



A.P.E.S. AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE
Azienda Pisana Edilizia Sociale

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 2024



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 2024

(importi in euro)

31.12.2024

31.12.2023

Stato patrimoniale - Attivo

(A)	Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
	Totale	0	0
(B)	Immobilizzazioni:		
	I Immobilizzazioni immateriali		
	3 Diritti di brevetto ind.le e diritti di utiliz. delle opere dell'ing	1.241	4.829
	4 Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.321.851	1.372.691
	5 Avviamento	0	0
	6 Immobilizzazioni in corso ed acconti	24.339	24.339
	7 Altre	494.249	531.075
	Totale immobilizzazioni immateriali	1.841.680	1.932.934
	II Immobilizzazioni materiali:		
	1 Terreni e fabbricati	1.212.925	1.212.925
	4 Altri beni	177.413	80.985
	5 Immobilizzazioni in corso ed acconti	864.048	594.616
	Totale immobilizzazioni materiali	2.254.386	1.888.526
	III Immobilizzazioni finanziarie		
	1 Partecipazioni:	0	0
	2 Crediti:	41.205	40.546
	<i>d-bis. verso altri</i>	41.205	40.546
	<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	0	0
	<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	41.205	40.546
	3 Altri titoli	0	0
	4 Strumenti finanziari derivati attivi	0	0
	Totale immobilizzazioni finanziarie	41.205	40.546
	Totale immobilizzazioni	4.137.271	3.862.006
(C)	Attivo circolante:		
	I Rimanenze		
	Totale rimanenze	0	0
	II Crediti		
	1 Verso clienti	9.119.156	9.524.278
	5bis Crediti tributari	0	0
	<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	0	0
	<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	0	0
	5ter Imposte anticipate	747.795	700.459
	5quater Verso altri	3.994.147	4.742.458
	Totale crediti del circolante	13.861.098	14.967.195
	III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
	Totale attività finanziarie non immobilizzate	0	0
	IV Disponibilità liquide		
	1 Depositi bancari e postali	5.655.156	3.174.056
	2 Assegni	0	0
	3 Denaro e valori in cassa	1.657	2.511
	Totale disponibilità liquide	5.656.813	3.176.567
	Totale attivo circolante	19.517.911	18.143.762
(D)	Ratei e risconti	154.208	167.816
	TOTALE ATTIVO	23.809.391	22.173.585

Stato patrimoniale - Passivo

(A)	Patrimonio netto:		
I	Capitale	870.000	870.000
II	Riserva da sovrapprezzo	0	0
III	Riserve di rivalutazione	0	0
IV	Riserva legale	7.524	7.146
V	Riserve statutarie	0	0
VI	Altre riserve	609.185	602.003
	- Avanzo di conferimento delibera 109/2002	470.991	470.991
	- Riserva straordinaria	138.189	131.009
	- Altre riserve	0	0
	- Riserva da arrotondamento euro	5	3
VII	Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari	0	0
VIII	Utili (Perdite) portati a nuovo	0	0
IX	Utile (Perdita) dell'esercizio	9.032	7.558
X	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
	Totale patrimonio netto	1.495.741	1.486.707
(B)	Fondi per rischi ed oneri		
1	Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2	Per imposte, anche differite	0	0
3	Strumenti finanziari passivi derivati	0	0
4	Altri	1.904.425	1.629.923
	Totale fondi per rischi ed oneri	1.904.425	1.629.923
(C)	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	798.130	702.013
(D)	Debiti		
1	Obbligazioni	0	0
2	Obbligazioni convertibili	0	0
3	Debiti verso soci per finanziamenti	0	0
4	Debiti verso banche	1.651.201	1.241.798
	<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	<i>44.322</i>	<i>42.597</i>
	<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<i>1.606.879</i>	<i>1.199.201</i>
5	Debiti verso altri finanziatori	0	0
6	Acconti	3.036.570	3.006.806
7	Debiti verso fornitori	5.550.097	4.824.191
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	650.006	29.893
13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	104.106	91.946
14	Altri debiti	8.619.115	9.159.971
	<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	<i>8.619.115</i>	<i>9.159.971</i>
	<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	Totale debiti	19.611.095	18.354.605
(E)	Ratei e risconti	0	337
	TOTALE PASSIVO	23.809.391	22.173.585

