

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



Capitale sociale: euro 870.000,00# i.v.- Sede in Pisa - Via E. Fermi n.4
R.I. di Pisa – C.F.01699440507 - C.C.I.A.A. di Pisa – R.E.A. n.147.832

BILANCIO

AL

31 DICEMBRE 2020



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 2020

(importi in euro)

31.12.2020

31.12.2019

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	55.054	49.897
4 Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.525.212	1.576.053
5 Avviamento	0	0
6 Immobilizzazioni in corso ed acconti	249.037	244.723
7 Altre	294.748	299.045
Totale immobilizzazioni immateriali	2.124.051	2.169.718
II Immobilizzazioni materiali:		
1 Terreni e fabbricati	1.212.925	1.212.925
2 Impianti e macchinario	0	0
3 Attrezzature industriali e commerciali	0	0
4 Altri beni	54.602	56.699
5 Immobilizzazioni in corso ed acconti	65.779	0
Totale immobilizzazioni materiali	1.333.306	1.269.624
III Immobilizzazioni finanziarie		
1 Partecipazioni in:	0	0
a. imprese controllate	0	0
b. imprese collegate	0	0
c. imprese controllanti	0	0
d. imprese consorelle	0	0
d-bis. altre imprese	0	0
2 Crediti:	105.250	105.064
a. verso imprese controllate	0	0
b. verso imprese collegate	0	0
c. verso imprese controllanti	0	0
d. verso imprese consorelle	0	0
d-bis. verso altri	105.250	105.064
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	105.250	105.064
3 Altri titoli	0	0
4 Strumenti finanziari derivati attivi	0	0
Totale immobilizzazioni finanziarie	105.250	105.064
Totale immobilizzazioni	3.562.607	3.544.406

(C) Attivo circolante:			
I Rimanenze			
1	Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	0
3	Lavori in corso su ordinazione	0	0
4	Prodotti finiti e merci	0	0
5	Acconti	0	0
	Totale rimanenze	0	0
II Crediti			
1	Verso clienti	8.954.554	8.895.948
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	20.645	52.033
	<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	<i>20.645</i>	<i>52.033</i>
	<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
5ter	Imposte anticipate	568.186	431.851
5quater	Verso altri	2.703.874	3.531.827
	Totale crediti del circolante	12.247.259	12.911.659
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	6.363.561	2.941.230
2	Assegni	0	0
3	Denaro e valori in cassa	2.005	2.645
	Totale disponibilità liquide	6.365.566	2.943.875
	Totale attivo circolante	18.612.825	15.855.534
(D) Ratei e risconti			
		128.734	277.566
	TOTALE ATTIVO	22.304.166	19.677.506

Stato patrimoniale - Passivo

(A)	Patrimonio netto:		
I	Capitale	870.000	870.000
II	Riserva da sovrapprezzo	0	0
III	Riserve di rivalutazione	0	0
IV	Riserva legale	6.348	6.157
V	Riserve statutarie	0	0
VI	Altre riserve	586.827	583.199
	- Avanzo di conferimento delibera 109/2002	470.991	470.991
	- Riserva straordinaria	115.833	112.207
	- Riserva da arrotondamento euro	3	1
VII	Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII	Utili (Perdite) portati a nuovo	0	0
IX	Utile (Perdita) dell'esercizio	4.325	3.817
X	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
	Totale patrimonio netto	1.467.500	1.463.173
(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	1.549.430	670.237
	Totale fondi per rischi ed oneri	1.549.430	670.237
(C)	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	671.382	597.894
(D)	Debiti		
	1 Obbligazioni	0	0
	2 Obbligazioni convertibili	0	0
	3 Debiti verso soci per finanziamenti	0	0
	4 Debiti verso banche	1.692.670	1.908.909
	<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	598.588	777.013
	<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	1.094.082	1.131.896
	5 Debiti verso altri finanziatori	6.494	6.494
	6 Acconti	3.758.747	2.507.276
	7 Debiti verso fornitori	3.034.086	2.851.067
	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	306.348	0
	13 Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	81.537	110.254
	14 Altri debiti	9.735.972	9.562.202
	Totale debiti	18.615.854	16.946.202
(E)	Ratei e risconti	0	0
	TOTALE PASSIVO	22.304.166	19.677.506

Conto Economico

(A) Valore della produzione:			
1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.770.407	8.104.954
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	1.495.760	2.296.646
	<i>Contributi in conto esercizio</i>	<i>4.996</i>	<i>0</i>
	<i>Altri</i>	<i>1.490.764</i>	<i>2.296.646</i>
Totale valore della produzione		9.266.167	10.401.600

(B) Costi della produzione:			
6	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
7	Per servizi	3.237.855	3.973.189
8	Per godimento di beni di terzi	329.617	340.092
9	Per il personale	1.744.315	1.800.863
	a. Salari e stipendi	1.315.170	1.344.797
	b. Oneri sociali	320.036	336.858
	c. Trattamento di fine rapporto	97.289	106.142
	d. trattamento di quiescenza e simili	0	0
	e. Altri costi	11.820	13.066
10	Ammortamenti e svalutazioni	994.070	1.271.650
	a. Amm.to delle immobilizzazioni immateriali	111.266	97.664
	b. Amm.to delle immobilizzazioni materiali	17.689	12.585
	c. altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
	d. Svalutazione crediti dell'attivo circolante	865.115	1.161.401
11	Variaz. riman. di mat. prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12	Accantonamenti per rischi	606.610	201.887
13	Altri accantonamenti	213.847	237.265
14	Oneri diversi di gestione	2.081.590	2.490.386
Totale costi della produzione		9.207.904	10.315.332
Differenza tra valore e costi della produzione (A)-(B)		58.263	86.268

(C) Proventi e oneri finanziari:			
15	Proventi da partecipazioni	0	0
16	Altri proventi finanziari	151.254	40.406
	a. da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	13.519	16.222
	b. da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
	c. da titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
	d. proventi diversi dai precedenti	137.735	24.184
	<i>d.1 da controllate e collegate</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	<i>d.2 da controllanti</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	<i>d.3 da consorelle</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	<i>d.4 altri dividendi</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	<i>d.5 altri proventi finanziari</i>	<i>137.735</i>	<i>24.184</i>

17 Interessi ed altri oneri finanziari	-99.546	-108.506
17.1 a controllate e collegate	0	0
17.2 a controllanti	0	0
d.3 a consorelle	0	0
d.4 altri	-99.546	-108.506
17bis Utili e perdite su cambi	0	0
Totale proventi ed oneri finanziari	51.708	-68.100

(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	109.971	18.168
--------------------------------------	----------------	---------------

20 Imposte sul reddito dell'esercizio	105.646	14.351
a. correnti	241.762	93.253
b. relative a esercizi precedenti	219	46.134
c. differite e anticipate	-136.335	-125.036

21 UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	4.325	3.817
--	--------------	--------------

Azienda Pisana Edilizia Sociale - Società Consortile per Azioni

Sede in Pisa - Via Enrico Fermi, 4

Capitale sociale euro 870.000,00# i.v.

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

Rendiconto Finanziario dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020

(importi in euro)

2020

2019

A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale		
Utile (perdita) dell'esercizio	4.325	3.817
Imposte sul reddito	105.646	14.351
Interessi passivi/(interessi attivi)	-51.708	68.100
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	58.263	86.268
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	1.142.867	707.203
Ammortamenti delle immobilizzazioni	128.955	110.249
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Altre rettifiche per elementi non monetari	0	-1
Totale	1.271.822	817.451
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	1.330.085	903.719
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	-58.606	-327.501
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	-71.412	363.284
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	148.832	-176.204
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	0	0
Decremento/(incremento) dei crediti infragruppo	0	0
Incremento/(decremento) dei debiti infragruppo	0	0
Altre variazioni del capitale circolante netto	368.365	103.947
Totale	387.179	-36.474
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	1.717.264	867.246
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	51.686	-68.854
(Imposte sul reddito pagate)	-53.276	-248.760
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	-190.186	-594.689
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale	-191.776	-912.303
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	1.525.488	-45.057
<i>Flusso finanziario della gestione caratteristica</i>	<i>1.473.802</i>	<i>23.797</i>
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-81.371	-2.462
Disinvestimenti	0	0
Totale	-81.371	-2.462
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-4.037.916	-4.143.464
Disinvestimenti	0	0
Totale	-4.037.916	-4.143.464

(importi in euro)

2020 2019

Immobilizzazioni finanziarie

(Investimenti)	-186	0
Disinvestimenti	0	3.057
Totale	-186	3.057

Attività finanziarie non immobilizzate

(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Totale	0	0

Acquisizione o cessione di società controllate o rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide 0 0

(*) Per rendiconto finanziario del consolidato

Flusso finanziario dell'attività di investimento (B) -4.119.473 -4.142.869

C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento

Mezzi di Terzi

Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	-179.897	-171.701
Erogazione finanziamenti	6.231.915	2.279.291
Rimborso finanziamenti	-36.342	-34.927
Totale	6.015.676	2.072.663

Mezzi Propri

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

Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C) 6.015.676 2.072.663

Disponibilità liquide iniziali 2.943.875 5.059.138

Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C) 3.421.691 -2.115.263

Disponibilità liquide finali 6.365.566 2.943.875

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

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

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

Di seguito si evidenzia il dettaglio dei flussi relativi alle immobilizzazioni materiali e immateriali.

B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento - DETTAGLIO IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI			2020	2019
Immobilizzazioni materiali				
	<i>Beni di costo inferiore a 516,47 euro</i>		-9.786	-1.782
	<i>Altri</i>		79	-680
(Totale Investimenti)			-81.371	-2.462
Disinvestimenti				
			0	0
Totale			-81.371	-2.462
Immobilizzazioni immateriali				
Diritti di brevetto industriale e diritti di utiliz. delle opere dell'ingegno			-54.599	-55.946
	<i>Immobilizzazioni in corso</i>		-4.314	-205.150
	<i>Nuove costruzioni</i>		-3.032.084	-2.170.846
	<i>Manutenzioni e altri interventi qualificati</i>		-1.201.349	-2.130.339
	<i>Variazione debiti verso fornitori per interventi</i>		254.431	418.817
Totale flussi per interventi edilizi su immobili dei Comuni			-3.983.316	-4.087.518
Incassi contributi regionali e comunali (al netto dell'IVA)			3.553.087	3.361.521
Variazioni crediti / debiti verso Enti per attività edilizia			2.678.828	-1.082.229
Flussi dell'attività edilizia			2.248.599	-1.808.227
Totale			2.193.999	-1.864.173

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 2020 corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 e seguenti del codice civile.

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

PRINCIPI DI REDAZIONE

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

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto dell'esistenza dell'operazione o del contratto;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza:

- per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2423-ter, c.c.;
- le componenti straordinarie del conto economico sono state imputate, secondo la loro natura, alle rispettive voci di costo e di ricavo.
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente.

Si precisa inoltre che:

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

La presente nota integrativa, relativa al bilancio chiuso al 31 dicembre 2020, è parte integrante del bilancio di esercizio, redatto in conformità alle norme del codice civile ed ai vigenti principi contabili nazionali, come redatti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

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

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

ATTIVITÀ SVOLTA

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

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

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

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

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

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

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

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

*

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

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

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

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

Nota Integrativa Attivo

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

Immobilizzazioni

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

Immobilizzazioni immateriali

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

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	347.337	1.985.574	244.723	520.328	3.097.962
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	297.440	409.522	0	221.283	928.245
Valore di bilancio	49.897	1.576.052	244.723	299.045	2.169.717
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	54.599	0	4.314	6.686	65.600
Decrementi per alienazioni e dismissioni	0	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	49.442	50.840	0	10.983	111.265
Altre variazioni		0	0		0
Totale variazioni	5.157	-50.840	4.314	-4.297	-45.666
Valore di fine esercizio					
Costo	401.936	1.985.574	249.037	527.014	3.163.562
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	346.882	460.362	0	232.266	1.039.510
Valore di bilancio	55.054	1.525.212	249.037	294.748	2.124.051

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

Con riferimento alle singole voci, si evidenzia quanto segue.

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

Nella voce **Concessioni, licenze, marchi e simili** sono rilevati i costi degli Immobili in concessione, al netto dei contributi ricevuti, per l'acquisto di diritti reali di godimento o concessioni ad essi assimilabili, su fabbricati o porzioni di

fabbricato non gestiti da APES in qualità di mandataria dei Comuni consorziati e non direttamente disciplinati dal contratto di servizio.

In particolare, si tratta dei costi sostenuti per euro 4.761.619 negli anni dal 2007 al 2011 per la realizzazione, su un'area di proprietà del Comune di Pisa, di n. 36 alloggi e n. 4 fondi commerciali in Pisa, loc. CEP, in base alla convenzione sottoscritta con il predetto Comune in data 18 aprile 2006.

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

Nella voce **Immobilizzazioni in corso e acconti** sono rilevati, per euro 43.752, i costi pre-operativi sostenuti per gli interventi relativi al progetto c.d. "Binario 14", da attuare nelle adiacenze della stazione di Pisa. La voce comprende inoltre, per euro 200.714, i costi sostenuti per un intervento costruttivo in corso di esecuzione per 39 alloggi in Pisa, Sant'Ermete, non coperti dal contributo regionale e per euro 4.571 i costi sostenuti per un intervento costruttivo in corso di esecuzione per 11 alloggi in Bientina, non coperti dal contributo regionale.

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

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

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

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

I movimenti della voce sono esposti nella tabella seguente.

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

Costo	Esercizio precedente	Incrementi dell'esercizio	Rettifiche	Esercizio corrente
Per nuove costruzioni	35.483.899	3.032.084	0	38.515.983
Per nuove costruzioni a carico Apes	344.025	0	0	344.025
Totale nuove costruzioni	35.827.924	3.032.084	0	38.860.008
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	25.866.890	1.201.349	0	27.068.239
Per adeguamento sede	176.303	6.686	176.303	6.686
TOTALE	61.871.117	4.240.119	176.303	65.934.933

Contributi regionali e comunali	Esercizio precedente	Incrementi dell'esercizio	Rettifiche	Esercizio corrente
Per nuove costruzioni	35.483.899	3.032.084	0	38.515.983
Per nuove costruzioni a carico Apes	0	0	0	0
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	25.866.890	1.201.349	0	27.068.239
Per adeguamento sede	0	0	0	0
TOTALE	61.350.789	4.233.433	0	65.584.222

Fondi Ammortamento	Esercizio precedente	Accantonamenti	Rettifiche	Esercizio corrente
Per nuove costruzioni	0	0	0	0
Per nuove costruzioni a carico Apes	44.980	9.646	0	54.626
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0	0	0
Per adeguamento sede	176.303	1.337	176.303	1.337
TOTALE	221.283	10.983	176.303	55.963

Importo netto in bilancio	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Rettifiche	Esercizio corrente
---------------------------	----------------------	---------------------------	------------	--------------------

Per nuove costruzioni	0	0	0	0
Per nuove costruzioni a carico Apes	299.045	-9.646	0	289.399
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0	0	0
Per adeguamento sede	0	5.349	0	5.348
TOTALE	299.045	-4.297	0	294.748
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	2.169.718	-45.667	0	2.124.051

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

Comune	Manutenzioni Straordinarie	Nuove Costruzioni	Totale
Bientina	0	195.597	195.597
Buti	0	0	0
Calci	20.128	0	20.128
Calcinaia	0	0	0
Capannoli	0	0	0
Casale Marittimo	0	0	0
Casciana Terme-Lari	0	0	0
Cascina	0	0	0
Castelfranco	0	0	0
Castellina	53.925	0	53.925
Castelnuovo V.C.	0	0	0
Chianni	0	0	0
Crespina-Lorenzana	0	0	0
Fauglia	0	0	0
Guardistallo	14.000	0	14.000
Lajatico	0	0	0
Montecatini V.C.	0	0	0
Montescudaio	0	0	0
Monteverdi	19.000	0	19.000
Montopoli	0	0	0
Orciano	0	0	0
Palaia	0	0	0
Peccioli	0	0	0
Pisa	719.428	2.836.487	3.555.915
Pomarance	38.200	0	38.200
Ponsacco	0	0	0
Pontedera	95.673	0	95.673
Riparbella	0	0	0
Santa Croce Sull'Arno	81.790	0	81.790
Santa Luce	0	0	0
Santa Maria a Monte	19.160	0	19.160
San Miniato	52.817	0	52.817
San Giuliano Terme	87.228	0	87.228
Terricciola	0	0	0
Vecchiano	0	0	0
Vicopisano	0	0	0
Volterra	0	0	0
TOTALE 2020	1.201.349	3.032.084	4.233.433

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

L'importo, rimasto a carico di Apes, è posto in ammortamento sino al termine del contratto di servizio. Il costo imputabile all'esercizio 2020 è pari a euro 9.646, rilevato nella voce "Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali".

