



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



**Capitale sociale: euro 870.000,00# i.v.- Sede in Pisa - Piazza dei Facchini n.16**  
**R.I. di Pisa – C.F.01699440507 - C.C.I.A.A. di Pisa – R.E.A. n.147.832**

**BILANCIO**

**AL**

**31 DICEMBRE 2023**

# Azienda Pisana Edilizia Sociale - Società Consortile per Azioni

Sede in Pisa - Piazza dei Facchini, 16

Capitale sociale euro 870.000,00# i.v.

R.I. Toscana Nord Ovest - Cod. Fisc. 0169944 050 7

## Bilancio al 31 dicembre 2023

(importi in euro)

31.12.2023

31.12.2022

### Stato patrimoniale - Attivo

<b>(A)</b>	<b>Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>		
	<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>(B)</b>	<b>Immobilizzazioni:</b>		
	<b>I Immobilizzazioni immateriali</b>		
	3 Diritti di brevetto ind.le e diritti di utiliz. delle opere dell'ing	4.829	21.145
	4 Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.372.691	1.423.531
	5 Avviamento	0	0
	6 Immobilizzazioni in corso ed acconti	24.339	24.339
	7 Altre	531.075	566.067
	<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>1.932.934</b>	<b>2.035.082</b>
	<b>II Immobilizzazioni materiali:</b>		
	1 Terreni e fabbricati	1.212.925	1.212.925
	4 Altri beni	80.985	83.263
	5 Immobilizzazioni in corso ed acconti	594.616	315.261
	<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>1.888.526</b>	<b>1.611.449</b>
	<b>III Immobilizzazioni finanziarie</b>		
	1 Partecipazioni:	0	0
	2 Crediti:	40.546	142.035
	<i>d-bis. verso altri</i>	40.546	142.035
	<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	0	0
	<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	40.546	142.035
	3 Altri titoli	0	0
	4 Strumenti finanziari derivati attivi	0	0
	<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>40.546</b>	<b>142.035</b>
	<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>3.862.006</b>	<b>3.788.566</b>
<b>(C)</b>	<b>Attivo circolante:</b>		
	<b>I Rimanenze</b>		
	<b>Totale rimanenze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>II Crediti</b>		
	1 Verso clienti	9.524.278	9.529.287
	5bis Crediti tributari	0	936
	<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	0	936
	<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	0	0
	5ter Imposte anticipate	700.459	668.173
	5quater Verso altri	4.742.458	3.190.935
	<b>Totale crediti del circolante</b>	<b>14.967.195</b>	<b>13.389.331</b>
	<b>III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
	<b>Totale attività finanziarie non immobilizzate</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>IV Disponibilità liquide</b>		
	1 Depositi bancari e postali	3.174.056	4.016.852
	2 Assegni	0	0
	3 Denaro e valori in cassa	2.511	1.668
	<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>3.176.567</b>	<b>4.018.520</b>
	<b>Totale attivo circolante</b>	<b>18.143.762</b>	<b>17.407.851</b>
<b>(D)</b>	<b>Ratei e risconti</b>	<b>167.816</b>	<b>195.313</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>22.173.585</b>	<b>21.391.731</b>

**Stato patrimoniale - Passivo**

<b>(A)</b>	<b>Patrimonio netto:</b>		
I	Capitale	870.000	870.000
II	Riserva da sovrapprezzo	0	0
III	Riserve di rivalutazione	0	0
IV	Riserva legale	7.146	6.778
V	Riserve statutarie	0	0
VI	Altre riserve	602.003	595.013
	- Avanzo di conferimento delibera 109/2002	470.991	470.991
	- Riserva straordinaria	131.009	124.017
	- Altre riserve	0	0
	- Riserva da arrotondamento euro	3	5
VII	Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari	0	0
VIII	Utili (Perdite) portati a nuovo	0	0
IX	Utile (Perdita) dell'esercizio	7.558	7.360
X	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>1.486.707</b>	<b>1.479.151</b>
<b>(B)</b>	<b>Fondi per rischi ed oneri</b>		
1	Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2	Per imposte, anche differite	0	0
3	Strumenti finanziari passivi derivati	0	0
4	Altri	1.629.923	1.876.422
	<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>1.629.923</b>	<b>1.876.422</b>
<b>(C)</b>	<b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>702.013</b>	<b>714.276</b>
<b>(D)</b>	<b>Debiti</b>		
1	Obbligazioni	0	0
2	Obbligazioni convertibili	0	0
3	Debiti verso soci per finanziamenti	0	0
4	Debiti verso banche	1.241.798	1.233.406
	<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	<i>42.597</i>	<i>179.608</i>
	<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<i>1.199.201</i>	<i>1.053.798</i>
5	Debiti verso altri finanziatori	0	0
6	Acconti	3.006.806	3.236.856
7	Debiti verso fornitori	4.824.191	3.686.374
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	29.893	98.605
13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	91.946	103.506
14	Altri debiti	9.159.971	8.962.610
	<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	<i>9.159.971</i>	<i>8.962.610</i>
	<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	<b>Totale debiti</b>	<b>18.354.605</b>	<b>17.321.357</b>
<b>(E)</b>	<b>Ratei e risconti</b>	<b>337</b>	<b>525</b>
	<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>22.173.585</b>	<b>21.391.731</b>

**Conto Economico**

<b>(A)</b>	<b>Valore della produzione:</b>		
1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.570.714	8.386.917
2	Variazione riman. prodotti in corso di lavor., semilavorati	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	1.591.025	1.893.737
	<i>Contributi in conto esercizio</i>	0	30.595
	<i>Altri</i>	1.591.025	1.863.142
	<b>Totale valore della produzione</b>	<b>10.161.739</b>	<b>10.280.654</b>
<b>(B)</b>	<b>Costi della produzione:</b>		
6	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
7	Per servizi	3.783.741	4.073.236
8	Per godimento di beni di terzi	367.990	372.973
9	Per il personale	2.162.397	2.159.489
	a. Salari e stipendi	1.605.014	1.580.492
	b. Oneri sociali	400.801	394.597
	c. Trattamento di fine rapporto	123.465	165.446
	d. trattamento di quiescenza e simili	0	0
	e. Altri costi	33.117	18.954
10	Ammortamenti e svalutazioni	1.239.693	1.048.595
	a. Amm.to delle immobilizzazioni immateriali	104.815	116.393
	b. Amm.to delle immobilizzazioni materiali	13.919	15.601
	c. altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
	d. Svalutazione crediti dell'attivo circolante	1.120.959	916.601
11	Variaz. riman. di mat. prime, sussidiarie, di consumo e m	0	0
12	Accantonamenti per rischi	290.000	68.393
13	Altri accantonamenti	214.130	206.500
14	Oneri diversi di gestione	2.023.601	2.299.854
	<b>Totale costi della produzione</b>	<b>10.081.552</b>	<b>10.229.040</b>
	<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A)-(B)</b>	<b>80.187</b>	<b>51.614</b>
<b>(C)</b>	<b>Proventi e oneri finanziari:</b>		
15	Proventi da partecipazioni	0	0
16	Altri proventi finanziari	100.418	116.818
	a. da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	10.588	9.043
	b. da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
	c. da titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
	d. proventi diversi dai precedenti	89.830	107.775
	<i>d.5 altri proventi finanziari</i>	89.830	107.775
17	Interessi ed altri oneri finanziari	-79.754	-74.418
	17.1 a controllate e collegate	0	0
	17.2 a controllanti	0	0
	d.3 a consorelle	0	0
	d.4 altri	-79.754	-74.418
17bis	Utili e perdite su cambi	0	0
	<b>Totale proventi ed oneri finanziari</b>	<b>20.664</b>	<b>42.400</b>
<b>(D)</b>	<b>Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>		
18	Rivalutazioni	0	0
19	Svalutazioni	0	0
	<b>Totale delle rettifiche</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>100.851</b>	<b>94.014</b>
20	Imposte sul reddito dell'esercizio	93.293	86.654
	a. correnti	123.618	138.773
	b. relative a esercizi precedenti	1.961	83
	c. differite e anticipate	-32.286	-52.202
	<b>21 UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>7.558</b>	<b>7.360</b>

# Azienda Pisana Edilizia Sociale - Società Consortile per Azioni

Sede in Pisa - Piazza dei Facchini, 16

Capitale sociale euro 870.000,00# i.v.

