un contenzioso in corso e la rilevazione di un ricavo per un accantonamento di euro 92.063 non più necessario per contenziosi conclusi con sentenze favorevoli all'azienda e passate in giudicato.

g. Si segnala il consistente incremento dell'importo relativo agli oneri diversi di gestione di euro 753.374, dovuto soprattutto al maggior residuo gettito canoni di cui all'art. 23, co. 2, L.R.96/96, determinato in euro 828.000 rispetto ai soli euro 8.000 dell'esercizio 2015.

h. Il saldo negativo dei proventi e oneri finanziari, euro 61.725, è rimasto pressoché invariato rispetto all'esercizio 2015 (euro 55.348).

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 Dlgs.163/2006 intorno al 6,00%. Per i rapporti con la Regione Toscana, per gli interventi edilizi, si rimanda alla specifica nota informativa nella relazione degli azionisti.

i. Si segnalano le minori imposte gravanti sul conto economico dell'esercizio per euro 721.945. L'art. 1 comma 89 della L. 208 del 28.12.2015 (legge di stabilità 2016) ha esteso, dal primo gennaio 2016, alle società affidatarie *in house providing* dei servizi di edilizia sociale, quali Apes, la riduzione al 50% dell'aliquota Ires già applicabile agli istituti case popolari comunque denominati. Detta norma, che ha portato un vantaggio fiscale nell'esercizio 2016 e per i futuri, aveva comportato l'obbligo di rettifica nell'esercizio 2015 degli importi rilevati negli esercizi precedenti a titolo di "attività per imposte anticipate" con un impatto negativo sul conto economico del 2015 di euro 407.299.

Si forniscono di seguito alcuni indicatori della redditività ritenuti idonei a fornire una più chiara

rappresentazione della situazione economica aziendale.

Indici di redditività		2016	2015	2014
ROE netto	RN / MP	0,86%	0,14%	0,45%
ROE lordo	RL / MP	7,04%	56,63%	11,39%
ROI	RO / (Cio medio - Po medie)	62,44%	34,24%	36,56%
ROS	RO / RICAVI DA CANONI E PRESTAZIONI	17,86%	15,58%	16,17%

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)	2016	2015	2014
Immobilizzazioni immateriali	2.419.051	2.504.255	2.831.280
Immobilizzazioni materiali	1.297.080	1.082.988	1.368.775
Immobilizzazioni finanziarie (al netto dei crediti con c/p nel passivo)	139.071	132.692	105.904
Attivo fisso (AF)	3.855.202	3.719.935	4.305.959
Risconti attivi	282.156	305.163	243.557
Liquidità differite (al netto dei crediti con c/p nel passivo)	13.733.688	14.773.228	13.547.986
Liquidità immediate	1.188.654	2.058.897	994.714
Attivo Circolante (AC)	15.204.498	17.137.288	14.786.257
Capitale investito (CI)	19.059.700	20.857.223	19.092.216
Capitale sociale	870.000	870.000	870.000
Riserve e utili	578.974	566.554	564.489
Mezzi propri (MP)	1.448.974	1.436.554	1.434.489
Passività consolidate (Pmi)	2.757.494	2.803.625	1.537.844
Passività correnti (Pc) (al netto dei debiti con c/p nell'attivo)	14.853.231	16.617.043	16.119.883
Capitale di finanziamento	19.059.700	20.857.222	19.092.216
Rettifiche Partite di giro attivo/passivo	393.197	446.117	490.274
Capitale investito / di finanziamento da bilancio	19.452.896	21.303.339	19.582.490

La diminuzione dell'attivo circolante di euro 1.932.790 è dovuta sia alla diminuzione delle liquidità differite (euro 1.039.540) che alla diminuzione delle giacenze liquide sui c/c (euro 870.243).

Le passività correnti sono diminuite di euro 1.763.812 a seguito della minore esposizione debitoria verso le banche; nel mese di giugno 2016 è stato infatti possibile rientrare dell'apertura di credito in conto corrente attivata nell'esercizio precedente per fronteggiare la carenza di liquidità derivante dalla mancata erogazione dei finanziamenti per gli interventi edilizi da parte della Regione Toscana.

Si rimanda al contenuto della nota integrativa al commento della voce Debiti verso Banche.