Conto Economico

(A)	Valore della produzione:		
1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.153.115	8.570.714
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	2.023.732	1.591.025
	<i>Contributi in conto esercizio</i>	0	0
	<i>Altri</i>	2.023.732	1.591.025
	Totale valore della produzione	11.176.847	10.161.739
(B)	Costi della produzione:		
6	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
7	Per servizi	3.964.841	3.783.741
8	Per godimento di beni di terzi	289.436	367.990
9	Per il personale	2.255.053	2.162.397
	a. Salari e stipendi	1.695.949	1.605.014
	b. Oneri sociali	403.145	400.801
	c. Trattamento di fine rapporto	123.689	123.465
	d. trattamento di quiescenza e simili	0	0
	e. Altri costi	32.270	33.117
10	Ammortamenti e svalutazioni	1.567.883	1.239.693
	a. Amm.to delle immobilizzazioni immateriali	92.607	104.815
	b. Amm.to delle immobilizzazioni materiali	29.238	13.919
	c. altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
	d. Svalutazione crediti dell'attivo circolante	1.446.038	1.120.959
11	Variaz. riman. di mat. prime, sussidiarie, di consumo e m	0	0
12	Accantonamenti per rischi	748.734	290.000
13	Altri accantonamenti	213.639	214.130
14	Oneri diversi di gestione	2.103.631	2.023.601
	Totale costi della produzione	11.143.217	10.081.552
	Differenza tra valore e costi della produzione (A)-(B)	33.630	80.187
(C)	Proventi e oneri finanziari:		
15	Proventi da partecipazioni	0	0
16	Altri proventi finanziari	273.432	100.418
	a. da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	10.528	10.588
	b. da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
	c. da titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
	d. proventi diversi dai precedenti	262.904	89.830
	<i>d.5 altri proventi finanziari</i>	<i>262.904</i>	<i>89.830</i>
17	Interessi ed altri oneri finanziari	-54.392	-79.754
	17.1 a controllate e collegate	0	0
	17.2 a controllanti	0	0
	d.3 a consorelle	0	0
	d.4 altri	-54.392	-79.754
17bis	Utili e perdite su cambi	0	0
	Totale proventi ed oneri finanziari	219.040	20.664
(D)	Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18	Rivalutazioni	0	0
19	Svalutazioni	0	0
	Totale delle rettifiche	0	0
	Risultato prima delle imposte	252.670	100.851
20	Imposte sul reddito dell'esercizio	243.638	93.293
	a. correnti	290.417	123.618
	b. relative a esercizi precedenti	557	1.961
	c. differite e anticipate	-47.336	-32.286
	21 UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	9.032	7.558

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 2024

(importi in euro)

	2024	2023
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale		
Utile (perdita) dell'esercizio	9.032	7.558
Imposte sul reddito	243.638	93.293
Interessi passivi/(interessi attivi)	-219.040	-20.664
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-15.800	62.554
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	17.830	142.741
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	1.273.102	786.158
Ammortamenti delle immobilizzazioni	121.845	118.734
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Altre rettifiche per elementi non monetari	0	0
Totale	1.394.947	904.892
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	1.412.777	1.047.633
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	405.122	5.009
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori (esclusi fornitori per interventi e	-215.004	-266.332
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	13.608	27.497
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	-337	-188
Decremento/(incremento) dei crediti infragruppo	0	0
Incremento/(decremento) dei debiti infragruppo	0	0
Altre variazioni del capitale circolante netto	770.053	423.959
Totale	973.442	189.945
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	2.386.219	1.237.579
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	130.032	14.832
(Imposte sul reddito pagate)	-102.525	-157.243
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	-902.483	-1.044.920
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale	-874.977	-1.187.331
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	1.511.243	50.247
<i>Flusso finanziario della gestione caratteristica</i>	<i>1.381.211</i>	<i>35.415</i>
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-395.098	-290.996
Disinvestimenti	15.800	0
Totale	-379.298	-290.996
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-14.989.915	-5.687.558
Disinvestimenti	0	0
Totale	-14.989.915	-5.687.558
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-659	0

(importi in euro)	2024	2023
Disinvestimenti	0	38.935
Totale	-659	38.935
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Totale	0	0
Acquisizione o cessione di società controllate o rami d'azienda al netto delle di	0	0
(*) Per rendiconto finanziario del consolidato		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-15.369.872	-5.939.619