R.I. Toscana Nord Ovest - Cod. Fisc. 0169944 050 7

## Rendiconto Finanziario dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023

(importi in euro)

	2023	2022
<b>A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	7.558	7.360
Imposte sul reddito	93.293	86.654
Interessi passivi/(interessi attivi)	-20.664	-42.400
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	62.554	0
<b>1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>142.741</b>	<b>51.614</b>
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	786.158	621.154
Ammortamenti delle immobilizzazioni	118.734	131.994
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Altre rettifiche per elementi non monetari	0	0
<b>Totale</b>	<b>904.892</b>	<b>753.148</b>
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn</b>	<b>1.047.633</b>	<b>804.762</b>
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	5.009	-662.343
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori (esclusi fornitori per interventi e	-266.332	131.889
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	27.497	-75.251
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	-188	525
Decremento/(incremento) dei crediti infragruppo	0	0
Incremento/(decremento) dei debiti infragruppo	0	0
Altre variazioni del capitale circolante netto	423.959	-15.642
<b>Totale</b>	<b>189.945</b>	<b>-620.822</b>
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn</b>	<b>1.237.579</b>	<b>183.939</b>
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	14.832	42.400
(Imposte sul reddito pagate)	-157.243	0
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	-1.044.920	-405.943
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
<b>Totale</b>	<b>-1.187.331</b>	<b>-363.543</b>
<b>Flusso finanziario della gestione reddituale (A)</b>	<b>50.247</b>	<b>-179.603</b>
<i>Flusso finanziario della gestione caratteristica</i>	<i>35.415</i>	<i>-222.003</i>
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	-290.996	-156.972
Disinvestimenti	0	0
<b>Totale</b>	<b>-290.996</b>	<b>-156.972</b>
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	-5.687.558	-3.761.932
Disinvestimenti	0	0
<b>Totale</b>	<b>-5.687.558</b>	<b>-3.761.932</b>
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
(Investimenti)	0	-38.731

(importi in euro)	2023	2022
Disinvestimenti	38.935	0
<b>Totale</b>	<b>38.935</b>	<b>-38.731</b>
<b>Attività finanziarie non immobilizzate</b>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Acquisizione o cessione di società controllate o rami d'azienda al netto delle di</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(*) Per rendiconto finanziario del consolidato		
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>-5.939.619</b>	<b>-3.957.636</b>

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

##### Mezzi di Terzi

Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	0	-159.950
Erogazione finanziamenti	6.677.183	4.665.022
<i>di cui, da banche</i>	<i>188.001</i>	<i>0</i>
<i>di cui, da Enti e da altri</i>	<i>6.489.183</i>	<i>4.665.022</i>
Rimborso finanziamenti	-1.629.764	-611.190
<i>di cui, a banche</i>	<i>-179.609</i>	<i>-239.866</i>
<i>di cui, a Enti e ad altri</i>	<i>-1.450.156</i>	<i>-371.324</i>
<b>Totale</b>	<b>5.047.419</b>	<b>3.893.882</b>

##### 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
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>5.047.419</b>	<b>3.893.882</b>
--	------------------	------------------

<b>Disponibilità liquide iniziali</b>	<b>4.018.520</b>	<b>4.261.877</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>-841.953</b>	<b>-243.357</b>
<b>Disponibilità liquide finali</b>	<b>3.176.567</b>	<b>4.018.520</b>

## Informazioni in calce al rendiconto finanziario

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

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

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

<b>B. DETTAGLIO IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI - FLUSSI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA</b>			
		<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Immobilizzazioni materiali</b>			
	<i>Beni di costo inferiore a 516,47 euro</i>	-1.419	-6.304
	<i>Altri</i>	-289.577	-150.668
<b>(Totale Investimenti)</b>		<b>-290.996</b>	<b>-156.972</b>
<b>Disinvestimenti</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totale</b>		<b>-290.996</b>	<b>-156.972</b>
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>			
<b>Diritti di brevetto ind.le e diritti di utiliz. delle opere dell'ingegno</b>		<b>-1.017</b>	<b>-8.452</b>
	<i>Immobilizzazioni in corso</i>	126.645	-12.053
	<i>Nuove costruzioni</i>	-2.069.500	-1.116.972
	<i>Manutenzioni e altri interventi qualificati</i>	-5.147.835	-3.087.268
	<i>Variazione debiti verso fornitori per interventi</i>	1.404.149	462.813
<b>Totale flussi per interventi edilizi su immobili dei Comuni</b>		<b>-5.686.541</b>	<b>-3.753.480</b>
<b>(Totale Investimenti)</b>		<b>-5.687.558</b>	<b>-3.761.932</b>
<b>Disinvestimenti</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totale</b>		<b>-5.687.558</b>	<b>-3.761.932</b>
<b>FLUSSI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA</b>			
Investimenti		-5.686.541	-3.753.480
Contributi regionali e comunali (al netto dell'IVA)		6.489.183	4.665.022
Variazioni crediti / debiti verso Enti per attività edilizia		-1.450.156	-371.324
<b>TOTALE FLUSSI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA</b>		<b>-647.515</b>	<b>540.218</b>

## Nota Integrativa parte iniziale

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

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

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 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 2023, 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 e 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.



## 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 immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
<b>Costo</b>	452.910	1.985.574	24.339	868.646	3.331.469
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	431.765	562.043	0	97.307	1.091.115
Contributi				205.272	205.272
<b>Valore di bilancio</b>	<b>21.145</b>	<b>1.423.531</b>	<b>24.339</b>	<b>566.067</b>	<b>2.035.082</b>
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	1.017	0	0	1.650	2.667
<b>Riclassifiche (del valore di bilancio)</b>	0	0	0	0	0
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	0	0	0	0	0
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	17.333	50.840	0	36.642	104.815
<b>Altre variazioni</b>	0	0	0	0	0
<b>Totale variazioni</b>	<b>(16.316)</b>	<b>(50.840)</b>	<b>0</b>	<b>(34.992)</b>	<b>(102.148)</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>					
<b>Costo</b>	453.927	1.985.574	24.339	870.296	3.334.136
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	449.098	612.883	0	133.949	1.195.930
Altre variazioni/contributi	0	0	0	205.272	205.272
<b>Valore di bilancio</b>	<b>4.829</b>	<b>1.372.691</b>	<b>24.339</b>	<b>531.075</b>	<b>1.932.934</b>

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

Con riferimento alle singole voci, si evidenzia quanto segue.

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

Nella voce **Concessioni, licenze, marchi e simili** sono rilevati i costi degli Immobili in concessione, al netto dei

contributi ricevuti, per l'acquisto di diritti reali di godimento o concessioni ad essi assimilabili, su fabbricati o porzioni di fabbricato non gestiti da APES in qualità di mandataria dei Comuni consorziati e non direttamente disciplinati dal contratto di servizio.

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

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

La voce **Immobilizzazioni in corso e acconti** è riferita ai costi pre-operativi sostenuti per gli interventi relativi al progetto c.d. "Binario 14", da attuare nelle adiacenze della stazione di Pisa sostenuti per i parcheggi e ai costi di co-housing per 11 alloggi in Bientina.

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.

Nella tabella precedente sono indicati i valori relativi ai costi per interventi su immobili di proprietà dei Comuni soci rimasti a carico di APES e sottoposti ad ammortamento; i movimenti completi della voce sono dettagliati nella tabella seguente.

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

<b>Costo</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	44.447.595	2.069.500		46.517.095
Per nuove costruzioni a carico Apes	544.739	0		544.739
<b>Totale nuove costruzioni</b>	<b>44.992.334</b>	<b>2.069.500</b>	<b>0</b>	<b>47.061.834</b>
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	31.050.152	5.147.835		36.197.987
Per adeguamento sede	323.907	1.650		325.557
<b>TOTALE</b>	<b>76.366.393</b>	<b>7.218.985</b>	<b>0</b>	<b>83.585.378</b>
<b>Contributi regionali e comunali</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	44.447.595	2.069.500		46.517.095
Per nuove costruzioni a carico Apes	0	0		0
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	31.050.152	5.147.835		36.197.987
Per adeguamento sede	205.272	0		205.272
<b>TOTALE</b>	<b>75.703.019</b>	<b>7.217.335</b>		<b>82.920.354</b>
<b>Fondi Ammortamento</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	0	0		0
Per nuove costruzioni a carico Apes	80.824	16.551		97.375
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0		0
Per adeguamento sede	16.483	20.091		36.574
<b>TOTALE</b>	<b>97.307</b>	<b>36.642</b>	<b>0</b>	<b>133.949</b>
<b>Importo netto in bilancio</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	0	0	0	0
Per nuove costruzioni a carico Apes	463.915	-16.551	0	447.364
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0	0	0
Per adeguamento sede	102.152	-18.441	0	83.711
<b>TOTALE</b>	<b>566.067</b>	<b>-34.992</b>	<b>0</b>	<b>531.075</b>