COSTI A CARICO APES	Costo	Fondo Ammortamento	Netto in bilancio
Pisa	111.905	54.626	57.279
Cascina	226.020	0	226.020
Casciana Terme-Lari	6.100	0	6.100
TOTALE 2020	344.025	54.626	289.399

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

I coefficienti di ammortamento applicati sono i seguenti:

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

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

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

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

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

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

Costo	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	1.212.925	404.843		1.617.768
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	348.144	0	348.144
Valore di bilancio	1.212.925	56.699	0	1.269.624
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	0	15.592	65.779	81.371
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	10.160		10.160
Ammortamento dell'esercizio	0	17.689		17.689
Altre variazioni	0	-10.160		-10.160
Totale variazioni	0	-2.097	65.779	63.682
Valore di fine esercizio				
Costo	1.212.925	410.276	65.779	1.688.980
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	355.674	0	355.674
Valore di bilancio	1.212.925	54.602	65.779	1.333.306

Terreni e fabbricati

Dal 2015 Apes ha in proprietà 27 alloggi realizzati nel Comune di Pontedera, rilevati nella voce Terreni e fabbricati. I costi

complessivamente sostenuti per la costruzione del fabbricato sono stati pari a euro 2.188.520, a cui va aggiunto il costo del terreno pari a euro 217.884, per un totale di costi sostenuti di euro 2.406.403, immutato rispetto al precedente esercizio.

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

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

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

Altri beni

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

Altri beni - Costo storico	Esercizio precedente	Incrementi - acquisizioni	Decrementi - Dismissioni	Esercizio corrente
Hardware e macchine elettroniche	74.089	0	4.848	69.241
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	129.269	4.000	5.312	127.957
Impianti telefonici	2.526	1.806	0	4.333
Automezzi	70.415	0	0	70.415
Altre	128.544	9.786	0	138.330
TOTALE	404.843	15.592	10.160	410.276

Altri beni - Fondi Ammortamento	Esercizio precedente	Accantonamenti	Utilizzi e rettifiche	Esercizio corrente
Hardware e macchine elettroniche	72.139	633	4.848	67.924
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	79.807	2.277	5.312	76.772
Impianti telefonici	1.861	371	0	2.232
Automezzi	65.792	4.623	0	70.415
Altre	128.544	9.786	0	138.330
TOTALE	348.144	17.689	10.160	355.673

Altri beni - Immobilizzazioni nette	Esercizio precedente	Variazione netta	Esercizio corrente
Hardware e macchine elettroniche	1.949	-633	1.316
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	49.462	1.724	51.185
Impianti telefonici	665	1.436	2.101
Automezzi	4.623	-4.623	0
Altre	0	0	0
TOTALE	56.699	-2.097	54.602

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

Immobilizzazioni in corso e acconti

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

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

Immobilizzazioni finanziarie

I crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie sono stati iscritti in bilancio al valore nominale, corrispondente a quello

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

Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: Crediti

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

	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Valore di inizio esercizio	105.064	105.064
Variazioni nell'esercizio	(186)	(186)
Valore di fine esercizio	105.250	105.250
Quota scadente entro l'esercizio	0	0
Quota scadente oltre l'esercizio	62.554	62.554
Di cui di durata residua superiore a 5 anni	42.696	42.696

Crediti verso altri

La voce è dettagliata come segue:

CREDITI VERSO ALTRI	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Verso acquirenti alloggi E.R.P.	0	0	0
Verso Monteverdi Energia srl	62.554	62.554	0
Verso altri	42.510	42.696	-186
Totale crediti verso altri	105.064	105.250	-186

La voce "Crediti verso Altri" (euro 105.250 si riferisce:

- per euro 42.696 a crediti per cauzioni pagate a fronte di contratti di somministrazione (Enel, Acque, Gas);
- per euro 62.554 al credito di nominali euro 88.000 vantato nei confronti della società Monteverdi Energia s.r.l. e suoi aventi causa, a seguito del trasferimento delle somme derivanti dall'erogazione di un mutuo, sottoscritto da Apes, per la realizzazione di un impianto di teleriscaldamento in 33 alloggi di proprietà del comune di Monteverdi Marittimo. Il credito è originato dalla convenzione del 7 agosto 2013 tra il Comune di Monteverdi, la predetta società (fornitrice del servizio di teleriscaldamento) e Apes, che è intervenuta nell'operazione fornendo un mero supporto tecnico-amministrativo.

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

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

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

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

CREDITI VERSO ALTRI	<i>Scadenti entro l'esercizio successivo</i>	<i>Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo</i>	<i>Scadenti oltre il quinto esercizio successivo</i>
Verso altri per cauzioni	0	0	42.696
Verso Monteverdi Energia s.r.l.	0	62.554	0
Totale crediti verso altri	0	62.554	42.696

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Tutte le posizioni sono relative a crediti sorti in Italia.

Area geografica	Italia	Totale
Crediti immobilizzati verso altri	105.250	105.250
Totale crediti immobilizzati	105.250	105.250

Il totale delle immobilizzazioni finanziarie è diminuito del 0,18% rispetto all'anno precedente passando da euro 105.064 a euro 105.250 a causa dello svincolo di alcune cauzioni.

*

Il totale delle immobilizzazioni è aumentato complessivamente dello 0,51% rispetto all'anno precedente passando da euro 3.544.406 a euro 3.562.607 per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

Attivo circolante

L'attivo circolante alla fine dell'esercizio si attesta ad euro 18,6 milioni ed è composto dalle voci di seguito commentate.

Attivo circolante: Crediti

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

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

Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

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

	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Valore di inizio esercizio	8.895.948	52.033	431.851	3.531.827	12.911.659
Variazione nell'esercizio	58.606	(31.388)	136.335	(827.953)	(664.400)
Valore di fine esercizio	8.954.554	20.645	568.186	2.703.874	12.247.259
Quota scadente entro l'esercizio	8.954.554	20.645	0	2.703.874	11.679.073

Crediti verso clienti

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

CREDITI VERSO CLIENTI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Per canoni di locazione di immobili e rimborso quote condominiali	7.707.604	6.896.651	810.953
Per altri rimborsi e prestazioni	36.324	134.009	-97.685
Per compensi tecnici	1.210.627	1.865.288	-654.661
Totale crediti verso clienti	8.954.554	8.895.948	58.607

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

I crediti verso gli assegnatari di alloggi abitativi sono valutati euro 7.707.604, con esposizione al netto dei fondi svalutazione ammontanti a complessivi euro 9.000.466, di cui 1.369.649 formati con accantonamenti dell'esercizio.

L'accantonamento di complessivi 1.369.649 euro è appostato nella voce B.10.d del Conto economico per euro 865.115 (al netto degli storni per euro 322.956 originati da incassi di crediti interamente svalutati in precedenti esercizi) e nella voce C.16.d. per euro 504.534, a riduzione delle indennità di mora maturate nell'esercizio.

L'ammontare tassato dei fondi svalutazione ammonta ad euro 2.477.771; l'ammontare fiscalmente dedotto è pari ad euro 6.522.695.

I crediti per somme da rimborsare e per altre prestazioni (complessivamente pari a euro 36.324) si riferiscono a crediti nei

confronti dell'utenza per rimborsi di imposta di registro e a crediti per altri rimborsi;

L'ammontare di euro 1.210.627 relativo a *fatture da emettere per "compensi tecnici"* si riferisce ai compensi spettanti all'azienda per progettazione e direzione lavori maturati sugli interventi, finanziati dalla Regione Toscana, effettuati sul patrimonio dei comuni soci.

Crediti Tributari

La voce è dettagliata come segue.

CREDITI TRIBUTARI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
Iva da dichiarazione annuale	0	49.656	-49.656
Irap e Ires a saldo	0	100.059	-100.059
Ires Debito Integrativa 2019 redd.2018	0	-19.449	19.449
Ritenute erariali da versare	0	-93.817	93.817
Credito d'imposta spese sanificazioni emergenza Covid	4.996	0	4.996
Conguaglio imposta di bollo	15.649	15.585	64
Totale crediti tributari	20.645	52.034	-31.389

Il Credito d'imposta per spese sanificazioni emergenza covid-19 di euro 4.996 è stato rilevato ai sensi dell'art. 125 del D.L. 34/2020 ed è stato utilizzato in compensazione del versamento delle ritenute e contributi del mese di gennaio 2021. Il Credito da conguaglio imposta di bollo si riferisce al rimborso richiesto all'agenzia delle entrate per imposta di bollo versata in modo virtuale nell'esercizio 2019.

Dal conteggio delle imposte relative all'esercizio 2020 è scaturito un debito verso l'erario per IRES, IRAP e IVA, riportato nel passivo nella voce "D.12 – Debiti tributari", alla quale si rimanda per il relativo commento.

Imposte anticipate

Nella voce "C.II.5-ter - Imposte anticipate", è indicato l'ammontare netto delle minori imposte (euro 568.186) che si prevede di pagare in futuro in conseguenza delle differenze temporanee tra normativa civilistica e normativa fiscale, il cui riversamento sul reddito imponibile dei prossimi periodi di imposta risulta ragionevolmente certo nella capienza del reddito imponibile atteso.

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

Sul Conto Economico dell'esercizio il riversamento della fiscalità anticipata e differita ha determinato un effetto positivo netto di euro 136.335.

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 decrementata da 3,53 milioni di euro a 2,70 milioni di euro, con una variazione negativa netta di euro 827.953 dettagliata come segue:

CREDITI VERSO ALTRI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
Verso Enti locali per interventi edilizi:			
Per interventi finanziati dalla Regione Toscana	1.932.438	1.711.450	220.988
Per interventi finanziati dai Comuni	214.063	362.040	-147.977
Totale	2.146.501	2.073.490	73.011
Verso utenti per canoni e servizi a rimborso anni precedenti	0	0	0
Verso cessionari alloggi per rate scadute	332.257	323.245	9.012
Altri:			
Verso condomini e proprietari alloggi	94.623	991.653	-897.030
Altri crediti	130.493	143.439	-12.946
Totale	225.116	1.135.092	-909.976
TOTALE CREDITI VERSO ALTRI	2.703.874	3.531.827	-827.953

I **crediti verso Enti locali per interventi edilizi** (2.146.501) sono relativi agli interventi commentati nella sezione riferita alle immobilizzazioni immateriali e si riferiscono ai lavori rifatturati ai Comuni per i quali, alla chiusura dell'esercizio, non risultavano ancora svincolati i contribuiti regionali (euro 1.932.438) né corrisposti quelli comunali (euro 214.063).

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

CREDITI VERSO ASSEGNATARI (ex Ater)	<i>Esercizio Corrente</i>	<i>Esercizio Precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Crediti per canoni anteriori al 1997	61.601	61.879	-278
<i>Crediti 1997-2004</i>			
Valore nominale:	720.164	728.840	-8.676
<i>Fondo svalutazione crediti '97-2004 - Dedotto</i>	<i>-64.120</i>	<i>-73.074</i>	<i>8.954</i>
<i>Fondo svalutazione crediti '97-2004 - Tassato</i>	<i>-717.645</i>	<i>-717.645</i>	<i>0</i>
Totale Fondo svalutazione Crediti 1997-2004	-781.765	-790.719	8.954
Totale Crediti 1997-2004	-61.601	-61.879	277
TOTALE CREDITI VERSO ASSEGNATARI (ex Ater)	0	0	0

Il **credito verso cessionari alloggi per rate scadute**, pari a euro 332.257 (da riversare alla Regione Toscana successivamente al suo incasso - rientro) esprime l'ammontare non incassato, per capitale ed interessi, delle rate scadute nell'esercizio 2020 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 225.116) sono dettagliati come segue.

Altri Crediti	<i>Esercizio Corrente</i>	<i>Esercizio Precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Verso condomini e proprietari alloggi	94.623	991.653	-897.030
Crediti vari	130.493	143.439	-12.946
Credito verso imprese appaltatrici per indebito pagamento	466.910	466.910	0
Fondo svalutazione crediti verso imprese appaltatrici	-466.910	-466.910	0
Totale Altri Crediti	225.116	1.135.092	-909.976

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	8.954.554	8.954.554
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	20.645	20.645
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	568.186	568.186
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	2.703.874	2.703.874
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	12.247.259	12.247.259

Non vi sono crediti in valuta.

*

Si segnala che nel presente bilancio la voce "C.II.1. - Crediti verso clienti" comprende l'ammontare di euro 1.082.855 per crediti da servizi a rimborso da bollettare e da crediti per surroghe che, nei bilanci precedenti, erano classificati nella voce "C.II.5. - Crediti verso altri".

Al netto della predetta riclassificazione, le variazioni intervenute nelle corrispondenti voci sarebbero le seguenti:

Voce di bilancio	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione Totale	Variazione da riclassificazione	Altre variazioni
Crediti v/Clienti	8.954.554	8.895.948	58.606	1.082.855	-1.024.249
Crediti v/altri	2.703.874	3.531.827	-827.953	-1.082.855	254.902
Totale	11.658.428	12.427.775	-769.347	0	-769.347

Ove fosse stata mantenuta la precedente classificazione, le voci del presente bilancio sarebbero state le seguenti:

Voce di bilancio	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Crediti v/Clienti	7.871.699	8.895.948	-1.024.249
Crediti v/altri	3.786.729	3.531.827	254.902
Totale	11.658.428	12.427.775	-769.347

Le poste riclassificate ammontavano, nel precedente esercizio, a complessivi euro 999.912.

Pertanto, ove nel precedente bilancio fosse stata adottata la corrente classificazione, le voci del presente bilancio sarebbero state le seguenti:

Voce di bilancio	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Crediti v/Clienti	8.954.554	9.895.860	-941.306
Crediti v/altri	2.703.874	2.531.915	171.959
Totale	11.658.428	12.427.775	-769.347

*

Il totale dei crediti iscritti nell'attivo circolante è decrementato del 5,11% rispetto all'anno precedente passando da euro 12,91 milioni a euro 12,25 milioni per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

Attivo circolante: Variazioni delle disponibilità liquide

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

	Depositi bancari e postali	Denaro e altri valori in cassa	Totale disponibilità liquide
Valore di inizio esercizio	2.941.230	2.645	2.943.875
Variazione nell'esercizio	3.422.331	(640)	3.421.691
Valore di fine esercizio	6.363.561	2.005	6.365.566

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

Le disponibilità liquide sono dettagliate come segue.

DISPONIBILITA' LIQUIDE	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
C/c bancari con destinazione vincolata	4.838.676	2.365.797	2.472.879
C/c bancari con destinazione non vincolata	1.419.999	555.063	864.936
C/c postali	104.886	20.370	84.516
Danaro e valori in cassa	2.005	2.645	-641
Totale disponibilità liquide	6.365.566	2.943.875	3.421.691

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

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

*

L'attivo circolante è incrementato del 17,34% rispetto all'anno precedente, passando da euro 15,86 milioni a euro 18,61 milioni per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

Ratei e risconti attivi

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

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

RATEI E RISCONTI ATTIVI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Imposta registro su locazioni - pagata 2014	0	10	-10
Imposta registro su locazioni - pagata 2016	0	5.462	-5.462
Imposta registro su locazioni - pagata 2017	3.767	14.437	-10.670
Imposta registro su locazioni - pagata 2018	4.834	8.182	-3.348
Imposta registro su locazioni - pagata 2019	51.238	75.745	-24.508
Imposta registro su locazioni - pagata 2020	49.697	0	49.697
Altri risconti attivi	19.198	173.730	-154.531
Totale ratei e risconti attivi	128.734	277.566	-148.832

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 incrementato del 13,35% rispetto all'anno precedente passando da euro 19.677.506 a euro 22.304.166 per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto

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

Patrimonio netto

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

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

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

	Capitale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Varie altre riserve	Totale altre riserve	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale patrimonio netto
Valore di inizio esercizio	870.000	6.157	112.207	470.992	583.199	3.817	1.463.173
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio precedente</i>							
Altre destinazioni	0	191	3.626	0	3.817	-3.817	0
<i>Altre variazioni</i>							
Decrementi	0	0	0	2	2	0	2
Risultato d'esercizio						4.325	4.325
Valore di fine esercizio	870.000	6.348	115.833	470.994	586.827	4.325	1.467.500

Dettaglio varie altre riserve

Descrizione	Avanzo di conferimento	Arrotondamenti
	470.991	3

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

Origine possibilità di utilizzo e distribuibilità voci di patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	870.000			0
Riserva legale	6.348	Utili	A-B	6.348
Altre riserve				
Riserva straordinaria	115.833	Utili	A-B	115.833
Varie altre riserve	470.994	Vedi dettaglio	A-B	470.994
Totale altre riserve	586.827			586.827
Totale	1.463.175			586.827
<i>Quota non distribuibile</i>				<i>586.827</i>

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Avanzo di conferimento	Arrotondamenti	Totale
Importo	470.991	3	470.994
Origine / natura	Capitale	Utili	
Possibilità di utilizzazioni	A-B	A-B	
Quota disponibile	470.991	3	470.994

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

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

*

Il totale del patrimonio netto è aumentato dello 0,30% rispetto all'anno precedente passando da euro 1.463.173 a euro 1.467.500 per effetto dell'utile conseguito nell'esercizio corrente.