C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento

Mezzi di Terzi

Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Erogazione finanziamenti	16.381.472	6.677.183
<i>di cui, da banche</i>	<i>452.000</i>	<i>188.001</i>
<i>di cui, da Enti e da altri</i>	<i>15.929.472</i>	<i>6.489.183</i>
Rimborso finanziamenti	-42.597	-1.629.764
<i>di cui, a banche</i>	<i>-42.597</i>	<i>-179.609</i>
<i>di cui, a Enti e ad altri</i>	<i>0</i>	<i>-1.450.156</i>
Totale	16.338.875	5.047.419

Mezzi Propri

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

Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	16.338.875	5.047.419
--	-------------------	------------------

Disponibilità liquide iniziali	3.176.567	4.018.520
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	2.480.246	-841.953
Disponibilità liquide finali	5.656.813	3.176.567

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. DETTAGLIO IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI - FLUSSI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA		2024
Immobilizzazioni materiali		
	<i>Beni di costo inferiore a 516,47 euro</i>	-4.845
	<i>Altri</i>	-390.253
(Totale Investimenti)		-395.098
Disinvestimenti		15.800
Totale		-379.298
Immobilizzazioni immateriali		
Diritti di brevetto ind.le e diritti di utiliz. delle opere dell'ingegno		-1.353
	<i>Immobilizzazioni in corso</i>	0
	<i>Nuove costruzioni</i>	-3.887.788
	<i>Manutenzioni e altri interventi qualificati</i>	-12.041.684
	<i>Variazione debiti verso fornitori per interventi</i>	940.910
Totale flussi per interventi edilizi su immobili dei Comuni		-14.988.562
(Totale Investimenti)		-14.989.915
Disinvestimenti		0
Totale		-14.989.915
FLUSSI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA		
Investimenti		-14.988.562
Contributi regionali e comunali anche in acconto (al netto dell'IVA)		15.929.472
Variazioni crediti / debiti verso Enti per attività edilizia		169.363
TOTALE FLUSSI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA		1.110.273

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 2024 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 2024, 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 in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	453.927	1.985.574	24.339	870.296	3.334.136
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	449.098	612.883	0	133.949	1.195.930
Contributi				205.272	205.272
Valore di bilancio	4.829	1.372.691	24.339	531.075	1.932.934
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	1.353	0	0	0	1.353
Decrementi per alienazioni e dismissioni	0	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	4.941	50.840	0	36.825	92.606
Altre variazioni	0	0	0	0	0
Totale variazioni	(3.588)	(50.840)	0	(36.825)	(91.253)
Valore di fine esercizio					
Costo	455.280	1.985.574	24.339	870.296	3.335.489
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	454.039	663.723	0	170.774	1.288.536
Altre variazioni/contributi	0		0	205.272	205.272
Valore di bilancio	1.241	1.321.851	24.339	494.249	1.841.680

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)

Costo	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	46.517.095	3.887.788		50.404.883
Per nuove costruzioni a carico Apes	544.739	0		544.739
Totale nuove costruzioni	47.061.834	3.887.788	0	50.949.622
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	36.197.987	12.041.684		48.239.671
Per adeguamento sede	325.557	0		325.557
TOTALE	83.585.378	15.929.472	0	99.514.850

Contributi regionali e comunali	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	46.517.095	3.887.788		50.404.883
Per nuove costruzioni a carico Apes	0	0		0
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	36.197.987	12.041.684		48.239.671
Per adeguamento sede	205.272	0		205.272
TOTALE	82.920.354	15.929.472	0	98.849.826

Fondi Ammortamento	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	0	0		0
Per nuove costruzioni a carico Apes	97.375	16.551		113.926
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0		0
Per adeguamento sede	36.574	20.274		56.848
TOTALE	133.949	36.825	0	170.774

Importo netto in bilancio	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	0	0	0	0
Per nuove costruzioni a carico Apes	447.364	-16.551	0	430.813
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0	0	0
Per adeguamento sede	83.711	-20.274	0	63.437
TOTALE	531.075	-36.825	0	494.249

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

Comune	Manutenzioni Straordinarie	Nuove Costruzioni	Totale
Bientina	259.791	1.300	261.091
Buti	81.626		81.626
Calci	215.910		215.910
Calcinaia	63.454		63.454