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

Comune	Manutenzioni Straordinarie	Nuove Costruzioni	Totale
Bientina	65.588	0	65.588
Buti	9.022	0	9.022
Calci	40.075	0	40.075
Calcinaia	20.581	0	20.581
Capannoli	7.131	0	7.131
Casale Marittimo	0	0	0
Casciana Terme-Lari	17.179	0	17.179
Cascina	187.504	0	187.504
Castelfranco	66.275	0	66.275
Castellina	0	0	0
Castelnuovo V.C.	4.688	0	4.688
Chianni	0	0	0
Crespina-Lorenzana	1.800	0	1.800
Fauglia	16.271	0	16.271
Guardistallo	0	0	0
Lajatico	36.240	0	36.240
Montecatini V.C.	32.358	0	32.358
Montescudaio	4.688	0	4.688
Monteverdi	0	0	0
Montopoli	78.502	0	78.502
Orciano	19.592	0	19.592
Palaia	65.722	0	65.722
Peccioli	41.966	0	41.966
Pisa	3.197.834	2.069.500	5.267.333
Pomarance	23.154	0	23.154
Ponsacco	30.324	0	30.324
Pontedera	306.239	0	306.239
Riparbella	17.266	0	17.266
Santa Croce Sull'Arno	125.238	0	125.238
Santa Luce	237.164	0	237.164
Santa Maria a Monte	37.266	0	37.266
San Miniato	172.396	0	172.396
San Giuliano Terme	62.572	0	62.572
Terricciola	157.599	0	157.599
Vecchiano	18.514	0	18.514
Vicopisano	8.995	0	8.995
Volterra	38.093	0	38.093
<b>TOTALE 2023</b>	<b>5.147.835</b>	<b>2.069.500</b>	<b>7.217.335</b>

La voce relativa a "Costi a carico di Apes" si riferisce a costi per nuove costruzioni, sostenuti nei precedenti esercizi per complessivi euro 544.739, 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 2023 è pari a euro 16.551, rilevato nella voce "Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali".

COSTI A CARICO APES	Costo	Fondo Ammortamento	Netto in bilancio
Pisa	312.619	39.345	273.274
Cascina	226.020	56.505	169.515
Casciana Terme-Lari	6.100	1.525	4.575
<b>TOTALE 2023</b>	<b>544.739</b>	<b>97.375</b>	<b>447.364</b>

Le "Spese per adeguamento sede" (pari a euro 83.711) sono riferite alle spese incrementative relative all'edificio in Piazza dei Facchini n.16, ove è ubicata la sede sociale, di proprietà del Comune di Pisa. Dette spese sono ammortizzate in base alla durata del contratto locativo.

**Immobilizzazioni materiali**

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

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

I coefficienti di ammortamento applicati sono i seguenti:

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

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

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

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

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

**Movimenti delle immobilizzazioni materiali**

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

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
<b>Costo</b>	1.212.925	465.253	315.261	1.993.439
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	0	381.991	0	381.991
<b>Valore di bilancio</b>	<b>1.212.925</b>	<b>83.263</b>	<b>315.261</b>	<b>1.611.448</b>
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	0	11.641	279.355	290.996
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	0	0	0	0
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	0	13.919	0	13.919
<b>Altre variazioni</b>	0	0	0	0
<b>Totale variazioni</b>	<b>0</b>	<b>(2.277)</b>	<b>279.355</b>	<b>277.078</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	1.212.925	476.894	594.616	2.284.435
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	0	395.909	0	395.909
<b>Valore di bilancio</b>	<b>1.212.925</b>	<b>80.985</b>	<b>594.616</b>	<b>1.888.526</b>

### Terreni e fabbricati

Dal 2015 Apes ha in proprietà 27 alloggi realizzati nel Comune di Pontedera, rilevati nella voce Terreni e fabbricati. I costi complessivamente sostenuti per la costruzione del fabbricato sono 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 2.406.404, 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	113.159	5.139	0	118.298
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	128.547	5.083	0	133.630
Impianti telefonici	2.526	0	0	2.526
Automezzi	70.415	0	0	70.415
Altre	150.606	1.419	0	152.025
<b>TOTALE</b>	<b>465.253</b>	<b>11.641</b>	<b>0</b>	<b>476.894</b>

Altri beni - Fondi Ammortamento	Esercizio precedente	Accantonamenti	Utilizzi e rettifiche	Esercizio corrente
Hardware e macchine elettroniche	76.378	9.403	0	85.781
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	82.160	3.001	0	85.162
Impianti telefonici	2.431	95	0	2.526
Automezzi	70.415	0	0	70.415
Altre	150.606	1.419	0	152.025
<b>TOTALE</b>	<b>381.990</b>	<b>13.918</b>	<b>0</b>	<b>395.909</b>

Altri beni - Immobilizzazioni nette	Esercizio precedente	Variaz. netta	Esercizio corrente
Hardware e macchine elettroniche	36.781	-4.264	32.516
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	46.387	2.082	48.469
Impianti telefonici	95	-95	0
Automezzi	0	0	0
Altre	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>83.263</b>	<b>-2.277</b>	<b>80.985</b>

### Immobilizzazioni in corso e acconti

Nella voce sono stati rilevati i costi pre-operativi 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 1.994.772, finanziato per euro 594.772 con un contributo regionale e per euro 1.400.000 con un mutuo ipotecario a 25 anni sottoscritto in data 29.12.2021, erogato a stati avanzamento lavori.

### 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.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
<b>Crediti immobilizzati verso altri</b>	142.035	101.489	40.546	40.546	40.546
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	<b>142.035</b>	<b>101.489</b>	<b>40.546</b>	<b>40.546</b>	<b>40.546</b>

### Crediti verso altri

La voce è dettagliata come segue:

<b>CREDITI VERSO ALTRI</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Verso Monteverdi Energia srl	62.554	0	-62.554
Verso altri	79.481	40.546	-38.935
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>142.035</b>	<b>40.546</b>	<b>-101.489</b>

La voce "Crediti verso Altri" euro 40.546 si riferisce a crediti per cauzioni pagate a fronte di contratti di somministrazione (Enel, Acque, Gas).

Si precisa che nell'esercizio è stata effettuata la formale compensazione delle partite a credito vantato nei confronti della società Monteverdi Energia s.r.l. e suoi aventi causa con il debito di pari importo nei confronti del Comune di Monteverdi Marittimo a seguito della realizzazione di un impianto di teleriscaldamento in 33 alloggi di proprietà del comune di Monteverdi Marittimo. Per il dettaglio dell'intervento edilizio si rimanda ai bilanci degli esercizi precedenti.

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

<b>CREDITI VERSO ALTRI</b>	<i>Scadenti entro l'esercizio successivo</i>	<i>Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo</i>	<i>Scadenti oltre il quinto esercizio successivo</i>
Verso altri per cauzioni	0	0	40.546
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40.546</b>

### Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Tutte le posizioni sono relative a crediti sorti in Italia.

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	40.546	40.546
<b>Totale</b>	<b>40.546</b>	<b>40.546</b>

Il totale delle immobilizzazioni finanziarie è decrementato del 71,45% rispetto all'anno precedente passando da euro 142.035 a euro 40.546 per effetto della formale compensazione del credito verso Monteverdi Energia.

Il totale delle immobilizzazioni è incrementato complessivamente dello 1,93% rispetto all'anno precedente passando da euro 3.788.566 a euro 3.862.006 per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

### Attivo circolante

L'attivo circolante alla fine dell'esercizio si attesta ad euro 18.143.762 ed è composto dalle voci di seguito commentate.

#### Attivo circolante: Crediti

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

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

**Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante**

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	9.529.287	(5.009)	9.524.278	9.524.278
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	936	(936)	0	0
<b>Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante</b>	668.173	32.286	700.459	
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	3.190.935	1.551.523	4.742.458	4.742.458
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>13.389.331</b>	<b>1.577.864</b>	<b>14.967.195</b>	<b>14.266.736</b>

**Crediti verso clienti**

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

<b>CREDITI VERSO CLIENTI</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Per canoni di locazione di immobili e rimborso quote condominiali	8.251.543	8.192.603	58.940
Per altri rimborsi e prestazioni	260.509	184.252	76.257
Per compensi tecnici	1.012.226	1.152.432	-140.206
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>9.524.278</b>	<b>9.529.287</b>	<b>-5.009</b>

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

I *crediti verso gli assegnatari di alloggi abitativi* sono valutati euro 8.251.543, con esposizione al netto dei fondi svalutazione ammontanti a complessivi euro 12.293.094, di cui 1.339.950 euro formati con accantonamenti netti dell'esercizio.

L'accantonamento di complessivi 1.339.950 euro è appostato nella voce B.10.d del Conto economico per euro 1.120.959 (al netto degli utilizzi per euro 308.538 originati da incassi di crediti interamente svalutati in precedenti esercizi), e nella voce C.16.d. per euro 218.991 (al netto degli utilizzi per euro 19.880 originati da incassi di crediti interamente svalutati in precedenti esercizi), a riduzione delle indennità di mora maturate nell'esercizio.