Fondi per rischi e oneri**Informazioni sui fondi per rischi e oneri**

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

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

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	670.237	670.237
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	1.045.578	1.045.578
Utilizzo nell'esercizio	166.385	166.385
Totale variazioni	879.193	879.193
Valore di fine esercizio	1.549.430	1.549.430

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>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Fondo rischi cause in corso	246.085	0	606.610	40.000	892.695
Fondo premi di rendimento	108.800	108.800	122.880	0	122.880
F.do art. 31 LR 2-2019	30.000	0	213.847	0	243.847
F.do disagio economico art. 32-bis L.R. 96/96	39.769	20.207	0	0	19.562
F.do manutenzione stabili Pontedera	125.571	11.781	42.669	0	156.459
Fondo eccedenza contributo agenzia casa	25.597	25.598	59.572	0	59.572
Altri Fondi per oneri eventuali	94.415	0	0	-40.000	54.415
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	670.237	166.385	1.045.578	0	1.549.430

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

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

Il **fondo rischi cause in corso** accoglie gli accantonamenti, rilevati nell'esercizio per euro 606.610 e negli esercizi precedenti per euro 246.085, (nonché ulteriori euro 40.000 come rettifica dell'importo rilevato negli altri fondi per oneri eventuali) operati per far fronte al rischio di soccombenza in controversie civili o amministrative, in atto o probabili. In maggior dettaglio si riferiscono a:

- contenziosi con imprese appaltatrici, per euro 431.805
- contenziosi con vari professionisti per contestazioni su onorari richiesti, per euro 449.552
- contenzioso con Inps per contributi minori, per euro 11.338

Il **fondo premi di rendimento** accoglie l'accantonamento di euro 122.880 per le retribuzioni integrative previste dai CCNL dei dipendenti, non ancora definite in accordi integrativi aziendali, e l'utilizzo di euro 108.800 accantonati nell'esercizio precedente.

Il **fondo art. 31, L.R. 2/2019** accoglie l'accantonamento effettuato nell'esercizio per euro 213.847 (pari al 3% dei canoni di locazione dell'esercizio precedente), oltre che l'ammontare di euro 30.000 accantonato nel precedente esercizio; a norma della disposizione richiamata, il fondo è utilizzabile per:

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

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

Si segnala che con determinazione dell'amministratore unico n. 30 del 12.4.2021, è stata prevista la destinazione del fondo di euro 243.847, esistente al 31.12.2020, a copertura dei costi di competenza degli esercizi 2021 o successivi relativi:

- alle finalità di cui all'art. 34, L.R. 2/2019, fino a concorrenza di euro 60.000;
- ad interventi di manutenzione non precedentemente programmati, fino a concorrenza di euro 170.000;
- alla inesigibilità di crediti, fino a concorrenza di euro 13.847.

Il **fondo disagio economico** accoglie l'importo non ancora utilizzato al termine dell'esercizio degli accantonamenti effettuati negli anni precedenti ai sensi dell'art. 32-bis della L.R. 96/96; non sono stati effettuati ulteriori accantonamenti, essendo la sua funzione oggi assorbita dal fondo di cui all'art. 31, L.R. 2/2019.

Il **fondo manutenzione stabili** accoglie l'accantonamento effettuato per lavori di manutenzione ordinaria commissionati nell'esercizio alle ditte appaltatrici, ma non ancora ultimati al 31.12.2020 e l'utilizzo, per interventi ultimati nel 2020, del fondo accantonato al 31.12.2019.

Il **fondo eccedenza contributo gestione Agenzia Casa** comprende, come stabilito all'art. 4 della specifica convenzione con il Comune di Pisa, l'accantonamento della differenza fra le spese delle locazioni e le entrate delle sublocazioni relative all'esercizio 2020, nonché l'utilizzo di quanto accantonato al 31.12.2019.

Il **fondo per oneri eventuali** è stato rettificato di euro 40.000, accantonati nell'esercizio precedente, destinati al fondo rischi cause in corso.

Trattamento di fine rapporto lavoro

Informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	597.894
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	97.289
Utilizzo nell'esercizio	23.801
Totale variazioni	73.488
Valore di fine esercizio	671.382

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

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

L'importo di euro 671.382 è pari a quanto la società avrebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro alla chiusura dell'esercizio; le variazioni dell'esercizio sono dettagliate come segue.

	Esercizio precedente	Versamenti previdenza complementare	Altri utilizzi	Accantonamenti	Esercizio corrente
FONDO TRATTAMENTO FINE RAPPORTO	597.894	12.254	11.547	97.289	671.382

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 31.12.2020 ammontano complessivamente a euro 18.615.854, di cui 926.879 con scadenza superiore a cinque anni come di seguito meglio evidenziato.

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

	Debiti verso banche	Debiti verso altri finanziatori	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Totale debiti
Valore di inizio esercizio	1.908.909	6.494.250	2.507.276	2.851.067	0	110.254	9.562.202	16.946.202
Variazione nell'esercizio	(216.239)	0	1.251.471	183.019	306.348	(28.717)	173.770	1.669.652
Valore di fine esercizio	1.692.670	6.494.250	3.758.747	3.034.086	306.348	81.537	9.735.972	18.615.854
Quota scadente entro l'esercizio	598.588	6.494.250	3.758.747	3.034.086	306.348	81.537	9.735.972	17.521.772
Quota scadente oltre l'esercizio	1.094.082	0	0	0	0	0	0	1.094.082
Di cui di durata residua superiore a 5 anni	926.879	0	0	0	0	0	0	926.879

I debiti complessivamente sono incrementati del 9,85% rispetto all'anno precedente, passando da euro 16.946.202, a euro 18.615.854 per le dinamiche evidenziate nei paragrafi che seguono.

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

Debiti verso banche e istituti di credito

Debiti verso Banche	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Mutui bancari	1.131.896	1.168.238	-36.342
Banche c/c passivi	560.774	740.671	-179.896
Totale	1.692.670	1.908.909	-216.238

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

Si segnala al riguardo che in data 4 febbraio 2021 è stato sottoscritto, in sostituzione dell'esposizione di conto corrente, un mutuo chirografario di euro 500.000 da estinguersi in 30 rate mensili, così liberando la fideiussione che il Comune di Pisa aveva rilasciato nel 2007 a garanzia della predetta esposizione.

I debiti per *mutui passivi* si riferiscono al debito nei confronti della banca Credit Agricole (già Cassa di Risparmio di San Miniato) per un mutuo ipotecario di originari 1,3 milioni (residui al 31.12.2020: euro 1.131.896) acceso nel 2015 per finanziare la costruzione di 27 alloggi in proprietà nel comune di Pontedera, coperta solo parzialmente dal contributo regionale di cui alla delibera C.R.T. 43/2009.

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

Debiti Verso Banche (mutui passivi)	<i>Scadenti entro l'esercizio successivo 2021</i>	<i>Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo 2022-2025</i>	<i>Scadenti oltre il quinto esercizio successivo</i>
Mutuo ipotecario "27 alloggi Pontedera"	37.814	167.203	926.879
Totale	37.814	167.203	926.879

Debiti verso altri finanziatori

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

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

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

Acconti

Acconti	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Ricevuti da utenti per spese istruttoria cessione alloggi	0	29.672	-29.672
Ricevuti da Comuni per finanziamento lavori vari	211.834	211.834	0
Ricevuti da Regione in conto finanziamento Misure straordinarie	3.546.913	2.265.771	1.281.142
Totale	3.758.747	2.507.276	1.251.471

L'ammontare complessivo di euro 3.758.747 comprende:

- importi erogati dal Comune di Castelfranco per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla realizzazione interventi di manutenzione straordinaria (euro 49.902);
- importo erogato dal Comune di Pisa per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi al finanziamento delle opere di urbanizzazione quartiere Sant'Ermete (euro 134.137).
- importi erogati dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria nel Comune di Volterra (euro 295);

- importi erogati dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla realizzazione nel comune di Calci degli interventi di cui alla delibera G.R. n. 43/2009 - Misura straordinaria B (euro 16.000);
- importi erogati dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi a interventi per emergenza abitativa di cui alla delibera G.R. n. 17/2009 (euro 148.216);
- importo erogato dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi al Finanziamento straordinario di cui alla L.80/2014 "Misure urgenti per l'emergenza abitativa - Programma di recupero e razionalizzazione degli alloggi di e.r.p." (euro 1.482.535);
- importi erogati dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla realizzazione di 33 + 39 alloggi nel comune di Pisa località Sant'Ermete (euro 226.130);
- importi erogati dalla Società della Salute Pisana per contributi da destinare al recupero di alcuni alloggi, ai sensi della convenzione stipulata in data 18.09.2019 (euro 27.500).
- importo erogato dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi all'intervento di recupero in Castellina Marittima (Palazzo Renzetti) di cui alla delibera G.R.T. n. 16 del 12.01.2015 (euro 136.486).
- importo erogato dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi all'intervento di recupero 11 alloggi a Bientina misura straordinaria E (euro 347.935);
- importo erogato dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi al Decreto 78/2019 per messa a norma sicurezza impianti (euro 338.277);
- importo erogato dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla Delibera GRT 648/2020 per recupero alloggi (euro 851.334).

Debiti verso fornitori

Sono variati come segue.

	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Debiti verso fornitori	3.034.086	2.851.067	183.019

Debiti Tributari

DEBITI TRIBUTARI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Erario per dichiarazione Iva annuale	62.719	0	62.719
Erario c/Ritenute da versare lavoro autonomo	32.343	0	32.343
Erario c/Ritenute da versare lavoro dipendente	28.388	0	28.388
IRES dell'esercizio a saldo	169.022	0	169.022
IRAP dell'esercizio a saldo	13.876	0	13.876
Totale debiti tributari	306.348	0	306.348

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	81.537	110.254	-28.717

L'importo di euro 81.537 è composto da:

- euro 60.844 per oneri previdenziali su retribuzioni dei dipendenti, versati dall'Azienda nel mese di gennaio 2020;
- euro 20.693 per debito verso Inps per contributi malattia dovuti in base a sentenza.

Altri debiti

La voce è dettagliata come segue.

ALTRI DEBITI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
1 - Verso Comuni consorziati	913.247	919.255	-6.008
2 - Verso Regione Toscana	7.427.412	7.345.329	82.083
3 - Verso il personale	76.304	95.959	-19.655
4 - Verso assegnatari e locatari per depositi cauzionali	673.077	657.074	16.003
5 - Verso altri	645.932	544.586	101.346
Totale altri debiti	9.735.972	9.562.202	173.769

In ulteriore dettaglio, si evidenzia quanto segue.

1 - Debiti verso Comuni consorziati	<i>Importo</i>
Verso Comuni Lode per canoni concessione	47.005
Verso Comuni per residui gestione 2005	43.719
Verso Comuni diversi per versamenti da attribuire	543.485
Verso Comuni diversi per acquisto aree edificabili e oneri urbanizzazione	279.036
Totale	913.247

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

Il *debito per residui gestione 2005*, pari a euro 43.719, deriva dagli incassi di somme per canoni, servizi, rimborsi e interessi, riscossi in nome e per conto dei Comuni del Lode.

Gli *altri debiti verso Comuni per versamenti da attribuire*, pari a euro 543.485, si riferiscono a:

- euro 20.658 per somme erogate dai Comuni per l'espletamento del mandato di Apes e in attesa di definitiva destinazione;
- euro 460.273 erogati dal Comune di Bientina a fronte di interventi, ancora da individuare, sul patrimonio E.R.P. di proprietà del Comune;
- euro 62.554 erogati dalla Regione per l'intervento di teleriscaldamento nel Comune di Monteverdi. Detto importo non è stato ancora trasferito in attesa della definizione della posizione creditoria di Apes di euro nominali 88.000, relativa al mutuo sottoscritto nel 2013 (ed estinto nell'esercizio 2018) per il finanziamento dell'intervento di teleriscaldamento realizzato nel Comune di Monteverdi. Si rinvia a quanto illustrato nella voce "Crediti verso altri" della sezione "Immobilizzazioni finanziarie".

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

2 - Debiti verso Regione Toscana	<i>Per fondi sociali</i>	<i>Rientri vincolati L. 560/93</i>	<i>Rientri vincolati "residuo gettito canoni"</i>	<i>Totale</i>
Fondo ERP 1% canoni 2009-2018	735.545			
Fondo ERP 0,50% valore locativo 2010-2015	2.600.414			
Rientri vincolati risorse ex L. 560/93		2.227.810		
Rientri vincolati risorse "residuo gettito canoni" (art. 23, co. 1, lett. b, L.R. Toscana n. 96/96 e art. 29, co.1, lett. c, L.R. Toscana n. 2/2019)			1.469.785	
Totale debito per Gestione Speciale:	3.335.959	2.227.810	1.469.785	7.033.555
Da versare al momento dei rientri:				
Per canoni ante 1997				61.601
Per rate non scadute di crediti da cessione alloggi				332.257
Totale da versare al momento dei rientri:				393.858
Totale	3.335.959	2.227.810	1.469.785	7.427.412

Debiti per fondi sociali L.R. 96/96

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

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

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

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

Debiti per rientri vincolati ex L. 560/93

L'importo di euro **2.227.810** si riferisce agli incassi derivanti dalla cessione di alloggi E.R.P. effettuati ai sensi della Legge 560/1993 e da riversare sulla contabilità speciale (c/1981) presso la Tesoreria provinciale dello Stato sezione di Firenze.

Debiti per rientri vincolati da "residuo gettito canoni"

L'importo di euro **1.469.785** si riferisce all'obbligo, già previsto dall'art. 23, co. 1, lett. b, L.R. 96/96, e ora dall'art. 29, co. 1, lett. c, L.R. 2/2019, di riversare negli appositi conti di contabilità speciale presso la Tesoreria provinciale dello Stato sezione di Firenze (c/1865), l'eccedenza del gettito locativo degli alloggi ERP rispetto ai costi della gestione; le risorse derivanti da tale eccedenza saranno destinate esclusivamente al finanziamento dei P.O.R. (Piani Operativi di reinvestimento) per interventi di nuove costruzioni, riqualificazione, recupero e manutenzione del patrimonio abitativo di proprietà dei Comuni della provincia di Pisa, preventivamente autorizzati con delibere dalla Giunta regionale.

Debiti da versare al momento dei rientri

I debiti da versare al momento dei rientri (euro **393.858**) si riferiscono:

- per euro 61.601, all'ammontare scaduto e non incassato di canoni locativi E.R.P. anteriori al 1997;
- per euro 332.257 all'ammontare dei crediti scaduti e non incassati da cessione alloggi E.R.P.

3. Debiti verso il personale

La posta (euro 76.304) 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 36.812, oltre al rateo per ferie non godute al 31.12.2020 pari a euro 39.492.

4. Debito per depositi cauzionali

L'ammontare di euro 673.077 è relativo a quanto richiesto agli Utenti a titolo di deposito cauzionale, al lordo degli interessi maturati a favore degli stessi.

5. Debiti verso altri

L'ammontare di euro 645.932 è così dettagliato:

Debiti verso altri	
Somme dovute ad associazioni di inquilini	87.096
Somme dovute a Condomini e autogestioni	42.446
Somme trattenute su stipendi e da versare a sindacati e finanziarie varie per prestiti dei dipendenti	849
Incassi versati dagli utenti e ancora da attribuire	110.060
Somme da versare alla Regione per finanziamenti da restituire	10.645
Somme ricevute da Assicurazioni per incameramento provvisorio cauzioni da contratti imprese appaltatrici	36.453
Contributo straordinario Regionale per emergenza sfratti da erogare ai vari beneficiari	74.873
Quota associativa Federcasa	44.242
Cauzione a garanzia inadempimento imprese appaltatrici	239.269
Totale	645.932

[Suddivisione dei debiti per area geografica](#)

Tutti i debiti sono nei confronti di soggetti italiani.