Capannoli	91.184		91.184
Casale Marittimo	6.653		6.653
Casciana Terme-Lari	50.620		50.620
Cascina	178.169		178.169
Castelfranco	207.377		207.377
Castellina	117.020		117.020
Castelnuovo V.C.	70.321		70.321
Chianni	29.004		29.004
Crespina-Lorenzana	28.770		28.770
Fauglia	44.562		44.562
Guardistallo	9.348		9.348
Lajatico	159.072		159.072
Montecatini V.C.	67.281		67.281
Montescudaio	38.518		38.518
Monteverdi	36.076		36.076
Montopoli	265.210		265.210
Orciano	114.984		114.984
Palaia	132.462		132.462
Peccioli	178.133		178.133
Pisa	5.549.212	3.886.488	9.435.700
Pomarance	75.617		75.617
Ponsacco	153.797		153.797
Pontedera	1.064.298		1.064.298
Riparbella	188.361		188.361
Santa Croce Sull'Arno	296.911		296.911
Santa Luce	618.150		618.150
Santa Maria a Monte	170.759		170.759
San Miniato	369.085		369.085
San Giuliano Terme	164.014		164.014
Terricciola	320.068		320.068
Vecchiano	143.147		143.147
Vicopisano	127.730		127.730
Volterra	354.988		354.988
TOTALE 2024	12.041.684	3.887.788	15.929.472

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 2024 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	49.449	263.170
Cascina	226.020	62.783	163.237
Casciana Terme-Lari	6.100	1.695	4.406
TOTALE 2024	544.739	113.926	430.813

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.3

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	1.212.925	476.894	594.616	2.284.435
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	395.909	0	395.909
Valore di bilancio	1.212.925	80.985	594.616	1.888.526
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	0	57.673	269.432	327.105
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0		0
Ammortamento dell'esercizio	0	29.238		29.238
Altre variazioni	0	(67.907)		(67.907)
Totale variazioni	0	96.342	269.432	365.774
Valore di fine esercizio				
Costo	1.212.925	534.567	864.048	2.611.540
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	357.240	0	357.240
Valore di bilancio	1.212.925	177.327	864.048	2.254.300

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	118.298	0		118.298
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	133.630	40.673		174.303
Impianti telefonici	2.526	0		2.526
Automezzi	70.415	80.062	-67.907	82.569
Altre	152.025	4.845		156.870
TOTALE	476.894	125.580	-67.907	534.567

Altri beni - Fondi Ammortamento	Esercizio precedente	Accantonamenti	Utilizzi e rettifiche	Esercizio corrente
Hardware e macchine elettroniche	85.781	9.811		95.593
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	85.162	4.574	-86	89.649
Impianti telefonici	2.526	0		2.526
Automezzi	70.415	10.008	-67.907	12.515
Altre	152.025	4.845		156.870
TOTALE	395.909	29.238	-67.994	357.154

Altri beni - Immobilizzazioni nette	Esercizio precedente	Variaz.netta	Esercizio corrente
Hardware e macchine elettroniche	32.517	-9.811	22.705
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	48.469	36.013	84.654
Impianti telefonici	0	0	0
Automezzi	0	70.054	70.054
Altre	0	0	0
TOTALE	80.985	96.428	177.413

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'irrilevanza della differenza fra l'applicazione dei due criteri, originata dall'applicazione di tassi allineati a quelli di mercato per i crediti più consistenti o dal modesto importo degli altri crediti.

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
Crediti immobilizzati verso altri	40.546	659	41.205	41.205	41.205
Totale crediti immobilizzati	40.546	659	41.205	41.205	41.205

Crediti verso altri

La voce "Crediti verso Altri" euro 41.205 si riferisce a crediti per cauzioni pagate a fronte di contratti di somministrazione (Enel, Acque, Gas).