L'ammontare tassato dei fondi svalutazione ammonta ad euro 3.418.602; l'ammontare fiscalmente dedotto è pari ad euro 8.874.494.

I *crediti per somme da rimborsare e per altre prestazioni* (complessivamente pari a euro 260.509) si riferiscono a crediti nei confronti dell'utenza per rimborsi di imposta di registro e a crediti per altri rimborsi.

L'ammontare di euro 1.012.226 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.

<b>CREDITI TRIBUTARI</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Iva da dichiarazione annuale	0	0	0
Irap e Ires a saldo	0	0	0
Ritenute erariali da versare	0	0	0
Credito d'imposta spese sanificazioni emergenza Covid	0	936	-936
Conguaglio imposta di bollo	0	0	0
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>0</b>	<b>936</b>	<b>-936</b>

**Imposte anticipate**

Nella voce "C.II.5-ter - Imposte anticipate", è indicato l'ammontare netto delle minori imposte (euro 700.459) 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 32.286.

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

**Crediti verso altri**

La voce "C.II.5-quater - Crediti verso altri", esigibili entro l'esercizio successivo si è incrementata da 3,19 milioni di euro a 4,74 milioni di euro, con una variazione positiva netta di euro 1.551.523 dettagliata come segue:

<b>CREDITI VERSO ALTRI</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
<b>Verso Regione Toscana</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Verso Comuni consorziati per interventi edilizi:</i>			
Per interv. edilizi finanz. Regione Toscana	3.097.321	2.712.875	384.446
Per interventi edilizi finanziati dai Comuni	1.126.335	68.385	1.057.951
<b>Totale</b>	<b>4.223.657</b>	<b>2.781.260</b>	<b>1.442.397</b>
<b>Verso cessionari alloggi per rate scadute</b>	<b>334.984</b>	<b>329.345</b>	<b>5.639</b>
<i>Altri:</i>			
Verso condomini e proprietari alloggi	82.588	83.588	-1.000
Altri crediti (al netto credito vs ministero)	101.228	-3.259	104.488
<b>Totale</b>	<b>183.816</b>	<b>80.329</b>	<b>103.488</b>
<b>TOTALE CREDITI VERSO ALTRI</b>	<b>4.742.458</b>	<b>3.190.935</b>	<b>1.551.523</b>

I **crediti verso Enti locali per interventi edilizi** (4.223.657) sono relativi agli interventi commentati nella sezione riferita alle immobilizzazioni immateriali e si riferiscono ai lavori rifatturati ai Comuni per i quali, alla chiusura dell'esercizio, non risultavano ancora svincolati i contributi regionali (euro 3.097.321) né corrisposti quelli comunali (euro 1.126.335).

Il **credito verso cessionari alloggi per rate scadute**, pari a euro 334.984 (da riversare alla Regione Toscana successivamente al suo incasso - rientro) esprime l'ammontare non incassato, per capitale ed interessi, delle rate scadute nell'esercizio 2023 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 183.816) sono dettagliati come segue:

<b>Altri Crediti</b>		
Crediti v/utenti servizi e lavori extra-bollettazione	82.588	83.588
Crediti vari	101.228	-3.259
Credito verso imprese appaltatrici per indebito pagamento	0	466.910
Fondo svalutazione crediti verso imprese appaltatrici	0	-466.910
<b>Totale Altri Crediti</b>	<b>183.816</b>	<b>80.329</b>

In riferimento al credito verso imprese appaltatrici di euro 466.910, iscritto nel 2013 per indebito pagamento e interamente svalutato già negli esercizi precedenti, si fa presente che in data 20.12.2023 è stato comunicato il deposito dello stato finale del fallimento da cui risulta la soddisfazione, meramente parziale, dei soli creditori privilegiati, con la definitiva conferma dell'impossibilità di soddisfare qualsiasi creditore chirografario, come A.P.E.S. Pertanto, nell'esercizio si è provveduto alla cancellazione del credito con copertura del costo mediante utilizzo del relativo fondo svalutazione.

La voce comprende inoltre crediti, interamente svalutati, di nominali 703.259 euro.

Si tratta di crediti vantati al 31.12.2004 dalla disciolta ATER nei confronti di utenti per canoni e servizi a rimborso; tali crediti sono variati come da prospetto sotto riportato.

<b>CREDITI VERSO ASSEGNATARI (ex Ater)</b>	<i>Esercizio Corrente</i>	<i>Esercizio Precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Crediti per canoni anteriori al 1997	57.621	57.621	0
Crediti per canoni dal 1997 al 2004 e per servizi a rimborso	645.638	660.335	-14.697



<b>Crediti "ex Ater" - Valore nominale:</b>	<b>-703.259</b>	<b>-717.956</b>	<b>14.697</b>
Fondo svalutazione crediti "ex Ater" - Dedotto	0	-311	311
Fondo svalutazione crediti "ex Ater" - Tassato	-703.259	-717.645	14.385
<b>Totale Fondo svalutazione crediti "ex Ater"</b>	<b>-703.259</b>	<b>-717.956</b>	<b>14.697</b>
<b>TOTALE CREDITI VERSO ASSEGNATARI (ex Ater)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	9.524.278	9.524.278
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	0	0
<b>Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante</b>	700.459	700.459
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	4.742.458	4.742.458
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>14.967.195</b>	<b>14.967.195</b>

Non vi sono crediti in valuta.

Il totale dei crediti iscritti nell'attivo circolante è incrementato del 11,80% rispetto all'anno precedente passando da euro 13,38 milioni a euro 14,96 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.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	4.016.852	(842.796)	3.174.056
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	1.668	843	2.511
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>4.018.520</b>	<b>(841.953)</b>	<b>3.176.567</b>

Si rinvia al prospetto del Rendiconto Finanziario per l'analisi delle variazioni di liquidità dell'esercizio. Le disponibilità liquide sono dettagliate come segue.

DISPONIBILITA' LIQUIDE	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
C/c bancari con destinazione vincolata	2.792.419	3.829.732	-1.037.313
C/c bancari/postali con destinazione non vincolata	381.637	187.120	194.517
Assegni	0	0	0
Danaro e valori in cassa	2.511	1.668	843
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>3.176.567</b>	<b>4.018.520</b>	<b>-841.953</b>

Si precisa che la posta "c/c bancari con destinazione vincolata" non esprime liquidità vincolata a favore di soggetti terzi (in tal caso da rilevarsi fra i crediti), ma si riferisce al saldo dei conti correnti, intestati alla società, sui quali affluiscono i contributi della regione Toscana per i cosiddetti "interventi edilizi qualificati" finalizzati alla costruzione di nuovi alloggi o alla manutenzione del patrimonio esistente, 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 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 4,25% rispetto all'anno precedente, passando da euro 17,40 milioni a euro 18,14 milioni per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

**Ratei e risconti attivi**

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

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

<b>RATEI E RISCONTI ATTIVI</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Imposta di Registro 2018	6	24	-18
Imposta di Registro 2019	0	6.169	-6.169
Imposta di Registro 2020	5.674	17.997	-12.323
Imposta di Registro 2021	14.515	25.092	-10.578
Imposta di Registro 2022	7.820	11.220	-3.400
Imposta di Registro 2023	18.070	0	18.070
Altri risconti attivi	121.731	134.811	-13.080
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>167.816</b>	<b>195.313</b>	<b>-27.497</b>

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

\*

Il totale dell'attivo è incrementato del 2,67% rispetto all'anno precedente passando da euro 21.391.731 a euro 22.173.585 per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

**Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto**

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

**Patrimonio netto**

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

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

**Variazioni nelle voci di patrimonio netto**

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

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Arrotondamenti	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni			
<b>Capitale</b>	870.000	-			870.000
<b>Riserva legale</b>	6.778	368			7.146
<b>Altre riserve</b>					
<b>Riserva straordinaria</b>	124.017	6.992			131.009
<b>Varie altre riserve</b>	470.996	0	(2)		470.994
<b>Totale altre riserve</b>	595.013	6.992	(2)		602.003
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	7.360	(7.360)		7.558	7.558
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>1.479.151</b>	<b>0</b>	<b>(2)</b>	<b>7.558</b>	<b>1.486.707</b>

**Dettaglio varie altre riserve**

Descrizione	Importo
Avanzo di conferimento	470.991
Arrotondamenti	3
<b>Totale</b>	<b>470.994</b>

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	Capitale		-
Riserva legale	7.146	Utili	A-B	7.146
Altre riserve				
Riserva straordinaria	131.009	Utili	A-B	131.009
Varie altre riserve	470.994	Vedi dettaglio	A-B	470.994
<b>Totale altre riserve</b>	<b>602.003</b>			<b>602.003</b>
<b>Totale</b>	<b>1.486.707</b>			<b>609.149</b>
<b>Quota non distribuibile</b>				<b>609.149</b>

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

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

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

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 incrementato dello 0,50% rispetto all'anno precedente passando da euro 1.479.151 a euro 1.486.707 per effetto dell'utile conseguito nell'esercizio corrente.