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	1.692.670	1.692.670
Debiti verso altri finanziatori	6.494	6.494
Acconti	3.758.747	3.758.747
Debiti verso fornitori	3.034.086	3.034.086
Debiti tributari	306.348	306.348
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	81.537	81.537
Altri debiti	9.735.972	9.735.972
Debiti	18.615.854	18.615.854

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

	Debiti verso banche	Debiti verso altri finanziatori	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Totale
Valore di inizio esercizio	1.908.909	6.494	2.507.276	2.851.067	0	110.254	9.562.202	16.946.202
Variatione nell'esercizio	-216.239	0	1.251.471	183.019	306.348	-28.717	173.770	1.669.652
Valore di fine esercizio	1.692.670	6.494	3.758.747	3.034.086	306.348	81.537	9.735.972	18.615.854
Quota scadente entro l'esercizio	598.588	6.494	3.758.747	3.034.086	306.348	81.537	9.735.972	17.521.772
Quota scadente oltre l'esercizio	1.094.082	0	0	0	0	0	0	1.094.082
Di cui di durata residua superiore a 5 anni	926.879	0	0	0	0	0	0	926.879

Il totale del passivo è incrementato del 13,35% rispetto all'anno precedente passando da euro 19.677.506 a euro 22.304.166 per effetto delle dinamiche illustrate nei paragrafi che precedono.

Nota Integrativa Conto economico

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

Valore della produzione

Rinviano alla relazione sulla gestione per un commento di dettaglio dell'andamento economico dell'esercizio, si rileva che il valore della produzione è diminuito di euro 1.135.433 in valore assoluto e del 10% circa in termini percentuali rispetto al precedente esercizio; detta riduzione è imputabile alla voce "A1 - Ricavi delle prestazioni" per euro 334.547 e alla voce "A5 - Altri ricavi e proventi" per euro 800.886.

La riduzione dei ricavi delle prestazioni (-334.547) è determinata per euro 163.962 dalla diminuzione dei canoni di locazione, per euro 28.674 dalla diminuzione dei ricavi vari per amministrazione stabili, per euro 120.240 dalla diminuzione dei compensi tecnici spettanti ad Apes per la realizzazione degli interventi edilizi (a causa del rallentamento dell'attività costruttiva dovuto all'emergenza epidemiologica Covid-19), e per euro 21.670 per minori canoni di sublocazione degli alloggi gestiti in Agenzia Casa.

La riduzione relativa alla voce "altri ricavi e proventi" (-800.886) è imputabile essenzialmente al minore incameramento di cauzioni rispetto al precedente esercizio (euro 456.844) e da minori riaddebiti all'Utenza per corrispondenti minori spese (euro 360.787) da servizi condominiali sostenute da Apes e rilevate nella voce "B14 - Oneri diversi di gestione". Al netto delle predette variazioni, la voce si è quindi incrementata di circa 16.745 euro, essenzialmente dovute a ordinarie oscillazioni delle dinamiche di gestione.

Ricavi delle vendite e delle prestazioniSuddivisione dei ricavi delle vendite e prestazioni per categoria di attività

I ricavi delle prestazioni di servizi caratterizzanti la gestione tipica della società ammontano complessivamente a euro 7.770.407 con una diminuzione, rispetto all'esercizio precedente, pari a euro 334.547, dovuto in massima parte alla variazione dell'importo dei canoni di locazione degli alloggi in concessione, come illustrato nel paragrafo precedente. Si evidenzia di seguito la scomposizione dei ricavi per tipologia di servizi.

Categoria di attività	Locazioni Immobili proprietà comunale	Locazioni immobili di proprietà	Amministrazione Stabili	Compensi tecnici su interventi edilizi	Sublocazioni Agenzia Casa	Totale
Valore esercizio corrente	7.254.917	62.560	137.612	94.075	221.243	7.770.407

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

Ricavi delle vendite e prestazioni	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Da locazione immobili in concessione	7.254.917	7.412.736	-157.819
Da locazione immobili in proprietà	62.560	68.703	-6.143
Da amministrazione stabili	137.612	166.286	-28.674
Per compensi tecnici su interventi edilizi	94.075	214.315	-120.240
Corrispettivi sublocazione Agenzia Casa	221.243	242.914	-21.670
Totale	7.770.407	8.104.954	-334.547

Ricavi da locazione immobili in concessione (euro 7.254.917): derivano per euro 140.841 dai canoni di locazione relativi a unità immobiliari ad uso non abitativo; per euro 6.975.624 dai canoni di locazione ex L.R. Toscana n. 2/2019 degli alloggi affidati in gestione diretta all'Azienda; per euro 138.452 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 62.560): si riferiscono ai canoni di locazione dei 27 alloggi in proprietà, realizzati nel comune di Pontedera.

Ricavi da amministrazione stabili (euro 137.612); derivano:

- per euro 129.349 dai compensi per la gestione delle spese condominiali e dei lavori di manutenzione per conto degli utenti;
- per euro 8.263 dai corrispettivi dovuti dai cessionari di alloggi per servizi e altri rimborsi spese di amministrazione.

Ricavi per compensi tecnici su interventi edilizi (euro 94.075): 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 221.243): derivano dalla convenzione stipulata in data 4.08.2011 con il Comune di Pisa per fronteggiare le situazioni di emergenza abitativa. La convenzione prevede che Apes assuma in locazione immobili sul mercato e li conceda in sub-locazione, tramite bando pubblico, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 431/1998, a soggetti che non hanno i requisiti per l'accesso alle graduatorie dell'edilizia a canone sociale. Il Comune di Pisa eroga annualmente un contributo destinato a coprire la differenza fra il costo dei canoni di locazione a carico di Apes e il ricavo derivante dalle sublocazioni; l'eventuale eccedenza del contributo rispetto ai costi sostenuti è accantonata per le medesime finalità negli esercizi successivi.

La voce comprende i seguenti importi:

- euro 127.309, per canoni di sublocazione e quote accessorie;
- euro 80.000, per contributo di gestione deliberato dal Comune di Pisa
- euro 13.934, per corrispettivo spettante alla società ai sensi dell'art. 5 della convenzione.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e prestazioni per area geografica

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

Area geografica	Italia	Totale
Valore esercizio corrente	7.770.407	7.770.407

Altri Ricavi e proventi

La voce, pari a euro 1.495.760, comprende tutti i componenti positivi di reddito non finanziari, di natura ordinaria e no; in particolare:

- euro 1.057.036 per rimborsi, dovuti dagli assegnatari, delle spese condominiali sostenute dall'Azienda e rilevate negli oneri diversi di gestione;
- euro 96.774 per riaddebito all'utenza dell'imposta di bollo;
- euro 1.020 per rimborsi di diritti di segreteria per partecipazione a gare di appalto indette dalla società;
- euro 19.634 per rimborsi di lavori di manutenzione a carico degli assegnatari,
- euro 34.084 per gli importi accantonati in precedenti esercizi al fondo svalutazione dei crediti in sofferenza e rivelatisi esuberanti in corrispondenza agli incassi realizzati nel 2020;
- euro 181.569 per insussistenza di passività varie;
- euro 4.996 per contributi in conto esercizio, derivanti dal credito di imposta per spese di sanificazione e "DPI" ai sensi dell'art. 125 D.L. 34/2020;
- euro 100.647 per altri rimborsi assicurativi, rimborsi spese postali, rimborsi di spese legali e altri proventi vari.

Si segnala che nel precedente bilancio era rilevata nella voce A5, per euro 117.015, l'indennità di mora incassata ai sensi dell'art. 30, L.R. Toscana n. 2/2019. Nel presente bilancio l'importo maturato nell'esercizio è stato rilevato fra i proventi finanziari di cui alla successiva voce C16, alla quale si rinvia per ulteriori notizie.

Costi della produzione

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

Costi per Servizi

La voce, pari a euro 3.237.855, comprende tutti i costi derivanti dall'acquisizione di servizi nell'esercizio dell'attività ordinaria dell'impresa, con una riduzione di euro 735.334 rispetto all'esercizio precedente. In dettaglio:

COSTI PER SERVIZI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
a) Amministrazione e funzionamento		
Compensi e spese organo amministrativo	40.323	42.059
Compensi e spese collegio sindacale	28.803	28.803
Revisione legale dei conti	8.701	8.250
Spese postali e telefoniche	31.073	69.632
Manutenzione macchine ufficio	15.505	17.041
Gestione sistema informatico	103.343	108.408
Incarichi e prestazioni di terzi	323.050	260.210
Spese assicurative varie	29.633	36.746
Spese depositi bancari e postali	4.086	4.124
Spese servizi sede	85.602	84.892
Bollettazione e riscossione canoni	94.469	97.157
Spese per certificazione di qualità	5.150	12.110
Spese di assicurazione stabili	131.663	131.155
Rimborso quote autogestioni art. 31 L.R.96	108.261	117.009
Spese condominiali su alloggi sfitti	52.966	40.699
Spese varie	33.398	39.344
Spese varie agenzia casa	3.179	9.648
Costi eccezionali per servizi	12.431	13.580
Totale Amministrazione e funzionamento	1.111.636	1.120.867
b) Gestione immobiliare:		
- Manutenzioni ordinarie e pronto intervento		
Manutenzioni ordinarie e interventi d'urgenza	1.415.056	2.121.819
Costi eccezionali per manutenzione esercizi precedenti	30	8.574
Quote amministrazione condomini	293.986	281.528
Quote manutenzione condomini	411.832	428.310
Totale manutenzioni ordinarie e pronto intervento	2.120.904	2.840.231
- Altri servizi per gestione immobiliare		
Pubblicazione bandi	2.047	8.688
Spese varie	3.268	3.403
Totale altri servizi per gestione immobiliare	5.314	12.091
Totale gestione immobiliare:	2.126.219	2.852.322
TOTALE COSTI PER SERVIZI	3.237.855	3.973.189

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

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

In conseguenza delle modifiche all'art. 2425, c.c. e in applicazione dei principi contabili applicabili dal 2016, sono stati imputati nella voce in commento costi di competenza di precedenti esercizi ammontanti a complessivi euro 12.461 che, nello schema di conto economico applicabile sino al 2015, sarebbero stati rilevati fra le componenti straordinarie.

Costi per godimento di beni di terzi

Costi per godimento beni di terzi	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Noleggio attrezzature	0	77
Canoni di locazione sede	127.985	123.332
Canoni di locazione parcheggio	6.745	6.697
Canoni di locazione Agenzia Casa	194.887	209.986
Totale	329.617	340.092

Il costo per canoni di locazione sede, pari a euro 127.985, è relativo a quanto richiesto dal Comune di Pisa a titolo di indennità di occupazione dell'immobile di Via Fermi, sede della società. Il costo di euro 6.745 è relativo al canone di locazione del parcheggio adiacente la sede della società.

Nella voce è compreso altresì l'importo di euro 194.887 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 59.572 per eccedenza del contributo di gestione degli esercizi precedenti, ed è al netto dell'utilizzo dell'accantonamento operato nel precedente esercizio, ammontante a euro 25.598.

Costi per il Personale

Costi del personale	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Salari e stipendi	1.315.170	1.344.797
Oneri sociali	320.036	336.858
Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	97.289	106.142
Altri costi di personale	11.820	13.066
Totale	1.744.315	1.800.863

La voce salari e stipendi è comprensiva dell'accantonamento di euro 122.880 per il probabile premio di risultato da riconoscere al personale nell'esercizio 2021.

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

Il costo del personale di competenza dell'esercizio risulta inferiore al limite di euro 1.766.507 assegnato dal Comune di Pisa con delibera di Consiglio comunale n. 59 del 21.12.2019 come obiettivo di gestione nel D.U.P. 2020-2022, e inferiore anche all'importo di euro 1.824.000 previsto dall'asestamento di budget 2020, approvato dall'assemblea dei soci del 16.12.2020.

La riduzione dei costi di personale per euro 56.548 rispetto all'esercizio precedente è stata determinata essenzialmente da minori ore di lavoro straordinario e da minori costi per buoni pasto, la cui causa è riferibile all'emergenza epidemiologica da covid-19 e al conseguente ricorso intensivo allo "smart-working" che non prevede tali componenti retributive; inoltre, le nuove disposizioni aziendali hanno determinato un minor numero di giorni di ferie non godute al 31.12.2020.

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

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

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

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

all'azienda.

Si segnala che il costo del personale dell'esercizio 2020 è stato influenzato per euro 33.303 dall'onere per gli "Incentivi per funzioni tecniche", riconosciuti ai dipendenti ai sensi dell'art. 113, co. 5-bis, D.lgs. 50/2016, come riformulato dall'art. 1, co. 526, L. 205/2017. Al riguardo si rappresenta che la Corte dei Conti, Sez. Autonomie, con deliberazione n. 6/SEZAUTO/2018/QMIG del 10.04.2018 ha stabilito che tali costi, facenti capo agli stanziamenti previsti per i singoli appalti di lavori, servizi e forniture, sono esclusi dai limiti di spesa del personale stabiliti per le amministrazioni pubbliche.

Essendo Apes tenuta alla redazione del bilancio sulla base delle disposizioni del codice civile, e non alle regole della contabilità finanziaria pubblica, i costi in discorso sono imputati fra quelli del personale nel Conto Economico dell'esercizio di competenza. Pertanto, il costo del lavoro per l'esercizio 2020, ove determinato secondo le regole previste per le pubbliche amministrazioni, sarebbe stato di euro 1.711.012.

Al 31.12.2020 i dipendenti in servizio erano pari a 34 unità, di cui tre a tempo determinato, così classificate secondo quanto stabilito dal C.C.N.L. Federcasa 2016-2018 per il personale non dirigente e dal C.C.N.L. dei dirigenti delle Imprese dei servizi pubblici locali:

Direttore	n.	1	(a tempo determinato)
Quadri:	n.	3	
Livello A1:	n.	9	(di cui un'unità <i>part-time</i>)
Livello A2:	n.	4	
Livello B1:	n.	1	
Livello B2:	n.	16	(di cui un'unità <i>part-time</i>) e di cui 2 unità a tempo determinato
Totale	n.	34	

Durante l'esercizio è stato collocato a riposo 1 dipendente di livello A3 ed è cessato il rapporto di lavoro con 1 dipendente a tempo determinato di livello B2.

Sono state effettuate due assunzioni di personale a tempo determinato di livello B2.

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

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

Dal 1° gennaio 2021 è stato collocato a riposo un dipendente di livello A1.

Ammortamenti e svalutazioni

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali al 31.12.2020 è pari a euro 111.266 mentre quello delle immobilizzazioni materiali ammonta a euro 17.689. Per il dettaglio si rimanda al commento delle voci iscritte nelle immobilizzazioni.

I crediti dell'attivo circolante sono stati svalutati per un ammontare complessivo netto di euro 865.115, di cui euro 682.423 riferiti a crediti c.d. "di modesto importo", euro 154.790 riferiti a crediti da indennità di mora relativa ad esercizi precedenti ed euro 27.901 relativi a crediti "in sofferenza", collegati a decreti ingiuntivi emessi nell'esercizio.

Accantonamenti per rischi

Nell'esercizio sono stati accantonati euro 606.610 al "Fondo rischi cause in corso", a presidio di contenziosi sorti con due imprese appaltatrici e con alcuni professionisti; si rimanda al commento della voce Fondi per rischi e oneri.

Altri accantonamenti

In questa voce è stato rilevato l'importo di euro 213.847, pari al 3% dei canoni da alloggi maturati nel precedente esercizio, destinato al fondo di cui all'art. 31, L.R. 2/2019. Anche in questo caso si rimanda al commento della voce Fondi per rischi e oneri.

Oneri diversi di gestione

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

Oneri diversi di gestione:	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Spese condominiali a carico Utenza	1.057.036	1.411.678
Cancelleria, stampati e abbonamenti	7.305	9.237
Gestione automezzi	5.012	5.606
Imposte indirette e tasse	168.948	194.465
Contributi associativi (Federcasa)	32.893	30.339
Contributo Casa insieme	0	16.500

Iva non detraibile da pro-rata	279.663	443.891
Residuo gettito canoni art. 29 co.1 lett. c), L.R.2/2019	158.000	157.778
Altri oneri e spese	69.185	36.234
Oneri eccezionali per rettifiche di ricavi di esercizi precedenti	180.725	0
Oneri eccezionali per insussistenze di attivo	100.992	0
Altri oneri eccezionali di gestione	21.832	184.660
Totale	2.081.590	2.490.386

Gli oneri eccezionali per euro 303.549, e che fino all'esercizio chiuso al 31.12.2015 sarebbero stati classificati come straordinari, sono riferiti:

- per euro 180.725, a rettifiche di ricavi rilevati negli esercizi precedenti;
- per euro 100.992, a insussistenze di crediti per servizi a rimborso;
- per euro 21.832, a costi relativi agli esercizi precedenti.