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

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale)	2016	2015	2014
Capitale investito operativo (Cio)	13.227.424	14.279.283	14.218.935
Impieghi extra-operativi (Ie.o.) e "Gestione Speciale"	5.832.275	6.577.940	4.873.281
Capitale investito (CI)	19.059.700	20.857.223	19.092.216
Mezzi propri (mp)	1.448.974	1.436.554	1.434.489
Passività di finanziamento (Pf) e "Gestione Speciale"	6.979.721	8.929.876	7.208.561
Passività operative (Po)	10.631.004	10.490.793	10.449.166
Capitale di finanziamento	19.059.700	20.857.223	19.092.216

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

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni		2016	2015	2014
Margine primario di struttura	MP - AF	-2.406.228	-2.283.382	-2.871.471
Quoziente primario di struttura	MP / AF	0,38	0,39	0,33
Margine secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) - AF	351.266	520.243	-1.333.627
Quoziente secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) / AF	1,09	1,14	0,69

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

Indici sulla struttura dei finanziamenti		2016	2015	2014
Quoziente di indebitamento complessivo	(PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	12,15	13,52	12,31
Quoziente di indebitamento finanziario	PASS. DI FIN.TO / MP	4,82	6,22	5,03

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")	2016	2015	2014
Capitale investito operativo (Cio)	13.227.424	14.279.283	14.218.935
Impieghi extra-operativi (Ie.o.)	0	0	0
Capitale investito (CI)	13.227.424	14.279.283	14.218.935
Mezzi propri (mp)	1.448.974	1.436.554	1.434.489
Passività di finanziamento (Pf)	2.454.147	3.707.415	2.408.198
Passività operative (Po)	9.324.303	9.135.314	10.376.248
Capitale di finanziamento	13.227.424	14.279.283	14.218.935

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

Indici sulla struttura dei finanziamenti (SP "depurato")	2016	2015	2014
Quoziente di indebitamento complessivo (PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	8,13	8,94	8,91
Quoziente di indebitamento finanziario PASS. DI FIN.TO / MP	1,69	2,58	1,68

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.

Si segnala comunque il miglioramento rispetto all'esercizio precedente, soprattutto del quoziente di indebitamento finanziario dovuto alla minore esposizione debitoria verso le banche, come riferito nella nota integrativa a commento della relativa voce di bilancio.

Indicatori di solvibilità		2016	2015	2014
Margine di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. - PASS. CORR.	351.266	520.244	-1.333.627
Quoziente di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. / PASS. CORR.	1,02	1,03	0,92
Margine di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) - PASS. CORR.	69.110	215.081	-1.577.184
Quoziente di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) / PASS. CORR.	1,00	1,01	0,90

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

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

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

Contratto di servizio

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

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

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

Sono inoltre proprie dell'Azienda, dietro specifici compensi, le attività giuridico/amministrative e tecniche relative all'alienazione delle unità immobiliari affidatele 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 consorziate, dell'attività di controllo su Apes analoga a quella esercitata sulle proprie strutture organizzative, la società ha attivato un sistema di contabilità analitica per centri di costo, finalizzata alla rendicontazione dei costi e ricavi diretti attribuibili ai singoli Comuni e idonea a imputare ai medesimi, sulla base di criteri oggettivi, le spese generali e gli altri costi indiretti.

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

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

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

Indicatori non finanziari		2016	2015	2014
Numero medio dei dipendenti		34,58	35,17	34,93
Costo medio per dipendente	Costi del personale / Num. medio dipendenti	47.331	49.063	47.577
Costo del lavoro su Valore della gestione economica	Costi del personale / Valore della produzione	18,04%	20,73%	19,50%
Costo del lavoro su Valore della gestione e dell'attività edilizia	Costi del personale / Valore della prod. + Variazione nuove costruzioni + Variazione manut. Straord.	13,35%	13,50%	9,36%
Valore aggiunto per dipendente	Valore Aggiunto / Num. medio dipendenti	127.063	110.718	119.456
Alloggi attivi gestiti per dipendente	Num. Alloggi / Num. medio dipendenti	185,08	180,41	177,40
Manutenzioni per dipendente	Manut. ordinarie + Variazione manut. Straord. / Num. medio dipendenti	138.128	138.019	141.940

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

6. Informazioni sui principali rischi ed incertezze

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

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

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

Rischi non finanziari

Pur dopo un attento esame non si riscontrano rischi non finanziari, né di fonte interna né di fonte esterna, diversi da quelli che potrebbero derivare da mutati scenari legislativi o politici tali da alterare la missione istituzionale della società. Ciò sarà comunque oggetto di specifico argomento nella relazione agli azionisti in particolare nella parte che riguarda i rapporti con la Regione Toscana.