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

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

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

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	1.876.422	1.876.422
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	662.693	662.693
Utilizzo nell'esercizio	828.053	828.053
Altre variazioni	(81.140)	(81.140)
Totale variazioni	-246.499	-246.499
Valore di fine esercizio	1.629.923	1.629.923

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

FONDI PER RISCHI ED ONERI	Esercizio precedente	Utilizzi	Accantonamenti	Rettifiche	Esercizio corrente
Fondo rischi cause in corso	1.033.055	266.312	290.000	-81.140	975.604
Fondo premi di rendimento e arretrati ccnl	142.080	142.080	144.640	0	144.640
F.do art. 31 LR 2-2019	527.898	246.272	214.130	0	495.756
F.do manutenzione stabili	173.389	173.389	13.923	0	13.923
<b>TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>	<b>1.876.422</b>	<b>828.053</b>	<b>662.693</b>	<b>-81.140</b>	<b>1.629.923</b>

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

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

Il **fondo rischi cause in corso** si è incrementato di 290.000 euro per accantonamenti dell'esercizio e si è ridotto di 266.312 per utilizzi a copertura di oneri di competenza dell'esercizio; sono stati inoltre liberati 81.140 euro, imputati alla voce A.5 del Conto economico, per accantonamenti rivelatisi esuberanti. Gli accantonamenti, complessivamente pari a 975.604 euro, sono stati operati per far fronte al rischio di soccombenza in controversie civili o amministrative, in atto o probabili. In maggior dettaglio si riferiscono a:

- contenziosi con imprese appaltatrici, per euro 645.607;
- contenziosi con vari professionisti per contestazioni su onorari richiesti, per euro 250.266;
- contenzioso con Inps per contributi minori, per euro 11.338;
- contenziosi con proprietari privati 6.393;
- contenziosi con ex-dipendenti 62.000.

Il **fondo premi di rendimento** accoglie l'accantonamento di euro 144.640 per le retribuzioni integrative previste dai CCNL dei dipendenti e l'utilizzo di euro 142.080 accantonati nell'esercizio precedente.

Il **fondo art. 31, L.R. 2/2019** accoglie l'accantonamento effettuato nell'esercizio per euro 214.130, pari al 3% dei canoni di locazione dell'esercizio precedente. Il fondo esistente al termine del precedente esercizio è stato utilizzato per euro 246.272; 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.

Il **fondo manutenzione stabili** accoglie l'accantonamento effettuato per lavori di manutenzione ordinaria commissionati nell'esercizio alle ditte appaltatrici, ma non ancora ultimati al 31.12.2023 e l'utilizzo, per interventi ultimati nel 2023, del fondo accantonato al 31.12.2022.

## 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	714.276
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	123.465
Utilizzo nell'esercizio	135.728
Totale variazioni	-12.263
Valore di fine esercizio	702.013

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

	Esercizio precedente	Versamenti previdenza complementare	Altri utilizzi	Accantonamenti	Esercizio corrente
<b>FONDO TRATTAMENTO FINE RAPPORTO</b>	<b>714.276</b>	<b>13.066</b>	<b>122.662</b>	<b>123.465</b>	<b>702.013</b>

## Debiti

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

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

### Variazioni e scadenza dei debiti

I debiti al 31.12.2023 ammontano complessivamente a euro 18.354.605, di cui 986.914 con scadenza superiore a cinque anni come di seguito meglio evidenziato.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	1.233.406	8.392	1.241.798	42.597	1.199.201	986.914
Acconti	3.236.856	(230.050)	3.006.806	3.006.806	-	-
Debiti verso fornitori	3.686.374	1.137.817	4.824.191	4.824.191	-	-
Debiti tributari	98.605	(68.712)	29.893	29.893	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	103.506	(11.560)	91.946	91.946	-	-
Altri debiti	8.962.610	197.361	9.159.971	9.159.971	-	-
<b>Totale debiti</b>	<b>17.321.357</b>	<b>1.033.248</b>	<b>18.354.605</b>	<b>17.155.404</b>	<b>1.199.201</b>	<b>986.914</b>

I debiti complessivamente sono incrementati del 5,96% rispetto all'anno precedente, passando da euro 17.321.357, a euro 18.354.605 per le dinamiche evidenziate nei paragrafi che seguono.

Si segnala che nell'importo relativo agli altri debiti, pari a 9.159.971 euro interamente indicati come scadenti entro l'esercizio successivo, è compreso il debito verso la Regione Toscana di euro 7.048.333 il quale, tuttavia, deve di fatto ritenersi esigibile soltanto successivamente; tale debito si riferisce infatti a somme da versare alla Regione Toscana solo a valle della definizione e dell'approvazione, da parte del LODE Pisano, del Piano Operativo di Reinvestimento (POR) di dette risorse.

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

### Debiti verso banche e istituti di credito

Debiti verso Banche	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Mutui bancari	1.241.798	1.233.406	8.392
<b>Totale</b>	<b>1.241.798</b>	<b>1.233.406</b>	<b>8.392</b>

I debiti per *mutui passivi* si riferiscono a:

- mutuo ipotecario con erogazione a più soluzioni (a S.A.L.), fino a un massimo di euro 1,4 milioni, per il finanziamento dell'intervento edilizio di costruzione di 12 alloggi in Pisa Via Pietrasantina di proprietà APES per la quota non coperta dal contributo regionale. L'importo rilevato al 31.12.2023, pari a euro 228.000, si riferisce alle prime due erogazioni avvenute.
- mutuo ipotecario di originari 1,3 milioni (residui al 31.12.2023: euro 1.013.798) acceso nel 2015 per finanziare la costruzione di 27 alloggi in proprietà nel comune di Pontedera, coperta solo parzialmente dal contributo regionale di cui alla delibera C.R.T. 43/2009;

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

Debiti Verso Banche (mutui passivi)	Scadenti entro l'esercizio successivo 2024	Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo 2025-2029	Scadenti oltre il quinto esercizio successivo
Mutuo 12 all. Pietrasantina	0	36.603	191.397
Mutuo ipotecario 27 all. Pontedera	42.597	175.684	795.516
<b>Totale</b>	<b>42.597</b>	<b>212.287</b>	<b>986.914</b>

### Acconti

Acconti	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Acconti da Comuni per finanziamento lavori vari	237.475	128.628	108.847
Acconti da Regione per finanziamenti Misure straordinarie	2.769.332	3.108.228	-338.897
<b>Totale</b>	<b>3.006.806</b>	<b>3.236.856</b>	<b>-230.050</b>

L'ammontare complessivo di euro 3.006.806 comprende:

Descrizione	Importo
Importo erogato dal Comune di Pisa per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi al finanziamento delle opere di urbanizzazione quartiere Sant'Ermete	126.337
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."	324.070
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	50.675
Importi erogati dalla Società della Salute Pisana per contributi da destinare al recupero di alcuni alloggi, ai sensi della convenzione stipulata in data 18.09.2019	2.291
Importo erogato dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi all'intervento di recupero in Castellina Marittima (Palazzo Renzetti) di cui alla delibera G.R.T. n.	131.152

16 del 12.01.2015 scana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi all'intervento di recupero in Castellina Marittima	
Importo erogato dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi all'intervento di recupero 11 alloggi a Bientina misura straordinaria E	36.000
Importo erogato dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla Delibera GRT 648/2020 per recupero alloggi	871.313
Importo erogato dalla Regione per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi al PNRR/PNC	1.356.121
Importo erogato dal comune di Bientina per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi al recupero di n.4 alloggi Det. 317/2023 + Det- 398/2022	108.847
<b>Totale</b>	<b>3.006.806</b>

### Debiti verso fornitori

Sono variati come segue.

	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
<b>Debiti verso fornitori</b>	<b>4.824.191</b>	<b>3.686.374</b>	<b>1.137.817</b>

### Debiti Tributari

<b>DEBITI TRIBUTARI</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Erario per dichiarazione Iva annuale	-47.007	19.196	-66.203
Erario c/Ritenute da versare lavoro autonomo	29.272	34.864	-5.592
Erario c/Ritenute da versare lavoro dipendente	66.753	59.031	7.722
Ires dell'esercizio a saldo	-10.764	-34.598	23.834
Irap a saldo	-8.361	20.112	-28.473
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>29.893</b>	<b>98.605</b>	<b>-68.712</b>

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

	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
<b>Debiti verso enti previdenziali</b>	<b>91.946</b>	<b>103.506</b>	<b>-11.560</b>

L'importo di euro 91.946 è composto da:

- euro 63.424 per oneri previdenziali su retribuzioni dei dipendenti, versati dall'Azienda nel mese di gennaio 2024;
- euro 28.522 per debito verso Inps per contributi malattia dovuti in base a sentenza.