Proventi e oneri finanziari

Il saldo netto della gestione finanziaria è positivo per euro 51.708 con un miglioramento di euro 119.808 rispetto al precedente esercizio, derivante da maggiori proventi per complessivi euro 110.848 e da minori oneri per euro 8.960.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

	Debiti verso banche	Altri	Totale
Interessi e altri oneri finanziari	85.582	13.964	99.546

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

Interessi attivi / indennità di mora	624.492
Svalutazione crediti per interessi / indennità di mora dell'esercizio	-504.534
Interessi per dilazione di pagamento utenti morosi	5.453
Interessi attivi su crediti per cessione alloggi	13.519
Interessi attivi su conti bancari	12.325
Totale proventi finanziari	151.255
Interessi e oneri finanziari su conti bancari	-39.508
Interessi su ritardato pagamento fornitori	-445
Interessi passivi mutuo ipotecario 1.300.000	-46.073
Interessi passivi su debiti per rientri	-13.519
Totale oneri finanziari	-99.546
Totale proventi e oneri finanziari	51.708

Nella voce C16.d è stato iscritto l'ammontare delle *indennità di mora*, maturate in ragione dell'1,5% mensile - ai sensi dell'art. 30, L.R. Toscana n. 2/2019 - sui tardivi pagamenti dei canoni locativi dovuti dall'Utenza. L'ammontare di 624.492 euro, maturato nell'esercizio, è stato incassato per euro 119.958; il conseguente credito di 504.534 euro è stato interamente svalutato.

Gli *interessi attivi su crediti da cessione alloggi* (euro 13.519) 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 39.508 si riferiscono per euro 31.508 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 8.000 all'apertura di credito in conto corrente concessa a titolo di anticipo su fatture emesse per interventi edilizi a favore dei comuni soci.

*

Si segnala che nel presente bilancio la voce "C16.d - Altri proventi finanziari" comprende l'ammontare netto 119.958 per interessi attivi / indennità di mora ex art. 30, L.R. Toscana, n. 2/2019, di competenza dell'esercizio, che nel precedente bilancio erano stati classificati, per l'ammontare incassato, nella voce "A5 - Altri ricavi e proventi".

Ove fosse stata mantenuta la precedente classificazione, le voci del presente bilancio sarebbero state le seguenti:

Voce di bilancio	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
A5 - Altri ricavi e proventi	1.615.718	2.296.646	-680.928
C16 - Altri proventi finanziari	31.297	40.406	-9.109
Totale	1.647.015	2.337.052	-690.037

La posta riclassificata ammontava, nel precedente esercizio, a euro 117.015.

Pertanto, ove nel precedente bilancio fosse stata adottata la corrente classificazione, le voci del presente bilancio sarebbero state le seguenti:

Voce di bilancio	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
A5 - Altri ricavi e proventi	1.495.760	2.179.631	-683.871
C16 - Altri proventi finanziari	151.255	157.421	-6.166
Totale	1.647.015	2.337.052	-690.037

*

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

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo di incidenza eccezionali

Si segnala, per la sua entità, l'imputazione alla voce "A5 - Altri ricavi e proventi" dell'importo di euro 181.569 per rilevazione di insussistenze di passività varie.

Importo e natura dei singoli elementi di costo di incidenza eccezionali

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

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

Si segnala la rilevazione nell'esercizio di oneri eccezionali per complessivi euro 303.549, imputati alla voce "B14 - Oneri diversi di gestione" e in precedenza illustrati.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

Imposte correnti differite e anticipate

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

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

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

Le imposte di competenza dell'esercizio ammontano a euro 105.646. L'importo è costituito dalla previsione per IRAP corrente di euro 64.257 e per IRES corrente di euro 177.505; da maggiori imposte relative all'esercizio precedente per euro 219; da fiscalità differita per uno stanziamento attivo netto di euro 136.335.

In maggior dettaglio:

Imposte dell'esercizio	Risultato Ante Imposte	Correnti	Anticipate e differite	di esercizi precedenti	Imposte di Competenza	Carico fiscale effettivo
Ires		177.505	-136.335	219	41.389	37,64%
Irap		64.257	0	0	64.257	58,43%
Totale	109.971	241.762	-136.335	219	105.646	96,07%

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

al 50% dell'aliquota IRES ordinaria, attualmente stabilita nella misura del 24 per cento.

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

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

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

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	-4.844.423
Totale differenze temporanee imponibili	109.537
Differenze temporanee nette	-4.734.886
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	-431.851
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	-136.335
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	-568.186

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico

IRES	Esercizio Corrente		Esercizio Precedente	
	IMPONIBILE	IMPOSTA	IMPONIBILE	IMPOSTA
Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico				
A. Risultato prima delle imposte	109.972		18.168	
Onere fiscale teorico (aliquota 12%)		13.197		2.180
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:				
Per variazioni in aumento	695.904	83.508	438.762	52.651
Per altre variazioni	-462.793	-55.535	-231.469	-27.776
B. TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI	233.111	27.973	207.293	24.875
C. Ires sul reddito dell'esercizio	343.083	41.170	225.461	27.055
<i>Aliquota effettiva su risultato prima delle imposte</i>		37,4%		148,9%
<i>Effetto della variazione di aliquota e imposte di precedenti esercizi</i>	0	0		0
Ires di competenza	343.083	41.170	225.461	27.055
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:				
Svalutazione crediti in deducibile	83.658	10.039	2.106.512	252.781
Accantonamento per oneri	438.968	52.676	148.487	17.818
Accantonamento per rischi	606.610	72.793	201.887	24.226
TOTALE STANZIAMENTI DI IMPOSTE ANTICIPATE	1.129.236	135.508	2.456.886	294.826
Tassazione rinviata a successivi esercizi				
Imposta di registro pluriennale pagata	-49.697	-5.964	-75.745	-9.089
Interessi attivi di mora non incassati	0	0	-87.811	-10.537
TOTALE ACCANTONAMENTI IMPOSTE DIFFERITE	-49.697	-5.964	-163.556	-19.627
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti				
Utilizzo fondi svalutazione crediti tassati	-18.233	-2.188	-1.190.608	-142.873

Utilizzo fondi per rischi e oneri	-166.385	-19.966	-129.052	-15.486
TOTALE UTILIZZI DI IMPOSTE ANTICIPATE	-184.618	-22.154	-1.319.660	-158.359
Oneri dedotti in precedenti esercizi				
Imposta di registro pluriennale dedotta in precedenti esercizi	43.998	5.280	34.085	4.090
Interessi attivi di mora non incassati	197.205	23.665	34.212	4.105
TOTALE UTILIZZI FONDO IMPOSTE DIFFERITE	241.203	28.944	68.297	8.196
<i>Rettifiche fiscalità differita e anticipata</i>	-2	0	-1.190.050	-142.806
D. Imposte anticipate e differite	1.136.122	136.335	-148.082	-17.770
E. Imponibile fiscale e imposte correnti (C)+(D)	1.479.206	177.505	77.379	9.285

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	58.263		86.268	
Costi e proventi non rilevanti a fini Irap	3.429.887		3.401.416	
Differenza fra componenti positive e negative rilevanti	3.488.150		3.487.684	
Onere fiscale teorico (aliquota 4,82%)		168.129		168.106
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi:				
Per variazioni in aumento	248.872	11.996	280.989	13.544
Per variazioni in diminuzione	-99.532	-4.797	-343.097	-16.537
- Deduzioni per "cuneo fiscale"	-1.607.532	-77.483	-1.683.499	-81.145
- Altre variazioni permanenti	0	0	0	0
TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI	-1.458.192	-70.285	-1.745.607	-84.138
Imponibile fiscale e imposte correnti	2.029.958	97.844	1.742.077	83.968
<i>Effetto della variazione di aliquota e imposte di precedenti esercizi</i>				
Imposte di competenza	2.029.958	97.844	1.742.077	83.968

[Nota integrativa rendiconto finanziario](#)

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

[Nota Integrativa Altre Informazioni](#)

[Dati sull'occupazione](#)

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

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

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Totale Dipendenti
Numero medio	1	3	30	34

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

[Compensi e anticipazioni amministratori, sindaci e revisore legale dei conti](#)

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

	Amministratori	Sindaci	Revisore legale
Compensi	38.772	28.803	8.701

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

Categorie di azioni emesse dalla società

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

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

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

Importo complessivo degli impegni delle garanzie e delle passività potenziali

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

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

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

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

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sussistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

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

Si segnala l'avvenuta implementazione delle procedure necessarie ad assicurare l'operatività dell'affidamento a S.E.PI. S.p.A. - Società Entrate Pisa, in forza dell'accordo sottoscritto in data 6 agosto 2020, dei servizi di riscossione bonaria e coattiva dei canoni ERP.

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

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

Identificativo aiuto (CAR)	Numero misura aiuto (CE)	Titolo misura aiuto	COR	Ammontare	Titolo progetto	Data concessione
15884	SA.57717	GARANZIA DEL FONDO A VALERE SULLA SEZIONE SPECIALE DI CUI ALL'ARTICOLO 56 DEL DECRETO-LEGGE DEL 17 MARZO 2020 N. 18	4107147	700.000	Garanzia Del Fondo Su Sezione Speciale Articolo 56 DI 17 Marzo 2020 N.18	18/12/20
15884	SA.57717	GARANZIA DEL FONDO A VALERE SULLA SEZIONE SPECIALE DI CUI ALL'ARTICOLO 56 DEL DECRETO-LEGGE DEL 17 MARZO 2020 N. 18	4092621	1.300.000	Garanzia Del Fondo Su Sezione Speciale Articolo 56 DI 17 Marzo 2020 N.18	18/12/20
884	SA 40411	Regolamento per i fondi interprofessionali per la formazione continua per la concessione di aiuti di stato esentati ai sensi del regolamento CE n.651/2014 e in regime <i>de minimis</i> ai sensi del regolamento CE n.1407/2013	1435813	12.880	Efficienza ed efficacia nel settore dei servizi	18/11/19

Contributi incassati

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

EROGANTE	Cod. Fisc. Erogante	Committente/Beneficiario	Cod. fisc. Committente	OGGETTO	DATA INCASSO	Importo
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI BIENTINA	00188060503	COMPENSI TECNICI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RECUPERO ALLOGGI GARA L - L.560/93 - POR 2010/2012 e altro	08/05/2020	3.149,47
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI BIENTINA	00188060503	2a TRANCHE FINANZIAMENTO MIS.E DEL.GRT 566/11 - NC.11 ALLOGGI BIENTINA e altro	22/07/2020	702.572,73
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI BIENTINA	00188060503	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	14/09/2020	18.934,43
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI CALCI	00231650508	COMPENSI TECNICI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RECUPERO ALLOGGI GARA L - L.560/93 - POR 2010/2012 e altro	08/05/2020	2.545,50
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI CALCI	00231650508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	23/10/2020	43.032,79
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI CALCINAIA	00357960509	COMPENSI TECNICI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RECUPERO ALLOGGI GARA L - L.560/93 - POR 2010/2012 e altro	08/05/2020	1.228,95
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI CASCIANA T.LARI	02117740502	COMPENSI TECNICI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RECUPERO ALLOGGI GARA L - L.560/93 - POR 2010/2012 e altro	08/05/2020	300,25
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI CASCIANA T.LARI	02117740502	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	23/10/2020	5.594,26
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI CASCINA	00124310509	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	23/10/2020	43.819,48
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO	00172550501	COMPENSI TECNICI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RECUPERO ALLOGGI GARA L - L.560/93 - POR 2010/2012 e altro	08/05/2020	1.464,30
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO	00172550501	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	23/10/2020	32.812,50
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA	00140390501	STORNO PARZIALE NOSTRA FATTURA N. 29 DEL 14/05/2019 PER ERRATA APPLICAZIONE DELL'ALIQUOTA IVA E RIEMESSA IN DATA ODIERNA CON ESATTA APPLICAZIONE DELL'ALIQUOTA IVA	13/05/2020	-270.921,27
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI CHIANNI	00350770509	COMPENSI TECNICI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RECUPERO ALLOGGI GARA L - L.560/93 - POR 2010/2012 e altro	08/05/2020	1.708,84
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI CRESPINA LORENZANA	02117780508	COMPENSI TECNICI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RECUPERO ALLOGGI GARA L - L.560/93 - POR 2010/2012 e altro	08/05/2020	782,43
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI CRESPINA LORENZANA	02117780508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	23/10/2020	14.120,13
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI FAUGLIA	00389450503	COMPENSI TECNICI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RECUPERO ALLOGGI GARA L - L.560/93 - POR 2010/2012 e altro	08/05/2020	2.611,84
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI GUARDISTALLO	00172350506	COMPENSI TECNICI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RECUPERO ALLOGGI GARA L - L.560/93 - POR 2010/2012 e altro	08/05/2020	1.882,09
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI GUARDISTALLO	00172350506	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	17/09/2020	14.000,00
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI LAJATICO	00320160500	COMPENSI TECNICI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RECUPERO ALLOGGI GARA L - L.560/93 - POR 2010/2012 e altro	08/05/2020	846,30
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI MONTECATINI V.C.	00344340500	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	23/10/2020	13.447,74
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI MONTEVERDI M.MO	00187490503	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	17/09/2020	19.000,00
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI MONTOPOLI VAL D'ARNO	00360290506	COMPENSI TECNICI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RECUPERO ALLOGGI GARA L - L.560/93 - POR 2010/2012 e altro	08/05/2020	1.386,87

EROGANTE	Cod. Fisc. Erogante	Committente/Beneficiario	Cod. fisc. Committente	OGGETTO	DATA INCASSO	Importo
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI PALAIA	00373580505	COMPENSI TECNICI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RECUPERO ALLOGGI GARA L - L.560/93 - POR 2010/2012 e altro	08/05/2020	1.132,21
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI PECCIOLI	00201900503	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	15/01/2020	6.127,78
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI PECCIOLI	00201900503	COMPENSI TECNICI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RECUPERO ALLOGGI GARA L - L.560/93 - POR 2010/2012 e altro	08/05/2020	84,73
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI PECCIOLI	00201900503	COMPENSI TECNICI PER DIREZIONE LAVORI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA IN VIA GARIBALDI 3-5-7 L.560/93 POR 2008+INTEGRAZ.POR 2014 e altro	08/05/2020	29.029,22
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI PECCIOLI	00201900503	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	23/10/2020	47.336,07
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	15/01/2020	5.136,70
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI PISA	00341620508	TRANCHE FINALE DEMOLIZIONI PISA S. ERMETE 48 ALLOGGI - FINANZIAMENTO STATALE/REGIONALE e altro	10/02/2020	49.312,55
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI PISA	00341620508	QUOTA PARTE FINANZIAMENTO PER LA COSTRUZIONE DI N.39 ALLOGGI IN PISA S.ERMETE COD.INVENTARIO 63481 e altro	17/04/2020	150.000,00
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI PISA	00341620508	COMPENSI TECNICI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RECUPERO ALLOGGI GARA L - L.560/93 - POR 2010/2012 e altro	08/05/2020	63.488,15
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	08/05/2020	7.283,32
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	08/06/2020	1.500,00
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI PISA	00341620508	1a e 2a TRANCHE DEL.GRT 659/2019 PISA S. ERMETE 39 ALLOGGI (30%+20%) CODICE INVENTARIO 63481 e altro	22/07/2020	1.063.053,60
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI PISA	00341620508	1a TRANCHE SU INTEGRAZIONE FINANZIAMENTO PISA 33 ALLOGGI (30% AD INIZIO LAVORI) CODICE INVENTARIO 63482 e altro	27/07/2020	39.844,90
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI PISA	00341620508	2a TRANCHE FINANZIAM.REGIONALE PISA S. ERMETE 33 ALLOGGI CODICE INVENTARIO 63482 e altro	30/07/2020	626.766,35
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	03/08/2020	19.622,07
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI PISA	00341620508	STORNO NS/FATTURA N. 98 DEL 13/12/2018 PENSILINA I PASSI	12/10/2020	-10.920,00
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI PISA	00341620508	STORNO PARZIALE NS/FATT. 48 DEL 28/06/2019 PENSILINA I PASSI	12/10/2020	-6.607,00
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI PISA	00341620508	STORNO PARZIALE NS/FATT. 65 DEL 24/09/2019 PENSILINA I PASSI	12/10/2020	-940,00
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	23/10/2020	120.922,14
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	14/12/2020	23,00