Rischi da Prodotti Finanziari

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

Altri Rischi

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

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

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

Nell'esercizio è stata rilevata la svalutazione di euro 812.741, 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 987.281) di crediti scaduti da oltre sei mesi alla chiusura dell'esercizio e l'ammontare dei crediti al 31.12.2015 riscossi in esubero rispetto alle analoghe svalutazioni operate nei precedenti esercizi (euro 174.540).

Il totale dei fondi posti a copertura del rischio di perdite da inesigibilità ammonta, al 31.12.2016, a complessivi euro 5.401.290 a fronte di crediti nominalmente pari a euro 14.738.861, di cui euro 11.964.691 riferiti a crediti verso assegnatari di alloggi e locatari per canoni di locazione e quote accessorie.

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

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

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

7. Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente

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

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

8. Informazioni relative alle relazioni con il personale

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

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

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

9. Situazione fiscale della società

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

Sono inoltre stati interamente versati gli acconti relativi all'esercizio 2016.

Gli stanziamenti appostati in bilancio in chiusura di questo esercizio sono congrui rispetto al credito tributario che si prevede emergente dalla dichiarazione dei redditi.

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

Come segnalato nella relazioni al bilancio dei precedenti esercizi, il nuovo contratto di servizio affida a APES gratuitamente e sino a tutto il 2050 il patrimonio immobiliare ERP di proprietà dei Comuni; sono state quindi confermate le già operate valutazioni, ai fini della determinazione del reddito imponibile per gli esercizi 2012 e seguenti, in ordine alle conseguenze del cambiamento dei termini dell'affidamento.

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

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

Alla luce di quanto sopra è stata esclusa una modifica del regime reddituale che avrebbe sottratto consistenti risorse 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 "peculiari" dell'azienda pur avendo la necessaria attenzione all'innovazione nel settore delle costruzioni e dell'abitare. In questo senso la Società ha consolidato il rapporto con l'Università di Pisa, iniziato con l'individuazione di specifiche problematiche oggetto di tesi di laurea e di dottorato e con una attività di stage aziendale, retribuito, connessa all'attività didattica, attraverso la costituzione di un network di ricerca sviluppo e applicazioni per l'edilizia abitativa sociale (LAS PISA) in cui APES è soggetto sperimentatore.

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

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

La nostra società non è parte di alcun gruppo.

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

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

La società non possiede azioni proprie.

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

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

14. 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.

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.

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, l'eventuale 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").

I termini previsti dal decreto Madia sono di natura prevalentemente ordinatoria e sono destinati ad essere superati dal decreto correttivo attualmente in corso di esame, da emanarsi anche a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 251 del 2016.

APES peraltro ha già avviato l'iter per l'adeguamento del proprio statuto prevedendo, in particolare, l'inserimento della clausola di cui al co. 3 dell'art. 16, d.lgs. 175/2016, secondo il quale oltre l'ottanta per cento del fatturato deve essere effettuato nello svolgimento dei compiti affidati dagli enti pubblici soci (al riguardo si segnala che l'assemblea straordinaria per deliberare in proposito sarà convocata per il giorno 13 aprile 2017).

Inoltre la società ha avviato le analisi preliminari necessarie a definire il percorso per la predisposizione degli specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale di cui al co. 2 dell'art. 6, d.lgs. 175/2016.

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. 53 del 20.12.2016 ha approvato il D.U.P. (Documento unico di programmazione) per il triennio 2017-2019 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 siano recepiti dall'assemblea dei soci. A tal fine nell'assemblea ordinaria 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, 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 finalmente un po' di chiarezza in merito.

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 2016 sono stati trasmessi digitalmente all'A.V.C.P. i dati previsti dalla normativa sotto forma di tabelle riassuntive. Gli stessi dati sono stati inoltre pubblicati sul sito istituzionale della società.

C. Obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari

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

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

D. Disciplina dei pagamenti di importo superiore a euro 10.000

Apes, già a partire dal 2008, applica le disposizioni di cui al D.M.18 gennaio 2008 n.40 (in attuazione dell'art.48-bis del D.P.R. 29.09.1973 n. 602) per i pagamenti di importo superiore a € 10.000. Pertanto, prima dell'effettuazione di ogni mandato di pagamento, viene effettuata la verifica presso Equitalia S.p.a. che il beneficiario non sia inadempiente per cartelle di pagamento superiori a detto importo.

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

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

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

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

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

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

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

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

In data 29.01.2013 il consiglio di Amministrazione ha approvato il "Protocollo comportamentale per i rapporti con la pubblica amministrazione", così come proposto dall'organismo di vigilanza. In data 15.03.2013 il Cda di Apes ha modificato la composizione dell'Organismo di Vigilanza con riferimento al membro interno di tale organo. Con successivo atto dell'Amministratore Unico n. 1 del 16.01.2015 è stato rinnovato l'OdV nella composizione deliberata il 15.03.2013, per la durata di tre anni.