### Altri debiti

La voce è dettagliata come segue.

<b>ALTRI DEBITI</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
1 - Verso Comuni consorziati	166.863	407.015	-240.152
2 - Verso Regione Toscana	7.048.333	6.755.142	293.191
3 - Verso il personale	122.173	135.947	-13.774
4 - V. assegnatari e locatari per depositi cauzionali	751.838	716.773	35.065
5 -Verso altri	1.070.764	947.734	123.030
<b>Totale altri debiti</b>	<b>9.159.971</b>	<b>8.962.610</b>	<b>197.361</b>

In ulteriore dettaglio, si evidenzia quanto segue.

<b>1 - Debiti verso Comuni consorziati</b>	<i>Importo</i>
Verso Comuni Lode per canoni concessione	47.005
Verso Comuni per residui gestione 2005	56.224
Verso Comuni diversi per versamenti da attribuire	63.634
<b>Totale</b>	<b>166.863</b>

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 56.224, 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 63.634, si riferiscono a:

- euro 20.775 per somme erogate dai Comuni per l'espletamento del mandato di Apes e in attesa di definitiva destinazione;
- euro 42.859 erogati dal Comune di Bientina a fronte di interventi, ancora da individuare, sul patrimonio E.R.P. di proprietà del Comune;

<b>2 - Debiti verso Regione Toscana</b>	<i>Per fondi sociali</i>	<i>Rientri vincolati L. 560/93</i>	<i>Rientri vincolati art.29 co.1 lett. c) l.r. 2-2019</i>	<i>Totale</i>
Fondo erp 1% canoni 2009-20018	735.545			
Fondo erp 0,50% valore locativo 2010-2015	2.600.414			
Rientri vincolati risorse da L. 560/93 e L. 5/2014		2.588.272		
Rientri vincolati risorse ex residuo gettito canoni art. 29 co.1 lett. c) l.r. 2-2019			731.497	
<b>Totale debito per Gestione Speciale:</b>	<b>3.335.959</b>	<b>2.588.272</b>	<b>731.497</b>	<b>6.655.728</b>
<b>Da versare al momento dei rientri:</b>				
Per canoni ante 1997				57.621
Per rate non scadute di crediti da cessione alloggi				334.984
<b>Totale da versare al momento dei rientri:</b>				<b>392.605</b>
<b>Totale</b>				<b>7.048.333</b>

In riferimento alla scadenza dei debiti verso la Regione Toscana si rimanda a quanto segnalato nel paragrafo "Variazioni e scadenza dei debiti".

#### *Debiti per fondi sociali L.R. 96/96*

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

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

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

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

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

L'importo di euro 2.588.272 si riferisce agli incassi derivanti dalla cessione di alloggi E.R.P. effettuati ai sensi della Legge 560/1993 e legge 5/2014 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 731.497 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 392.605) si riferiscono:

- per euro 57.621, all'ammontare scaduto e non incassato di canoni locativi E.R.P. anteriori al 1997;
- per euro 334.984 all'ammontare dei crediti scaduti e non incassati da cessione alloggi E.R.P.

**3. Debiti verso il personale**

La posta (euro 122.173) esprime l'ammontare delle somme dovute in dipendenza di rapporti di lavoro subordinato non ancora corrisposte alla chiusura dell'esercizio di competenza:

- euro 77.978 per straordinari ed incentivi tecnici.
- euro 44.195 per ferie non godute al 31.12.2023

**4. Debito per depositi cauzionali**

L'ammontare di euro 751.838 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 1.070.764 è così dettagliato:

<b>Debiti verso altri</b>	
Somme dovute ad associazioni di inquilini	104.066
Somme dovute a Condomini e autogestioni	228.691
Somme trattenute su stipendi e da versare a sindacati e finanziarie varie per prestiti dei dipendenti	179
Incassi versati dagli utenti e ancora da attribuire	47.151
Somme da versare alla Regione per finanziamenti da restituire	10.645
Somme ricevute da Assicurazioni per incameramento cauzioni contratti imprese appaltatrici da definire	36.453
Contributo straordinario Regionale per emergenza sfratti da erogare ai vari beneficiari	12.924
Cauzioni a garanzia inadempimento imprese appaltatrici	630.655
<b>Totale</b>	<b>1.070.764</b>

**Suddivisione dei debiti per area geografica**

Tutti i debiti sono nei confronti di soggetti residenti in Italia.

<b>Area geografica</b>	<b>Italia</b>	<b>Totale</b>
<b>Debiti verso banche</b>	<b>1.241.798</b>	<b>1.241.798</b>
<b>Acconti</b>	<b>3.006.806</b>	<b>3.006.806</b>
<b>Debiti verso fornitori</b>	<b>4.824.191</b>	<b>4.824.191</b>
<b>Debiti tributari</b>	<b>29.893</b>	<b>29.893</b>
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>91.946</b>	<b>91.946</b>
<b>Altri debiti</b>	<b>9.159.971</b>	<b>9.159.971</b>
<b>Debiti</b>	<b>18.354.605</b>	<b>18.354.605</b>

**Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali**

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

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	1.241.798	1.241.798	0	1.241.798
Acconti	-	-	3.006.806	3.006.806
Debiti verso fornitori	-	-	4.824.191	4.824.191
Debiti tributari	-	-	29.893	29.893
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	91.946	91.946
Altri debiti	-	-	9.159.971	9.159.971
<b>Totale debiti</b>	<b>1.241.798</b>	<b>1.241.798</b>	<b>17.112.807</b>	<b>18.354.605</b>

Il totale del passivo è incrementato del 3,65% rispetto all'anno precedente passando da euro 21.391.731 a euro 22.173.585 per effetto delle dinamiche illustrate nei paragrafi che precedono.

### Nota Integrativa Conto economico

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

### Valore della produzione

Rinviando alla relazione sulla gestione per un commento di dettaglio dell'andamento economico dell'esercizio, si rileva che il valore della produzione si è decrementato di euro 118.915 in valore assoluto e del 1,16 % rispetto al precedente esercizio; pur avendo un incremento dei ricavi di vendite e prestazioni si rileva un decremento dei rimborsi relativi alle quote condominiali che hanno determinato una riduzione del valore della produzione.

### Ricavi delle vendite e delle prestazioni

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

I ricavi delle prestazioni di servizi caratterizzanti la gestione tipica della società ammontano complessivamente a euro 8.570.714.

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Locaz. Immobili propr. comunale	7.379.440
Amministrazione Stabili	171.970
Compensi tecnici su interventi ed	694.636
Sublocaz. Agenzia Casa	237.782
Locazione immobili in proprietà	86.886
<b>Totale</b>	<b>8.570.714</b>

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 gestione	7.379.440	7.406.667	-27.227
Da locazione immobili in proprietà	86.886	87.150	-264
Da amministrazione stabili	171.970	146.830	25.140
Per compensi tecnici su interventi edilizi	694.636	520.625	174.011
Corrispettivi sublocazione Agenzia Casa	237.782	225.645	12.137
<b>Totale</b>	<b>8.570.714</b>	<b>8.386.917</b>	<b>183.797</b>

**Ricavi da locazione immobili in gestione** (euro 7.379.440): derivano per euro 129.025 dai canoni di locazione relativi a unità immobiliari ad uso non abitativo; per euro 7.121.305 dai canoni di locazione ex L.R. Toscana n. 2/2019 degli alloggi affidati in gestione diretta all'Azienda; per euro 129.110 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 86.886): si riferiscono ai canoni di locazione dei 27 alloggi in proprietà, realizzati nel comune di Pontedera.

**Ricavi da amministrazione stabili** (euro 171.970); derivano:

- per euro 117.253 dai compensi per la gestione delle spese condominiali e dei lavori di manutenzione per conto degli utenti;
- per euro 54.717 dai corrispettivi dovuti dai cessionari di alloggi per servizi e altri rimborsi spese di amministrazione.

**Ricavi per compensi tecnici su interventi edilizi** (euro 694.636): 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 237.782): derivano dalla convenzione stipulata 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 65.686 per canoni di sublocazione e quote accessorie;
- euro 158.162 per contributo di gestione 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	Valore esercizio corrente
Italia	8.570.714
<b>Totale</b>	<b>8.570.714</b>

#### **Altri Ricavi e proventi**

La voce, pari a euro 1.591.025, comprende tutti i componenti positivi di reddito non finanziari, di natura ordinaria e no; in particolare:

- euro 1.109.147 per rimborsi, dovuti dagli assegnatari, delle spese condominiali sostenute dall'Azienda e rilevate negli oneri diversi di gestione;
- euro 94.874 per riaddebito all'utenza dell'imposta di bollo;
- euro 157.595 per rimborsi di lavori di manutenzione a carico degli assegnatari e proprietari
- euro 47.359 per gli importi accantonati in precedenti esercizi al fondo svalutazione dei crediti in sofferenza e rivelatisi esuberanti;
- euro 81.139 per gli importi accantonati in precedenti esercizi al fondo contenziosi e rivelatisi esuberanti;
- euro 100.911 per altri rimborsi assicurativi, rimborsi spese postali, rimborsi di spese legali e altri proventi vari.