EROGANTE	Cod. Fisc. Erogante	Committente/Beneficiario	Cod. fisc. Committente	OGGETTO	DATA INCASSO	Importo
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI POMARANCE	00347520504	COMPENSI TECNICI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RECUPERO ALLOGGI GARA L - L.560/93 - POR 2010/2012 e altro	08/05/2020	3.759,17
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI POMARANCE	00347520504	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	23/10/2020	52.596,12
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI PONSACCO	00141490508	COMPENSI TECNICI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RECUPERO ALLOGGI GARA L - L.560/93 - POR 2010/2012 e altro	08/05/2020	1.710,69
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI PONTEDERA	00353170509	COMPENSI TECNICI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RECUPERO ALLOGGI GARA L - L.560/93 - POR 2010/2012 e altro	08/05/2020	9.281,58
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI PONTEDERA	00353170509	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	23/10/2020	130.389,35
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI RIPARBELLA	00344970504	COMPENSI TECNICI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RECUPERO ALLOGGI GARA L - L.560/93 - POR 2010/2012 e altro	08/05/2020	1.423,99
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI RIPARBELLA	00344970504	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	23/10/2020	6.454,92
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI S. CROCE SULL'ARNO	00311960504	COMPENSI TECNICI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RECUPERO ALLOGGI GARA L - L.560/93 - POR 2010/2012 e altro	08/05/2020	1.087,11
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI S. CROCE SULL'ARNO	00311960504	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	23/10/2020	132.971,31
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI S. GIULIANO TERME	00479290504	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	15/01/2020	3.500,00
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI S. GIULIANO TERME	00479290504	COMPENSI TECNICI PROGETTAZIONE RELATIVI ALLA MANUT.STRAORDINARIA ALL'EDIFICIO ERP SITO IN SS ABETONE N.262 L.560/93 - POR 2008 e altro	17/04/2020	2.175,18
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI S. GIULIANO TERME	00479290504	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	31/01/2020	16.553,19
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI S. GIULIANO TERME	00479290504	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	17/04/2020	200,00
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI S. GIULIANO TERME	00479290504	COMPENSI TECNICI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RECUPERO ALLOGGI GARA L - L.560/93 - POR 2010/2012 e altro	08/05/2020	16,15
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI S. GIULIANO TERME	00479290504	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	08/06/2020	12.368,63
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI S. GIULIANO TERME	00479290504	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	08/09/2020	15.400,00
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI S. GIULIANO TERME	00479290504	COMPENSI TECNICI X DIREZIONE LAVORI RELATIVI ALLA MANUT.STRAORDINARIA A EDIFICIO IN LOC. PONTASSERCHIO VIA DE GASPERI 81 L.560/93- POR 2010/2012 e altro	14/12/2020	6.095,35
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI S. GIULIANO TERME	00479290504	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	23/10/2020	39.321,21
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI S. GIULIANO TERME	00479290504	COMPENSI TECNICI PER PROGETTAZIONE RELATIVI AL RECUPERO DI FABBRICATO X REALIZZARE UN ALLOGGIO ERP IN LOCALITA' PARCO DEI PINI LR.96/96 - POR 2015-2016 e altro	14/12/2020	7.140,00
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI S. GIULIANO TERME	00479290504	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	14/12/2020	41.900,00

EROGANTE	Cod. Fisc. Erogante	Committente/Beneficiario	Cod. fisc. Committente	OGGETTO	DATA INCASSO	Importo
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI S. MARIA A MONTE	00159440502	COMPENSI TECNICI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RECUPERO ALLOGGI GARA L - L.560/93 - POR 2010/2012 e altro	08/05/2020	2.643,37
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI S. MARIA A MONTE	00159440502	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	23/10/2020	7.745,90
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI S. MINIATO	00198540502	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	17/04/2020	13.300,00
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI S. MINIATO	00198540502	COMPENSI TECNICI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RECUPERO ALLOGGI GARA L - L.560/93 - POR 2010/2012 e altro	08/05/2020	3.111,91
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI S. MINIATO	00198540502	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	08/06/2020	18.000,00
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI S. MINIATO	00198540502	COMPENSI TECNICI X PROGETTAZIONE RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA IN VIA BIXIO 2 PONTE A EGOLA -L.560/93 - POR 2015/2016 e altro	03/08/2020	2.213,11
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI S. MINIATO	00198540502	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	23/10/2020	40.278,69
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI S. MINIATO	00198540502	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	03/08/2020	2.399,64
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI SANTA LUCE	00345510507	COMPENSI TECNICI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RECUPERO ALLOGGI GARA L - L.560/93 - POR 2010/2012 e altro	08/05/2020	3.584,24
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI SANTA LUCE	00345510507	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	23/10/2020	48.196,72
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI TERRICCIOLA	00286650502	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	23/10/2020	30.122,95
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI VOLTERRA	00183970508	COMPENSI TECNICI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RECUPERO ALLOGGI GARA L - L.560/93 - POR 2010/2012 e altro	08/05/2020	7.393,82
REGIONE TOSCANA	01386030489	COMUNE DI VOLTERRA	00183970508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	23/10/2020	23.237,70

TOTALE INCASSI 3.553.087,42

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

Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio (euro 4.325), l'amministratore unico propone la seguente destinazione:

- il 5 per cento, pari a euro 216, alla riserva legale;
- il residuo di euro 4.109 alla riserva straordinaria.

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2020, 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, 4 maggio 2021

L'amministratore unico
Dott. Luca Paoletti

Dichiarazione di conformità

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

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

Bilancio al 31 dicembre 2020

Relazione sulla gestione

Azienda Pisana Edilizia Sociale S.C.p.A.
Bilancio al 31 dicembre 2020

Relazione sulla gestione

Sommario

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

Signori Azionisti,
unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, sottoponiamo alla Vostra attenzione la presente Relazione sulla gestione, redatta in conformità al disposto dell'art. 2428, c.c.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 106, D.L. 17 marzo 2020, n.18, l'assemblea per l'approvazione del bilancio è stata convocata in deroga al termine ordinario previsto dall'art. 2364, c.c.

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.

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

➤ MODIFICA DEL MODELLO ORGANIZZATIVO AZIENDALE

Con atto dell'Amministratore Unico n. 42 del 1° giugno 2020 è stata resa operativa una nuova organizzazione aziendale che vede la struttura organizzativa di APES articolata in tre tipologie di Unità Organizzative:

- L'Area;
- L'Ufficio;
- L'Unità di Staff

1. **L'Area** è l'unità organizzativa di massimo livello nell'ambito dell'articolazione della struttura aziendale, con l'obiettivo di attuare le iniziative ed attività della Direzione e tenendo in stretta correlazione l'indirizzo strategico e le azioni realizzate dalla struttura.

Il ruolo di responsabile di Area è ricoperto da un dipendente con inquadramento di Quadro.

2. **L'Ufficio** è la struttura che svolge attività, progetti, servizi con carattere di continuità e che richiedono competenze specifiche da parte del personale;

3. **L'Unità di Staff** opera direttamente sotto il diretto controllo e coordinamento operativo della Direzione.

Per ciascuna Area è previsto un responsabile con la finalità essenziale di esercitare, all'interno del proprio ambito, l'iniziativa, la proposta e il coordinamento delle decisioni e delle azioni necessarie per erogare con efficacia, efficienza ed economicità i servizi e le attività istituzionali nell'ambito degli obiettivi e degli indirizzi generali ricevuti.

Nel corso dei primi mesi dell'anno 2021, è stata effettuata - come da delibera approvata dal L.O.D.E. - la selezione interna per la copertura del posto di responsabile dell'Area Tecnica: oggi, tutte le quattro Aree sotto riportate hanno il loro responsabile.

Il Nuovo Organigramma aziendale prevede quattro Aree:

1. Area Gestionale

- Ufficio Gestione UtENZE
- Ufficio Condomini e Autogestioni
- Ufficio Rapporti con Assegnatari

2. Area Amministrativa

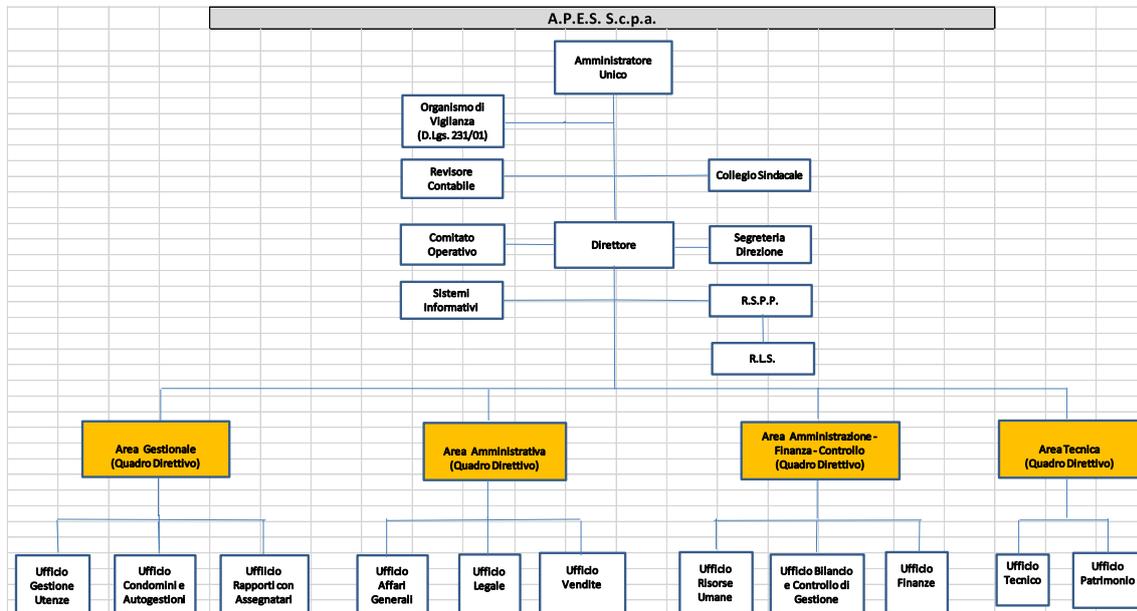
- Ufficio Affari Generali
- Ufficio Legale
- Ufficio Patrimonio

3. Area Amministrazione, Finanze, Controllo

- Ufficio Risorse Umane
- Ufficio Bilancio e Controllo di Gestione
- Ufficio Finanze

4. Area Tecnica

- Ufficio Tecnico



La modifica dell'organizzazione dell'azienda si è resa necessaria sia alla luce delle sempre maggiori richieste da parte dei soci stessi e sia in relazione ad alcune decisioni aziendali ed al fine di assicurare il miglioramento continuo dell'efficacia, efficienza ed economicità della gestione delle numerose attività svolte dalla Società, in attuazione del Contratto di Servizio in essere con i committenti.

In particolare, le novità collegate al nuovo assetto organizzativo sono state:

- **esternalizzazione del servizio di Responsabile Servizio Prevenzione Protezione** → ciò ha consentito di gestire con la necessaria professionalità tutti gli aspetti legati alla crisi pandemica, senza alcun impatto sulle risorse aziendali;
- **esternalizzazione del Call Center/Front Office** (sede centrale e tre sedi periferiche) → negli ultimi mesi dell'anno 2020 è stato attivato lo sportello del Comune di Santa Croce; nel mese di gennaio 2021 sono stati attivati gli sportelli del Comune di Pontedera e del Comune di Volterra, in relazione alle tempistiche chieste dai Comuni. Oggi, possiamo dire che APES si è avvicinato al territorio.
- **affidamento a S.E.Pi. della riscossione volontaria e coattiva** → con il mese di ottobre 2020 è stato inviato il primo flusso da parte di S.E.Pi. relativo alla riscossione volontaria (utilizzando come metodo di pagamento il sistema PAGO PA, reso obbligatorio dalla vigente normativa); a maggio 2021 verrà attivata la procedura di riscossione coattiva con l'invio degli accertamenti esecutivi, relativi alle somme non riscosse fino al 31.12.2020. L'obiettivo è quello - nel rispetto da quanto previsto dal Regolamento di morosità approvato dal LODE - di riuscire a ridurre l'importante insoluto per crediti pregressi non riscossi.

- **gara per un Global Service di Pronto Intervento “evoluto”** → a maggio 2021 verrà pubblicato il bando per l'individuazione dell'operatore economico. Il G.S. avrà essenzialmente tre canali di entrata che possono fare delle richieste di intervento:
 - gli assegnatari;
 - i Comuni;
 - l'ufficio Condomini di APESe dovrà gestire il Pronto Intervento dei soli alloggi “abitati” relativamente ad interventi edili all'interno degli alloggi, parti comuni dei fabbricati ed impianti condominiali (centrali termiche, autoclavi, ascensori), avendo come limite la messa in sicurezza dell'alloggio. L'obiettivo è quello di ridurre i tempi di evasione delle richieste, con un rapporto diretto con gli assegnatari.

➤ **APES InCONTATTO: COMUNICAZIONE FRA APES E I COMUNI SOCI**

Al fine di dare un compiuto impulso all'operatività dei front office nella Provincia, con nota dell'Amministratore è stata chiesta ai Comuni soci la disponibilità a mettere in calendario una serie di incontri periodici (in remoto) finalizzati a rafforzare un diretto dialogo con tutti gli Enti. A fronte della condivisione della suddetta richiesta da parte dei Comuni, APES ha sviluppato un software che potrà fornire traccia delle riunioni, documentazione, news e comunicazioni che potranno essere dirette a tutti i Comuni o solo ad alcuni. Il software dà anche la possibilità di avere un forum per “dialogare” con APES e porre quesiti ai quali APES risponderà nei tempi previsti.

In seguito ad una prima presentazione ad alcuni Comuni per verificare la funzionalità del software, è emersa la possibilità di mettere a disposizione di ciascun Comune, anche le banche dati che utilizza Apes e riferite al Comune stesso (nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento generale per la protezione dei dati personali GDPR 2016/679): InCasa (gestionale assegnatario); CRM (interventi richiesti/svolti di pronto intervento sugli alloggi); GeoT (dati patrimoniali di ogni alloggio); Banca Dati Debito/Reddito. APES riesce a mettere a disposizione dei propri Comuni soci una banca dati che mette in relazione il debito dell'assegnatario con il reddito dell'intero nucleo familiare (i dati dei redditi sono riferiti all'ultimo anno che l'Agenzia delle Entrate mette a disposizione per uno scarico massivo: ad oggi, ad es. è disponibile l'anno 2018). Tali informazioni, possono essere molto utili per valutare sia quali sono gli assegnatari che presentano o meno le caratteristiche per continuare/non continuare ad avere un alloggio ERP e sia quali sono gli assegnatari che hanno dei redditi che gli consentano di pagare il loro debito.

Nel mese di maggio 2021, inizieremo a programmare i primi incontri con tutti i Comuni.

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

In seguito alla comunicazione di APES all'Assemblea L.O.D.E. del luglio 2020 in merito ai contributi previsti nella delibera della Regione Toscana n. 646/2020 (somma complessiva di € 4.424.971,47), per l'efficientamento energetico degli immobili ERP di proprietà comunale, con un contributo comunale previsto nella misura minima del 20%, i Comuni di Pisa, Castelfranco di Sotto, Peccioli e Volterra hanno manifestato la volontà di partecipare al bando.

APES ha presentato alla regione Toscana i progetti di efficientamento energetico per gli immobili individuati dai Comuni stessi ed a seguito dell'istruttoria da parte del Nucleo di Valutazione, la Regione Toscana con decreto n. 20862/2020 ha assegnato un contributo complessivo di € 1.324.449,18, di cui al Comune di Pisa € 1.050.380,15 e al Comune di Castelfranco di Sotto € 274.069,03.

➤ **RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI E.R.P. GESTITI DA APES MEDIANTE I BENEFICI FISCALI DI CUI AL D.L. 34/2020 (C.D. SUPERBONUS).**

A fronte della comunicazione fatta da APES al L.O.D.E. ed alla successiva condivisione con i vari

Comuni soci degli alloggi da mettere a gara per la riqualificazione energetica di cui al c.d. "Superbonus", APES ha attivato la procedura di gara (tramite dialogo competitivo ex art. 64 D.Lgs. 50/2016), suddividendo (i 60 edifici individuati) in 5 lotti, anche in relazione ad una suddivisione territoriale.

La procedura di dialogo competitivo prevede tre fasi:

Fase 1

Gli operatori economici interessati possono manifestare il proprio interesse a partecipare alla procedura.

Fase 2

I concorrenti ammessi al dialogo verranno invitati a presentare proposte di fattibilità tecnica ed economica suddivise per ciascun lotto di proprio interesse.

Le proposte dei concorrenti verranno discusse con i candidati.

Il dialogo si concluderà nel momento in cui saranno stati definiti tutti gli aspetti tecnici e contrattuali che definiscono la soluzione o le soluzioni che possono soddisfare le proprie esigenze.

Qualora nessuna delle soluzioni discusse soddisfi pienamente le esigenze della stazione appaltante, il dialogo si chiuderà senza passare alla fase 3; in tal caso, nessun compenso né risarcimento viene riconosciuto ai partecipanti.