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

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

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

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 ed a nominare il responsabile per la prevenzione della corruzione al quale affidare anche il ruolo di responsabile della trasparenza.

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

In data 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 12.417:

- euro 621 alla riserva legale;
- euro 11.796, al fondo di riserva di cui all'art. 31 dello Statuto.

Pisa 28 Marzo 2017

L' Amministratore Unico

Dott. Lorenzo Bani _____

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

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

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

Premessa

Il collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c.

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

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

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della APES S.c.p.a., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2016, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

Responsabilità dell'Amministratore unico per il bilancio d'esercizio

L'amministratore unico è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Responsabilità del revisore

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



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

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

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della APES S.c.p.a. al 31 dicembre 2016, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione ISA Italia n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete all'amministratore unico della APES S.c.p.a., con il bilancio d'esercizio della APES S.c.p.a. al 31 dicembre 2016. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della APES S.c.p.a. al 31 dicembre 2016.

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

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

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

Dato atto dell'ormai consolidata conoscenza in merito alla società e per quanto concerne:

- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, il collegio ribadisce che la fase di "*pianificazione*" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

È stato, quindi, possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- le risorse umane costituenti la "*forza lavoro*" risultano diminuite dalle trentasette unità del 2015 alle trentaquattro del 2016;
- quanto sopra constatato, non ha apportato una sostanziale variazione nel costo del personale avendo la società ritenuto di operare un accantonamento di € 150.000 per il probabile premio di risultato da riconoscere al personale nell'esercizio 2017, nonché un accantonamento di € 20.000 a seguito del rinnovo del contratto nazionale scaduto il 31.12.2015.

È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2016 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente all'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e più precisamente su:

- i risultati dell'esercizio sociale;
- l'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- le osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, comma 5, c.c.;
- l'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Si resta, in ogni caso, a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare.



Le attività svolte dal collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

Attività svolta

Durante le verifiche periodiche, il collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, che nonostante siano stati monitorati con periodicità costante, continuano ad evidenziare una sostanziale crescita. Si sono anche avuti confronti con lo studio professionale che assiste la società in tema di consulenza e assistenza contabile e fiscale su temi di natura tecnica e specifica: i riscontri hanno fornito esito positivo.

Il collegio sindacale ha, quindi, periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratore, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del collegio sindacale.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;
- i consulenti e i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica non sono mutati e, pertanto, hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali, anche straordinarie, che hanno influito sui risultati del bilancio.

Stante la relativa semplicità dell'organigramma direzionale, le informazioni richieste dall'art. 2381, comma 5, c.c., pur in assenza di un Consiglio di amministrazione, sono state fornite dall'amministratore unico sia in occasione delle riunioni programmate, sia

in occasione di accessi individuali dei membri del collegio sindacale presso la sede della società e anche tramite i contatti/flussi informativi telefonici e informatici.

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

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

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è stato approvato dall'amministratore unico e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

Inoltre:

- l'amministratore unico ha, altresì, predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.;

- tali documenti sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, c.c.

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

- i criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2016 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'amministratore unico, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- in nota integrativa si rileva che non esistono impegni garanzie e passività potenziali di cui non si sia tenuto conto nella formazione del bilancio; viene però data evidenza di una controversia sorta nel corso del 2010 a seguito della notifica ad APES di un decreto ingiuntivo il cui esito, con sentenza del Tribunale di Roma, è stato favorevole ad APES. Tale sentenza in data 27 marzo 2017 è stata impugnata dinanzi alla Corte di Appello. Il collegio, al riguardo ha chiesto un parere al legale incaricato che, data l'esiguità del tempo a disposizione, ha ritenuto necessario un ulteriore approfondimento prima di potersi esprimere sul possibile esito della vicenda.
- abbiamo preso visione della relazione dell'organismo di vigilanza; non sono emerse criticità rispetto al modello organizzativo adottato che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 12.417.

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

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

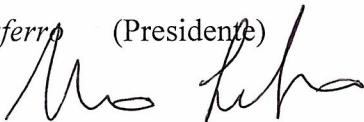
B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, così come redatto dall'amministratore unico.

Pisa, 10 aprile 2017

Il collegio sindacale

Alvaro Lucaferro (Presidente)



Vittorio Puccinelli (Sindaco effettivo)



Elena Tangolo (Sindaco effettivo)