## **Costi della produzione**

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

#### **Costi per Servizi**

La voce, pari a euro 3.783.741, comprende tutti i costi derivanti dall'acquisizione di servizi nell'esercizio dell'attività ordinaria dell'impresa, con un decremento di euro 289.495 rispetto all'esercizio precedente. In dettaglio:

<b>COSTI PER SERVIZI</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
<b>a) Amministrazione e funzionamento</b>		
Compensi e spese organo amministrativo	42.334	41.264
Compensi e spese collegio sindacale	28.803	28.803
Revisione legale dei conti	9.360	9.360
Spese postali e telefoniche	28.928	29.390
Manutenzione macchine ufficio	5.697	5.697
Gestione sistema informatico	132.336	117.269
Incarichi e prestazioni di terzi	658.424	599.169
Spese assicurative varie	17.215	19.850
Spese depositi bancari e postali	7.780	6.676
Spese servizi sede	30.543	105.632
Bollettazione e riscossione canoni	109.302	106.510
Spese per certificazione di qualità	1.425	800
Spese di assicurazione stabili	139.950	134.739
Rimb. quote amm. autogestioni art.31 L.R.96	103.920	104.332
Spese condominiali su alloggi sfitti	102.929	43.379
Spese varie	28.849	39.790
Spese varie agenzia casa	4.298	62
Costi eccezionali per servizi	5.280	26.499
<b>Totale Amministrazione e funzionamento</b>	<b>1.457.374</b>	<b>1.419.222</b>
<b>b) Gestione immobiliare:</b>		
<b>- Manutenzioni ordinarie e pronto intervento</b>		
Manutenzioni ordinarie e interventi d'urgenza	1.727.460	2.006.634
Manutenzione finanziata art.31 L.R. 2/2019	230.398	0
Utilizzo fondo manutenzione art.31 L.R. 2/2019	-230.398	0
Quote amministrazione condomini	450.842	369.842
Quote manutenzione condomini	127.620	246.403
<b>Totale manutenzioni ordinarie e pronto intervento</b>	<b>2.305.922</b>	<b>2.622.879</b>
<b>- Altri servizi per gestione immobiliare</b>		
Pubblicazione bandi	17.627	30.713
Spese varie	2.818	422
<b>Totale altri servizi per gestione immobiliare</b>	<b>20.445</b>	<b>31.135</b>
<b>Totale gestione immobiliare:</b>	<b>2.326.367</b>	<b>2.654.013</b>
<b>TOTALE COSTI PER SERVIZI</b>	<b>3.783.741</b>	<b>4.073.236</b>

Il decremento dei costi è dovuto principalmente alla riduzione delle spese legate alle quote di manutenzione dei condomini finanziate direttamente dai comuni soci e al maggior utilizzo del fondo sociale di cui all'art.31 Legge Regionale 2/2019 per interventi di manutenzione.

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

Nessun ulteriore compenso è attribuito dalla società ai membri del collegio sindacale e al revisore legale dei conti. In conseguenza delle modifiche all'art. 2425, c.c. e in applicazione dei principi contabili applicabili dal 2016, sono stati imputati nella voce in commento costi di competenza di precedenti esercizi ammontanti a complessivi euro 5.755 che, nello schema di conto economico applicabile sino al 2015, sarebbero stati rilevati fra le componenti straordinarie.

#### Costi per godimento di beni di terzi

<b>Costi per godimento beni di terzi</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Canoni di locazione sede	127.259	135.444
Canoni di locazione parcheggio	6.897	3.877
Canoni di locazione Agenzia Casa	233.835	211.993
Canoni software licenza d'uso	0	21.660
<b>Totale</b>	<b>367.990</b>	<b>372.973</b>

Il costo per canoni di locazione sede di euro 127.259 è relativo a quanto richiesto dal Comune di Pisa a titolo di canone di locazione della sede in Piazza dei Facchini n.16. Il costo di euro 6.897 è relativo al canone di locazione del parcheggio.

Nella voce è compreso altresì l'importo di euro 233.835 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.

### Costi per il Personale

<b>Costi del personale</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Salari e stipendi	1.605.014	1.580.492
Oneri sociali	400.801	394.597
Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	123.465	165.446
Altri costi di personale	33.117	18.954
<b>Totale</b>	<b>2.162.397</b>	<b>2.159.489</b>

La voce salari e stipendi è comprensiva dell'accantonamento di euro 144.640 per il probabile premio di risultato da riconoscere al personale nell'esercizio 2024.

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

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 2,54% (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.

Da gennaio 2024 è stato definito il contenzioso con l'INPS per i periodi dal 01/01/2009 in poi e l'azienda sta pagando un'aliquota complessiva corrispondente a quanto dovuto ai sensi dell'art. 20 del D.L. 112/2008.

Al 31.12.2023 i dipendenti in servizio erano pari a 38 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.	7	(di cui un'unità <i>part-time</i> )
Livello A2:	n.	4	
Livello A3:	n.	2	
Livello B1:	n.	5	
Livello B2:	n.	14	(di cui un'unità <i>part-time</i> )
Livello B3:	n.	2	(a tempo determinato)
<b>Totale</b>	<b>n.</b>	<b>38</b>	

Durante l'esercizio sono state effettuate 2 assunzioni a tempo indeterminato (nei mesi di gennaio e febbraio 2023).

Inoltre, è stato collocato a riposo 1 dipendente di livello Q1 (nel mese di novembre 2023) e sono stati cessati i rapporti di lavoro a tempo determinato di n. 2 dipendenti nei mesi di ottobre e dicembre 2023.

In media, nell'esercizio, sono state occupate 39,58 unità

### Ammortamenti e svalutazioni

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali al 31.12.2023 è pari a euro 104.815 mentre quello delle immobilizzazioni materiali ammonta a euro 13.919. Per il dettaglio si rimanda al commento delle voci iscritte nelle immobilizzazioni.

Le svalutazioni dei crediti dell'attivo circolante iscritte nella sezione in commento ammontano complessivamente a euro 1.120.959, di cui:

- euro 565.959 riferiti a crediti c.d. "di modesto importo" al netto dell'utilizzo fondo;
- euro 555.000 relativi a crediti 2006-2011:

### Accantonamenti per rischi

Nell'esercizio sono stati accantonati euro 290.000 al "Fondo rischi cause in corso", a presidio di contenziosi sorti con 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 214.130, 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.

<b>Oneri diversi di gestione:</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Servizi condominiali a carico Utenza	1.109.147	1.375.720
Lavori a carico utenza	157.595	187.416
Cancelleria, stampati e abbonamenti	9.096	9.855
Gestione automezzi	2.933	7.848
Imposte indirette e tasse	151.281	178.982
Contributi associativi (Federcasa)	27.528	28.443
Iva non detraibile da pro-rata	363.835	394.247
Residuo gettito canoni art.29 co.1 lett. c) L.R.2/2019	5.000	5.000
Perdite su crediti	52.347	52.240
Sopravvenienze passive	94.888	25.482
Altri oneri e spese	49.952	33.765
Altri oneri eccez. per rettifiche di ricavi es. precedenti	0	855
<b>Totale</b>	<b>2.023.601</b>	<b>2.299.854</b>

La voce perdite su crediti è la risultanza algebrica tra le cancellazioni effettuate a seguito di atti dell'Amministratrice Unica e l'utilizzo dei fondi svalutazione di riferimento.

## **Proventi e oneri finanziari**

Il saldo netto della gestione finanziaria è positivo per euro 20.664 con un decremento di euro 21.736 rispetto al precedente esercizio, derivante da minori incassi per interessi di mora.

### Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

	<b>Interessi e altri oneri finanziari</b>
<b>Debiti verso banche</b>	52.272
<b>Altri</b>	27.482
<b>Totale</b>	<b>79.754</b>

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

#### **PROVENTI E ONERI FINANZIARI**

##### **Proventi finanziari**

Interessi attivi su crediti per cessione alloggi	10.588
Interessi attivi su conti bancari	7.881
Indennità/interessi di mora	294.803

Svalut. cred. per interessi/indennità di mora	-238.871
Proventi per incassi indennità di mora es. precedenti	19.880
Interessi per dilazione di pagamento utenti morosi	6.137
<b>Totale proventi finanziari</b>	<b>100.418</b>
<b>Oneri finanziari</b>	
Interessi e oneri finanziari su conti bancari	-8.000
Interessi su ritardato pagamento fornitori	-16.893
Interessi passivi mutuo ipotecario 1.300.000	-41.477
Interessi passivi mutuo 31 Alloggi CEP	-2.796
Interessi passivi su debiti per rientri	-10.588
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>-79.754</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>20.664</b>

Nella voce C16.d è stato iscritto l'ammontare degli *interessi 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 e quote accessorie dovuti dall'utenza. L'ammontare di 294.803 euro, maturato nell'esercizio, è stato incassato per euro 55.932; il conseguente credito di 238.871 euro è stato interamente svalutato.

Gli *interessi attivi su crediti da cessione alloggi* (euro 10.588) 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.

Quest'anno sono maturati *interessi attivi su conti bancari* per euro 7.881 per giacenza di capitale grazie all'attività di razionalizzazione dei conti correnti bancari e all'individuazione di istituti di credito che hanno proposto una remunerazione del capitale giacente.

Gli *interessi e oneri finanziari sui conti bancari*, pari a euro 8.000 si riferiscono all'apertura di credito in conto corrente concessa a titolo di anticipo su fatture emesse per interventi edilizi a favore dei comuni soci.

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

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

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

Non sono da segnalare elementi di ricavo di incidenza eccezionale.

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

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

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

Non sono da segnalare elementi di costo di incidenza eccezionale.

## **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 93.293. L'importo è costituito dalla previsione per IRAP corrente di euro 65.308 e per IRES corrente di euro 58.310; da maggiori imposte relative all'esercizio precedente per euro 1.961; da fiscalità differita per uno stanziamento attivo netto di euro 32.286.

In maggior dettaglio:

Imposte dell'esercizio	Risultato Ante Imposte	Correnti	Anticipate e differite	di esercizi precedenti	Imposte di Competenza	Carico fiscale effettivo
Ires		58.310	-32.286	1.961	27.985	27,75%
Irap		65.308	0	0	65.308	64,76%
<b>Totale</b>	<b>100.851</b>	<b>123.618</b>	<b>-32.286</b>	<b>1.961</b>	<b>93.293</b>	<b>92,51%</b>

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

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

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

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

### Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
<b>A) Differenze temporanee</b>	
Totale differenze temporanee deducibili	(5.883.254)
Totale differenze temporanee imponibili	46.085
<b>Differenze temporanee nette</b>	<b>(5.837.169)</b>
<b>B) Effetti fiscali</b>	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(668.173)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(32.286)
<b>Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio</b>	<b>(700.459)</b>

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

IRES	Esercizio Corrente		Esercizio Precedente	
	IMPONIBILE	IMPOSTA	IMPONIBILE	IMPOSTA
<b>Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico</b>				
<b>A. Risultato prima delle imposte</b>	<b>100.851</b>		<b>94.014</b>	
<b>Onere fiscale teorico (aliquota 12%)</b>		<b>12.102</b>		<b>11.282</b>
<b>Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:</b>				
Per variazioni in aumento	376.738	45.209	274.951	32.994
Per altre variazioni	-260.723	-31.287	-261.449	-31.374
<b>B. TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI</b>	<b>116.016</b>	<b>13.922</b>	<b>13.503</b>	1.620
<b>C. Ires sul reddito dell'esercizio</b>	<b>216.867</b>	<b>26.024</b>	<b>107.517</b>	<b>12.902</b>
Aliquota effettiva su risultato prima delle imposte		25,8%		13,7%
Detrazione per riqualificazione energetica		0		0
Effetto della variazione di aliquota e imposte di precedenti esercizi	0	0	0	0
<b>Ires di competenza</b>	<b>216.867</b>	<b>26.024</b>	<b>107.517</b>	<b>12.902</b>
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>				
Svalutazione crediti in deducibile	555.000	66.600	356.955	42.835



Accantonamento per oneri	158.563	19.028	180.815	21.698
Accantonamento per rischi	290.000	34.800	68.393	8.207
Altri accantonamenti e stanziamenti	214.130	25.696	206.500	24.780
<b>TOTALE STANZIAMENTI DI IMPOSTE ANTICIPATE</b>	<b>1.217.693</b>	<b>146.123</b>	<b>812.663</b>	<b>97.520</b>
<b>Tassazione rinviata a successivi esercizi</b>				
Imposta di registro pluriennale pagata	-18.070	-2.168	-11.220	-1.346
Interessi attivi di mora non incassati	0	0	0	0
<b>TOTALE ACCANTONAMENTI IMPOSTE DIFFERITE</b>	<b>-18.070</b>	<b>-2.168</b>	<b>-11.220</b>	<b>-1.346</b>
<b>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti</b>				
Utilizzo fondi svalutazione crediti tassati	-51.560	-6.187	-106.626	-12.795
Utilizzo fondi per rischi e oneri	-347.452	-41.694	-168.160	-20.179
Utilizzo altri fondi accantonamento e altri riversamenti	-564.046	-67.686	-140.138	-16.817
Altri utilizzi	0	0	0	0
<b>TOTALE UTILIZZI DI IMPOSTE ANTICIPATE</b>	<b>-963.058</b>	<b>-115.567</b>	<b>-414.924</b>	<b>-49.791</b>
<b>Oneri dedotti in precedenti esercizi</b>				
Imposta di registro pluriennale dedotta in preced. esercizi	32.487	3.898	48.500	5.820
Interessi attivi di mora non incassati	0	0	0	0
<b>TOTALE UTILIZZI FONDO IMPOSTE DIFFERITE</b>	<b>32.487</b>	<b>3.898</b>	<b>48.500</b>	<b>5.820</b>
<i>Rettifiche fiscalità differita e anticipata</i>	-3	0	-3	0
<b>D. Imposte anticipate e differite</b>	<b>269.049</b>	<b>32.286</b>	<b>435.016</b>	<b>52.202</b>
<b>E. Imponibile fiscale e imposte correnti (C)+(D)</b>	<b>485.918</b>	<b>58.310</b>	<b>542.536</b>	<b>65.104</b>

IRAP	Esercizio Corrente		Esercizio Precedente	
	IMPONIBILE	IMPOSTA	IMPONIBILE	IMPOSTA
<b>Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico</b>				
Differenza fra Valore e Costi della produzione	80.187		51.614	
Costi e proventi non rilevanti a fini Irap	3.787.486		3.350.983	
<b>Differenza fra componenti positive e negative rilevanti</b>	<b>3.867.673</b>		<b>3.402.597</b>	
<b>Onere fiscale teorico (aliquota 4,82%)</b>		<b>186.422</b>		<b>164.005</b>
<b>Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi:</b>				
Per variazioni in aumento	247.626	11.936	253.434	12.216
Per variazioni in diminuzione	-865.156	-41.701	-322.282	-15.534
- Deduzioni per "cuneo fiscale"	-1.895.199	-91.349	-1.805.340	-87.017
- Altre variazioni permanenti	0	0	0	0
<b>TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI</b>	<b>-2.512.729</b>	<b>-121.114</b>	<b>-1.874.188</b>	<b>-90.336</b>
<b>Imponibile fiscale e imposte correnti</b>	<b>1.354.944</b>	<b>65.308</b>	<b>1.111.138</b>	<b>53.557</b>

### [Nota integrativa rendiconto finanziario](#)

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

### [Nota Integrativa Altre Informazioni](#)

#### **Dati sull'occupazione**

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

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

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	4
Impiegati	34
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>39</b>

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 e ai sindaci vengono rappresentati nel seguente prospetto:

	Amministratori	Sindaci
<b>Compensi</b>	40.709	28.803

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

#### **Compensi al revisore legale o società di revisione**

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	9.360
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>9.360</b>

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

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

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

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Azioni ordinarie	870.000	870.000	870.000	870.000
<b>Totale</b>	<b>870.000</b>	<b>870.000</b>	<b>870.000</b>	<b>870.000</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Obblighi di trasparenza e pubblicità ex Legge 04.08.2017, n. 124**

Nel corso dell'esercizio la società non ha ricevuto sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti di cui all'art. 1, co. 125-129, della legge citata.

Le erogazioni ricevute nel corso dell'esercizio dalla Regione Toscana o dai Comuni del Lode Pisano costituiscono la provvista finanziaria necessaria per realizzare, in esecuzione del mandato ricevuto, gli interventi edilizi sul patrimonio dei Comuni consorziati.

## **Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio (euro 7.558), l'Amministratrice Unica propone la seguente destinazione:

- il 5 per cento, pari a euro 378, alla riserva legale;
- il residuo di euro 7.180 alla riserva straordinaria.

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2023, 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, 29 Marzo 2024

L'Amministratrice Unica

Avv. Chiara Rossi

## **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.