Fase 3

I candidati verranno invitati a presentare la propria offerta finale per ciascun lotto.

Il 16 aprile u.s. è scaduto il termine per presentare la propria manifestazione di interesse (Fase 1). APES ha ricevuto n. 8 domande da parte di operatori economici. Terminata l'istruttoria amministrativa prevista dal Codice degli Appalti, sarà attivata la Fase 2.

➤ **MANUTENZIONE STRAORDINARIA: ALLOGGI SFITTI/PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI**

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

Queste risorse nel loro complesso sono insufficienti a sostenere un adeguato programma di ampliamento del patrimonio di edilizia popolare ed alcuni Comuni hanno valutato la necessità di intervenire con proprie risorse: nel corso del 2020, il Comune di Pisa (con la individuazione di una somma pari a € 1.850.000, da destinare al recupero degli alloggi e alla manutenzione straordinaria di parti comuni di edifici) e il Comune di Pontedera (destinando le somme derivanti dai canoni dei fondi commerciali siti nel Comune stesso).

Nella seguente tabella sono riportati (suddivisi per Comune e per il periodo 1.1.2020 - aprile 2021) gli alloggi:

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

Comune	N° alloggi consegnati 2020	N° alloggi consegnati 2021	N° alloggi consegnati 2020-2021	N° alloggi con lavori in corso	N° alloggi finanziati con risorse nella disponibilità di Apes (gara in corso o da espletare)	N° alloggi sfitti da finanziare
Bientina	1	1	2	0	6	0
Buti	0	0	0	1	0	0
Calci	1	1	2	0	1	0
Calcinaia	1	0	1	0	0	1
Capannoli	0	0	0	0	0	0
Casale Marittimo	0	0	0	0	1	0
Casciana Terme-Lari	0	2	2	0	2	2
Cascina	6	0	6	0	3	4
Castelfranco	4	0	4	0	4	3
Castellina M.ttima	1	1	2	0	3	0
Castelnuovo VC	0	0	0	0	2	2
Chianni	0	0	0	0	2	0
Crespina-Lorenzana	0	0	0	0	1	0
Fauglia	0	0	0	0	0	0
Guardistallo	1	0	1	0	0	0
Lajatico	1	0	1	0	2	0
Montecatini VdC	1	0	1	0	0	1
Montescudaio	0	0	0	0	1	1
Monteverdi	2	1	3	0	0	1
Montopoli	2	1	3	0	4	4
Orciano Pisano	0	0	0	0	0	0
Palaia	0	2	2	1	2	4
Peccioli	0	2	2	0	3	3
Pisa	54	36	90	12	26	86
Pomarance	2	2	4	0	4	6
Ponsacco	1	0	1	0	1	1
Pontedera	5	1	6	0	20	31
Riparbella	0	0	0	0	4	0
San Giuliano	1	3	4	1	5	9
San Miniato	2	1	3	0	11	11
Santa Croce	4	3	7	0	16	14
Santa Luce	1	2	3	0	4	0
Santa Maria a Monte	0	1	1	0	2	3
Terricciola	1	2	3	0	2	4
Vecchiano	0	0	0	0	3	0
Vicopisano	0	0	0	0	0	0
Volterra	2	0	2	0	9	8
TOTALE	94	62	156	15	144	199

Dettaglio degli alloggi finanziati con risorse nella disponibilità di APES (gara in corso o da espletare)

Fonte Finanziamento alloggi finanziati con risorse nella disponibilità di Apes	Note esplicative sulla tipologia di finanziamento	Data disponibilità del finanziamento (mese/anno)	N° alloggi
FIN.MINIST. LINEA B1	Finanziamento Ministeriale L.80/2014	9/2020	4
FIN.MINIST. LINEA B2_1 ann	Finanziamento Ministeriale L.80/2014	2/2019	12
FIN.MINIST. LINEA B2_2 ann	Finanziamento Ministeriale L.80/2014	7/2020	13
FIN.MINIST. LINEA B2_3 ann	Finanziamento Ministeriale L.80/2014	9/2020	4
FREG_2019	Finanziamento Regionale	3/2020	15
FREG_2020	Finanziamento Regionale	10/2020	45
NA ZONA P	Por 2017-2018	7/2020	21
NA ZONA Q	Por 2017-2018	7/2020	4
NA ZONA R	Por 2017-2018	7/2020	1
NA ZONA S	Por 2019	12/2020	25
TOTALE			144

2. Situazione generale della Società- profilo economico

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 evidenzia un utile di euro 4.325, al netto delle imposte di competenza ammontanti a euro 105.646.

Il risultato ante imposte, pari a euro 109.971, è stato a sua volta determinato rilevando accantonamenti per euro 128.955 ai fondi di ammortamento, per euro 865.115 ai fondi svalutazione crediti e per euro 820.457 ai fondi per rischi ed oneri e ad altri fondi.

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

Conto Economico riclassificato	2020	2019	2018	Variazione 2020 - 2019	Variazione 2020-2018
Ricavi da canoni	7.317.477	7.481.439	8.284.415	-163.962	-966.938
Ricavi da prestazioni	452.931	623.515	581.104	-170.584	-128.173
Valore della produzione operativa	7.770.408	8.104.954	8.865.519	-334.546	-1.095.111
Costi esterni operativi	3.567.472	4.313.281	4.659.510	-745.809	-1.092.038
Valore aggiunto (VA)	4.202.936	3.791.673	4.206.009	411.263	-3.073
Costi del personale	1.744.315	1.800.863	1.866.997	-56.548	-122.682
Margine operativo lordo (MOL) (EBITDA)	2.458.621	1.990.810	2.339.012	467.811	119.609
Ammortamenti e accantonamenti ordinari	1.814.527	1.120.867	1.323.714	693.660	490.813
Risultato operativo (RO)	644.094	869.943	1.015.298	-225.849	-371.204
Risultato dell'area accessoria	-622.276	-515.961	-305.052	-106.316	-317.224
Risultato area finanziaria (al lordo oneri fin.)	151.255	40.406	50.857	110.849	100.398
EBIT normalizzato	173.073	394.389	761.103	-221.316	-588.030
Risultato dell'area straordinaria	36.444	-267.715	-420.215	304.159	456.659
EBIT integrale	209.517	126.674	340.888	82.843	-131.371
Oneri finanziari	99.546	108.506	104.789	-8.960	-5.243
Risultato lordo (RL)	109.971	18.168	236.099	91.803	-126.128
Imposte sul reddito	-105.646	-14.351	-232.149	-91.295	126.503
Risultato netto (RN)	4.325	3.817	3.950	508	375

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

a. Nel corso del 2020 la gestione del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica per conto dei Comuni della Provincia di Pisa, ha riguardato una media di 6.306 alloggi e di 181 unità immobiliari non abitative.

Immobili a locazione gestiti - medie annue	2020	2019	2018	Variazione 2020-2019	Variazione 2019-2018
Alloggi L.R. 96/96	6.243	6.272	6.301	-29	-29
Alloggi L. 431/98	63	63	63	0	0
Altri Immobili	181	188	192	-7	-4
Totali	6.487	6.523	6.556	-35	-34

I ricavi da canoni di locazione sono diminuiti complessivamente di euro 163.962.

I ricavi da canoni di locazione degli alloggi locati ai sensi della L.R.2-2019 ammontano a euro 6.975.624, con una diminuzione di euro 165.904.

La riduzione è dovuta al fatto che nell'anno 2020 sono entrati in vigore i nuovi canoni di locazione calcolati sulla situazione reddituale degli assegnatari relativa all'anno 2018, così come previsto dall'art. 28 della L.R. 2-2019. Si rileva pertanto un peggioramento della situazione socioeconomica dell'utenza di edilizia residenziale pubblica non ancora influenzata dall'impatto che l'emergenza epidemiologica covid-19 ha prodotto sulla situazione reddituale della nostra utenza.

Il canone medio mensile per alloggio locato ai sensi L.R. 2-2019 è passato dai 94,72 dell'esercizio 2019 ai 93,11 dell'esercizio 2020.

Si rimanda alla nota integrativa per ulteriori dettagli.

Nell'esercizio sono inoltre maturati canoni di locazione per euro 138.452 per gli alloggi in Pisa, Località Cep, determinati ai sensi della L. 431/98, pressoché invariati rispetto al precedente esercizio.

I ricavi da locazione di fondi commerciali rilevati per euro 140.841, si sono ridotti di 4.583 euro rispetto all'esercizio precedente.

I ricavi da canone di locazione degli alloggi in proprietà sono stati determinati in euro 62.560, con una riduzione di euro 6.143 rispetto all'esercizio precedente, dovuta all'incremento del numero di alloggi sfitti.

b. I ricavi per "compensi tecnici" (compresi nei ricavi da prestazioni) sono diminuiti di euro 120.240 passando da euro 214.315 dell'esercizio 2019 a euro 94.075 dell'esercizio 2020. Ciò è dovuto al rallentamento dell'attività edilizia avvenuto nel 2020 a seguito dell'emergenza epidemiologica da covid-19.

c. Nei ricavi da prestazioni sono compresi, per euro 221.244, i proventi derivanti dalla sublocazione di alloggi attuata nell'ambito delle convenzioni con l'Agenzia Casa del Comune di Pisa la prima delle quali sottoscritta nel 2011.

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

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

A seguito della determinazione dirigenziale n. 1055 del 28/09/2020 che ha approvato lo schema di convenzione tra Apes e Comune di Pisa per le funzioni in materia di agenzia casa, in data 24/11/2020 è stata sottoscritta la convenzione che ha disciplinato le condizioni di affidamento ad Apes degli immobili comunali disponibili, le condizioni contrattuali per l'utenza e le modalità di selezione della stessa, in coerenza con il regolamento approvato dalla richiamata deliberazione. Al 31 dicembre 2020 gli alloggi gestiti da Apes in agenzia casa sono 42, di cui 24 di proprietà privata e 18 di proprietà pubblica (n. 4 concessi con Deliberazione di Giunta Comunale n. 19 del 25 febbraio 2019; n. 7 concessi con Deliberazione di Giunta Comunale n. 48 dell'11 aprile 2019; n. 5 di edilizia convenzionata conferiti all'Agenzia casa; n. 2 in via Aurelia).

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

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

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

L'eccedenza di contributo di gestione complessivamente risultante al 31.12.20 è pari a euro 59.572, rilevato tra i Fondi per rischi e oneri.

d. Gli altri ricavi e proventi sono diminuiti di euro 800.886, passando da 2.296.646 euro del 2019 a 1.495.760 euro dell'esercizio 2020.

A detta diminuzione hanno concorso:

- minori proventi straordinari per euro 456.844 a seguito di minori incameramenti di cauzioni
- minori spese condominiali sostenute da Apes e conseguentemente minori importi riaddebitati all'utenza per euro 354.642;
- altri maggiori ricavi e proventi per euro 10.600.

e. Si segnala la riduzione di euro 735.334 rispetto all'esercizio precedente, dei costi per servizi, rilevati nella voce B7 del conto economico, dovuta essenzialmente a minori spese per manutenzioni ordinarie e pronto intervento; con l'emergenza epidemiologica da covid-19 si è di fatto registrato un rallentamento dell'attività da parte delle nostre ditte appaltatrici. Nel dettaglio si fa presente che l'attività di manutenzione ordinaria di pronto intervento ammonta a euro 2.120.904 con una diminuzione di euro 719.327 rispetto all'esercizio 2020. Si segnala inoltre la riduzione di euro 9.231 dei costi di amministrazione e funzionamento e di euro 6.776 dei costi per altri servizi della gestione immobiliare.

f. Il costo del personale, pari a euro 1.744.315, è diminuito di euro 56.548 rispetto all'esercizio 2019; a tale riduzione hanno concorso il minor numero di ore di lavoro straordinario e i minori costi per buoni pasto, nonché la riduzione dei giorni di ferie non godute al 31.12.2020. Il costo del personale per l'esercizio 2020 risulta inferiore al limite di euro 1.766.507 assegnato dal Comune di Pisa come obiettivo di gestione nel D.U.P. 2020-2022.

g. L'importo della voce "ammortamenti e svalutazioni" è diminuito di euro 277.580, passando da 1.271.650 euro a 994.070 euro, essenzialmente per effetto delle minori svalutazioni dei crediti verso utenti.

In proposito si evidenzia quanto segue.

- nell'esercizio 2019 era stata rilevata una svalutazione di euro 589.935 per azzerare il valore atteso di realizzo dei crediti per canoni sanzionatori maturati a tutto il 2017.
- La svalutazione netta dei crediti c.d. "di modesto importo" (per tali intendendosi importi non riscossi al 31.12.2020 per le emissioni dal mese di giugno 2019 al mese di maggio 2020, di importo inferiore a euro 2.500 e scaduti da più di 6 mesi alla chiusura dell'esercizio), è stata rilevata per euro 682.423, con un incremento di euro 129.333 rispetto all'esercizio precedente.
- Nell'esercizio sono stati emessi decreti ingiuntivi verso utenti per euro 27.901, interamente svalutati;
- Nell'esercizio è stata rilevata una svalutazione dei crediti per indennità di mora anni precedenti di euro 154.790.
- Nell'esercizio non sono state operate svalutazioni per altri crediti, che nell'esercizio precedente ammontavano a euro 18.375.
- Gli ammortamenti delle immobilizzazioni sono rilevati per euro 128.955, con un incremento di euro 18.706 rispetto all'esercizio precedente.

Si rimanda, in particolare, alla nota integrativa per l'informativa in ordine alla svalutazione dei crediti e alla relazione sul governo societario per quanto attiene ai rischi aziendali.

h. Gli accantonamenti per rischi sono stati rilevati per euro 606.610; si riferiscono al prudenziale accantonamento operato per far fronte al rischio di soccombenza in controversie contrattuali. Per i dettagli si rinvia alle informazioni contenute nella nota integrativa.

i. Gli altri accantonamenti, rilevati per euro 213.847, si riferiscono al fondo ex art. 31, L.R. 2/2019, pari al 3% dei canoni di locazione degli alloggi ERP, destinato a:

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

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

Si rimanda al commento della voce Fondi per rischi e oneri nella nota integrativa.

l. Gli oneri diversi di gestione sono diminuiti di euro 408.796 rispetto all'esercizio precedente. Detta variazione è dovuta al saldo algebrico fra:

- minori spese condominiali sostenute da Apes che saranno rimborsate dagli utenti per euro 354.642;
- maggiori oneri eccezionali di gestione per euro 118.889;
- minore iva indetraibile da pro-rata per euro 164.228 per minori costi fatturati nell'esercizio
- diminuzione di altre voci di costo per complessivi euro 8.815.

m. Il saldo positivo dei proventi e oneri finanziari (euro 51.708) è incrementato di 119.808 rispetto all'esercizio 2019 (negativo per euro 68.100), a causa soprattutto della riclassificazione nell'area finanziaria di euro 119.958 relativi a interessi/indennità di mora addebitati agli utenti per tardivi pagamenti e che, nel precedente esercizio, erano appostati per euro 117.015 nella voce "A5 - Altri ricavi e proventi"; si rinvia alla Nota integrativa per ulteriori dettagli.

n. Le imposte gravanti sul conto economico dell'esercizio sono pari a euro 105.646. L'art. 1 comma 89 della L. 208 del 28.12.2015 (legge di stabilità 2016) ha esteso, dal primo gennaio 2016, alle società affidatarie *in house providing* dei servizi di edilizia sociale, quali Apes, la riduzione al 50% dell'aliquota IRES, già applicabile agli istituti case popolari comunque denominati ai sensi dell'art. 6, D.P.R. 601/73.

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

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

Indici di redditività		2020	2019	2018
ROE netto	RN / MP	0,29%	0,26%	0,27%
ROE lordo	RL / MP	7,49%	1,24%	16,18%
ROI	RO / (Cio medio - Po medie)	19,72%	25,13%	33,62%
ROS	RO / RICAVI DA CANONI E PRESTAZIONI	8,29%	10,73%	11,45%

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

3. Situazione generale della Società- profilo patrimoniale

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

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio finanziario)	2020	2019	2018
Immobilizzazioni immateriali	2.692.237	2.601.569	2.313.100
Immobilizzazioni materiali	1.333.306	1.269.624	1.279.747
Immobilizzazioni finanziarie (al netto dei crediti con c/p nel passivo)	105.250	105.064	108.121
Attivo fisso (AF)	4.130.793	3.976.257	3.700.968
Risconti attivi	128.734	277.566	101.362
Liquidità differite (al netto dei crediti con c/p nel passivo)	11.285.215	12.094.684	11.212.451
Liquidità immediate	6.365.566	2.943.875	5.059.138
Attivo Circolante (AC)	17.779.515	15.316.125	16.372.951
Capitale investito (CI)	21.910.308	19.292.383	20.073.919
Capitale sociale	870.000	870.000	870.000
Riserve e utili	597.500	593.174	589.355
Mezzi propri (MP)	1.467.500	1.463.172	1.459.355
Passività consolidate (Pml)	3.256.747	2.752.887	2.881.647
Passività correnti (Pc) (al netto dei debiti con c/p nell'attivo)	17.186.060	15.076.322	15.732.917
Capitale di finanziamento	21.910.308	19.292.383	20.073.919

L'incremento dell'attivo circolante (euro 2.463.390) riflette il saldo algebrico fra la diminuzione delle liquidità differite e dei risconti attivi per euro 958.301 e l'incremento della liquidità per euro 3.421.691, evidenziata in dettaglio nel rendiconto finanziario al quale si rinvia.

L'incremento delle passività correnti per euro 2.109.738 deriva dai seguenti elementi: incremento dei debiti verso fornitori per euro 183.019, maggiori acconti incassati nell'esercizio per futuri interventi edilizi per euro 1.251.471, incremento dei debiti tributari di euro 306.348 (nell'esercizio 2019 il saldo delle dichiarazioni annuali iva, redditi e Irap aveva determinato un credito tributario) incremento dei debiti verso la Regione per euro 173.770 (imputabile essenzialmente a maggiori incassi da cessione alloggi avvenuti nell'esercizio: euro 461.446 dell'esercizio 2020 contro euro 385.706 dell'esercizio 2019), e infine, dall'incremento di altri debiti vari per euro 195.130.

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

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale)	2020	2019	2018
Capitale investito operativo (Cio)	16.814.773	14.323.957	13.923.246
Impieghi extra-operativi (Ie.o.) e "Gestione Speciale"	5.095.535	4.968.425	6.262.569
Capitale investito (CI)	21.910.308	19.292.383	20.185.814
Mezzi propri (mp)	1.467.500	1.463.172	1.455.405
Passività di finanziamento (Pf) e "Gestione Speciale"	6.788.206	6.877.334	7.297.077
Passività operative (Po)	13.654.602	10.951.876	11.433.333
Capitale di finanziamento	21.910.308	19.292.383	20.185.814

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

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni		2020	2019	2018
Margine primario di struttura	MP - AF	-2.663.293	-2.513.085	-2.241.613
Quoziente primario di struttura	MP / AF	0,36	0,37	0,39
Margine secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) - AF	593.454	239.802	640.034
Quoziente secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) / AF	1,14	1,06	1,17

L'incremento del margine secondario di struttura per euro 349.324 euro è dovuto al saldo algebrico fra l'aumento delle immobilizzazioni per euro 154.536 (di cui 136.335 per imposte anticipate) e all'incremento delle passività a medio/lungo per circa 503.860 euro.

Indici sulla struttura dei finanziamenti		2020	2019	2018
Quoziente di indebitamento complessivo	(PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	13,93	12,19	12,76
Quoziente di indebitamento finanziario	PASS. DI FIN.TO / MP	4,63	4,70	4,59

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")	2020	2019	2018
Capitale investito operativo (Cio)	16.814.773	14.323.957	13.923.246
Impieghi extra-operativi (Ie.o.)	0	0	0
Capitale investito (CI)	16.814.773	14.323.957	13.923.246
Mezzi propri (mp)	1.467.500	1.463.172	1.455.405
Passività di finanziamento (Pf)	1.692.670	1.908.909	2.290.464
Passività operative (Po)	13.654.602	10.951.876	10.177.377
Capitale di finanziamento	16.814.773	14.323.957	13.923.246

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

Indici sulla struttura dei finanziamenti (SP "depurato")	2020	2019	2018
Quoziente di indebitamento complessivo (PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	10,46	8,79	9,60
Quoziente di indebitamento finanziario PASS. DI FIN.TO / MP	1,15	1,30	1,43

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

Indicatori di solvibilità	2020	2019	2018
Margine di disponibilità ATTIVO CIRCOL. - PASS. CORR.	593.455	239.804	640.034
Quoziente di disponibilità ATTIVO CIRCOL. / PASS. CORR.	1,03	1,02	1,04
Margine di tesoreria (LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) - PASS. CORR.	464.720	-37.763	538.672
Quoziente di tesoreria (LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) / PASS. CORR.	1,03	1,00	1,03

Gli indicatori di solvibilità riflettono un miglioramento della situazione finanziaria dovuto essenzialmente alle maggiori erogazioni di finanziamenti da parte della Regione. Si rinvia al commento del rendiconto finanziario nella nota integrativa.

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

In caso di evoluzione della crisi sistemica innescata o aggravata dalla pandemia Covid al di là dello scenario attualmente prevedibile, una simile situazione potrebbe profilarsi in assenza di adeguati correttivi a politiche gestionali sostenibili in altre condizioni ambientali o in caso mancato sostegno da parte delle istituzioni di riferimento.

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

Contratto di servizio

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

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

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

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

realizzate per conto dei Comuni proprietari degli immobili.

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

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

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

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

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

Indicatori non finanziari		2020	2019	2018
Numero medio dei dipendenti		34,00	34,00	33,00
Costo medio per dipendente	Costi del personale / Num. medio dipendenti	47.689	50.235	53.383
Costo del lavoro su Valore della gestione economica	Costi del personale / Valore della produzione	20,87%	21,07%	19,87%
Costo del lavoro su Valore della gestione e dell'attività edilizia	Costi del personale / Valore della prod. + Variazione nuove costruzioni + Variazione manut. Straord.	13,51%	13,77%	13,93%
Valore aggiunto per dipendente	Valore Aggiunto / Num. medio dipendenti	123.616	111.520	127.455
Alloggi attivi gestiti per dipendente	Num. Alloggi / Num. medio dipendenti	185,47	186,32	192,85
Manutenzioni per dipendente	Manut. ordinarie + Variazione manut. Straord. / Num. medio dipendenti	89.067	137.913	147.829

6. Informazioni sui principali rischi ed incertezze

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

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

Rischi non finanziari

Pur dopo un attento esame non si riscontrano rischi non finanziari, né di fonte interna né di fonte

esterna, diversi da quelli che potrebbero derivare da mutati scenari legislativi o politici tali da alterare la missione istituzionale della società. Il contesto esterno è stato comunque oggetto di specifica valutazione nella nuova edizione 2015 del Sistema di Qualità Aziendale ISO 9001 e nella analisi del rischio aziendale oggetto di specifica sezione nella comunicazione agli azionisti.

Rischi da Prodotti Finanziari

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

Altri Rischi

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

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

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

Si rinvia a quanto illustrato al successivo paragrafo 14 per quanto riguarda i possibili effetti della pandemia Covid-19.

Il totale dei fondi posti a copertura del rischio di perdite da inesigibilità di crediti verso assegnatari di alloggi e locatari per canoni di locazione e quote accessorie ammonta, al 31.12.2020, a complessivi euro 9.782.231, a fronte di crediti nominalmente pari a euro 17.489.835, di cui 16.708.070 euro riferiti a crediti maturati a favore di Apes e 781.765 euro riferiti a residui crediti della gestione "ex Ater".

La società oltre a proseguire, e occorrendo a rafforzare, la politica di accantonamento ai fondi, ha attivato tutti gli strumenti possibili (anche alla luce delle novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2020 sulla riscossione coattiva) per ridurre la massa dei crediti originata dalla difficile riscossione dei canoni ERP. E' stata pertanto affidata a S.E.Pi. la riscossione volontaria e coattiva dei canoni ERP, considerata l'elevata e particolare specializzazione di tale società in questo settore.

Si ritiene opportuno segnalare, infine, l'opportunità se non la necessità di attivare un percorso condiviso con i Comuni soci per valutare la migliore gestione dei crediti che risulteranno definitivamente inesigibili una volta esauriti tutti i procedimenti di riscossione coattiva.

Il rischio di inesigibilità dei crediti e le azioni sopra illustrate si correlano e si aggiungono alla necessità dell'attività di controllo di cui si è riferito in sede di commento agli indicatori di solvibilità.

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

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

7. Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente

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

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

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

8. Informazioni relative alle relazioni con il personale

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

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

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

9. Situazione fiscale della società

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

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

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

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

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

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

Del pari è stata valutata sussistere la continuità nelle condizioni di deducibilità relative alle somme destinate ad alimentare il fondo regionale "Residuo gettito canonici" di cui all'art. 23, co. 1, lett. b, L.r. 96/96, nel testo modificato dalla L.r. n. 41/2015 e, da ultimo, riformulato dall'art. 29, co. 1, lett. c, L.R. n. 2/2019.

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

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

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

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

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

La nostra società non è parte di alcun gruppo.

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

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

La società non possiede azioni proprie.

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

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

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

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

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

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

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

La prosecuzione dell'attività durante la pandemia ha avuto - e si prevede che abbia - un impatto contenuto sui costi di gestione del 2021.

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

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

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

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

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

futuri causati da questo evento.

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

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

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

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

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

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

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

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

15. Altre informazioni

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

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

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

16. Informazioni relative alla attività delle società a controllo pubblico

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

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

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

attenersi.

A. Disciplina in materia di personale

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

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

Il Consiglio Comunale di Pisa, con delibera n. 59 del 21.12.2019, ha approvato il D.U.P. (Documento unico di programmazione) per il triennio 2020-2022 con il quale sono stati fissati anche gli obiettivi di gestione delle società partecipate ai sensi della vigente normativa.

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

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

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

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

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

La società rispetta la normativa introdotta dalla L. 190/2012 "*Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione*" che impone alle pubbliche amministrazioni ed alle società a partecipazione pubblica specifici obblighi di pubblicazione di dati inerenti le procedure di affidamento di lavori, servizi e forniture sul sito aziendale nella apposita sezione denominata "Amministrazione Trasparente"(vedi successivo punto H), così come richiesto dalla Delibera Anac n. 39 del 2/1/2016.

C. Obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari

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

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

D. Disciplina dei pagamenti di importo superiore a euro 5.000

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

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

L'attuale statuto societario prevede che l'organo amministrativo abbia natura monocratica. Gli emolumenti corrisposti all'Amministratore unico rispettano la disciplina prevista dall'art. 1, commi 718 e ss. della Legge 296/2006. Per quanto riguarda il rimborso delle spese di missione all'organo amministrativo, vengono rispettati i limiti previsti dall'art.1 comma 727 della Legge 244/2007 che fa riferimento all'art.84 del D.lgs. 267/2000, come modificato dall'art.5 del D.L. 78/2010. Ad oggi nessun rimborso spese è stato erogato.

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

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

Le funzioni attribuite all'OdV sono relative alla vigilanza e controllo in ordine al funzionamento del modello organizzativo adottato dalla società allo scopo di prevenire la commissione di reati dai quali possa derivare la responsabilità amministrativa della stessa. Nel corso del 2012 è stato effettuato un aggiornamento del Modello di organizzazione e controllo per l'adeguamento alle nuove previsioni di reati introdotti nel catalogo del D. Lgs.231/2001 in materia ambientale.

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

Con determinazione n.27 del 23.03.2018 dell'Amministratore Unico era stata confermata per un ulteriore triennio la composizione dell'OdV nelle persone di:

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

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

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

Sono in corso le procedure per il rinnovo dell'OdV con l'indizione della procedura a rilevanza pubblica per l'affidamento dell'incarico di n.2 componenti.

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

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

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

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

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

In relazione all'esercizio 2020, il Piano è stato adottato con decisione dell'Amministratore Unico n. 7 del 31 gennaio 2020.

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

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

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

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

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

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

a) *"le funzioni attinenti al recupero, alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alla gestione amministrativa del patrimonio dei Comuni soci destinato alla 'Edilizia residenziale pubblica' e del patrimonio loro attribuito ai sensi dell'art. 3, comma 1, della Legge regionale Toscana 3 novembre 1998, n. 77, nonché quelle attinenti le nuove realizzazioni;*

b) *tutte o parte delle funzioni di cui all'art. 4 della Legge regionale Toscana 3 novembre 1998, n. 77, così come determinate dall'art. 2, punto 2.2, della Convenzione del LODE Pisano del 19 dicembre 2003 e successive modifiche;*

c) *la gestione tecnica ed amministrativa delle procedure di alienazione, per conto dei Comuni soci, degli immobili di 'Edilizia sociale', ai sensi dell'art. 10 del Decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito dalla Legge 23 maggio 2014, n. 80".*

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

In conseguenza di tutto ciò, appare chiaro come nessuna delle attività indicate come "Oggetto sociale" dall'art. 4 dello Statuto sociale si possa qualificare come "altre attività svolte in regime di economia di mercato", in quanto invece tutte agevolmente inquadrabili tra le "attività economiche protette da 'diritti speciali o esclusivi'". Ed alla luce di ciò, la mancata contestuale esistenza in ambito A.P.E.S. delle 2 fattispecie descritte dalla norma di riferimento come presupposto oggettivo all'applicazione dell'obbligo di adottare un sistema di "contabilità separata" ex art. 6, comma 1, del d.lgs. 175/2016 e Direttiva Mef 9 settembre 2019, porta ad escludere la soggezione della Società al rispetto di tale adempimento.

18. Destinazione dell'utile di esercizio

L'Amministratore Unico propone di destinare come segue l'utile di esercizio di euro 4.325:

- il 5%, pari a euro 216 alla riserva legale;

- il residuo pari a euro 4.109, al fondo di riserva di cui all'art. 31 dello Statuto.

Pisa 4 maggio 2021

L'Amministratore Unico

Dott. Luca Paoletti _____

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

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

All'Assemblea dei soci della

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

Via E. Fermi, 4 - 56126 Pisa

Capitale Sociale euro 870.000 I.V.

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

PREMESSE

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

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

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

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

B1 - Relazione sull'attività di vigilanza.

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

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

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

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

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

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

Ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di sua competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni, dal soggetto incaricato alla revisione legale dei conti e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo non ci sono osservazioni particolari da fare.

Non sono emerse denunce ex Art 2408 c.c.

Nel corso dell'esercizio l'Organo di controllo non ha emesso pareri.

Durante le verifiche periodiche, il collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante.

Nel corso dell'esercizio 2020 il collegio sindacale ha verificato circostanze che non hanno fatto sorgere significativi dubbi circa il presupposto della continuità aziendale.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione

B2 - Bilancio

L'organo amministrativo ha predisposto il bilancio al 31 dicembre 2020 secondo il principio della continuità aziendale. Lo stesso organo in riferimento all'emergenza sanitaria "Covid 19" precisa che l'impatto sulla situazione economico finanziaria della società attuale a prospettiva, per quanto di difficile e incerta quantificazione non appare tale da poter mettere ragionevolmente in dubbio, allo stato attuale, la prospettiva di continuità aziendale.

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

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

Non essendo demandato al medesimo la revisione legale del bilancio, questo organo ha vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tal riguardo non ci sono osservazioni particolari da riferire.

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

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

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

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

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

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

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione, relativo all'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2020, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 4.325.

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

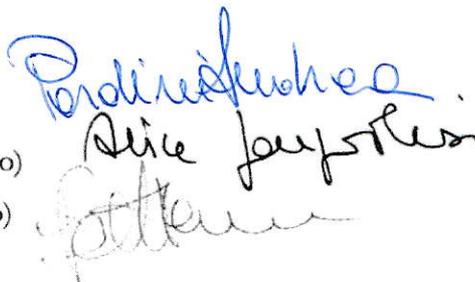
Pisa 10/05/2021,

Il Collegio Sindacale

Andrea Pardini (Presidente)

Alice Sanpaolesi (Sindaco Effettivo)

Rosella Terreni (Sindaco Effettivo)



Three handwritten signatures are present. The top signature is in blue ink and appears to be 'Pardini'. The middle signature is in black ink and appears to be 'Alice Sanpaolesi'. The bottom signature is in black ink and appears to be 'Rosella Terreni'.

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

reg.impr. Pisa n. 01699440507

RELAZIONE DEL REVISORE UNICO ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI

Premessa

Il Revisore Unico ha svolto nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 le funzioni di revisione legale dei conti previste dall'art. 2409-*bis* c.c.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Ho svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Azienda Pisana Edilizia Sociale (A.P.E.S.) s.c.p.a, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal Rendiconto finanziario, dalla nota integrativa e dalla Relazione sulla Gestione per l'esercizio chiuso al 31/12/2020.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2020 e del risultato economico nell'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Ho valutato esistere la coerenza della Relazione sulla Gestione con il Bilancio di Esercizio chiuso al 31/12/2020 e la conformità della stessa alle norme di legge.

Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività svolta il Revisore Legale dei conti esprime **giudizio positivo senza rilievi** sul bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

Pontedera, 11 maggio 2021

Il revisore unico
Dott. Franco Mannucci