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

CREDITI VERSO ALTRI	<i>Scadenti entro l'esercizio successivo</i>	<i>Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo</i>	<i>Scadenti oltre il quinto esercizio successivo</i>
Verso altri per cauzioni	0	0	41.205
Totale crediti verso altri	0	0	41.205

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	41.205	41.205
Totale	41.205	41.205

Il totale delle immobilizzazioni è incrementato complessivamente dello 7,12% rispetto all'anno precedente passando da euro 3.862.006 a euro 4.137.271 per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

Attivo circolante

L'attivo circolante alla fine dell'esercizio si attesta ad euro 19.517.911 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
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	9.524.278	-405.122	9.119.156	9.119.156
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	700.459	47.336	747.795	747.795
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	4.742.458	747.795	3.994.147	3.994.147
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	14.967.195	390.009	13.861.098	13.861.098

Crediti verso clienti

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

CREDITI VERSO CLIENTI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Per canoni di locazione di immobili e rimborso quote condominiali	7.838.410	8.251.543	-413.133
Per altri rimborsi e prestazioni	28.596	260.509	-231.914
Per compensi tecnici	1.252.150	1.012.226	239.925
Totale crediti verso clienti	9.119.156	9.524.278	-405.122

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

I *crediti verso gli assegnatari di alloggi abitativi* sono valutati euro 7.838.410, con esposizione al netto dei fondi svalutazione ammontanti a complessivi euro 14.070.019, di cui 1.776.925 euro formati con accantonamenti netti dell'esercizio.

L'accantonamento di complessivi 1.776.925 euro è appostato nella voce B.10.d del Conto economico per euro 1.446.038 (al netto degli utilizzi per euro 485.903 originati da incassi di crediti interamente svalutati in precedenti esercizi), e nella voce C.16.d. per euro 240.247 (al netto degli utilizzi per euro 47.955 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 4.473.949; l'ammontare fiscalmente dedotto è pari ad euro 9.596.070.

I *crediti per somme da rimborsare e per altre prestazioni* (complessivamente pari a euro 28.596) si riferiscono a crediti nei confronti dell'utenza per rimborsi di imposta di registro e a crediti per altri rimborsi.

L'ammontare di euro 1.252.150 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

Al 31.12.2024 non risultano crediti di natura tributaria.

Imposte anticipate

Nella voce "C.II.5-ter - Imposte anticipate", è indicato l'ammontare netto delle minori imposte (euro 747.795) 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 47.336.

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 è decrementata passando da 4,74 milioni di euro a 3,99 milioni di euro, con una variazione netta di euro 748.311 dettagliata come segue:

CREDITI VERSO ALTRI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Verso Regione Toscana	0	0	0
<i>Verso Comuni consorziati per interventi edilizi:</i>			
Per interv.edilizi finanz. Regione Toscana	2.525.108	3.097.321	-572.213
Per interventi edilizi finanziati dai Comuni	787.429	1.126.335	-338.906
Totale	3.312.538	4.223.657	-911.119
Verso cessionari alloggi per rate scadute	420.090	334.984	85.106
<i>Altri:</i>			
Verso condomini e proprietari alloggi	66.503	82.588	-16.085
Altri crediti (al netto credito vs ministero)	195.017	101.228	93.788
Totale	261.520	183.816	77.703
TOTALE CREDITI VERSO ALTRI	3.994.147	4.742.458	-748.311

I **crediti verso Enti locali per interventi edilizi** (3.312.538) 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 2.525.108) né corrisposti quelli comunali (euro 787.429).

Il **credito verso cessionari alloggi per rate scadute**, pari a euro 420.090 (da riversare alla Regione Toscana successivamente al suo incasso - rientro) esprime l'ammontare non incassato, per capitale ed interessi, delle rate scadute nell'esercizio 2024 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 261.520) sono dettagliati come segue:

Altri Crediti	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Crediti v/utenti servizi e lavori extra-bollettazione	66.503	82.588
Crediti vari	195.017	101.228
Totale Altri Crediti	261.520	183.816

La voce comprende inoltre crediti, interamente svalutati, di nominali 694.274 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.

CREDITI VERSO ASSEGNATARI (ex Ater)	<i>Esercizio Corrente</i>	<i>Esercizio Precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
<i>Crediti per canoni anteriori al 1997</i>	56.726	57.621	-896
<i>Crediti 1997-2004</i>	637.548	645.638	-8.090
Valore nominale:	694.274	703.259	-8.985
<i>Fondo svalutazione crediti '97-2004 - Dedotto</i>	0	0	0
<i>Fondo svalutazione crediti '97-2004 - Tassato</i>	-694.274	-703.259	8.985
Totale Fondo svalutazione Crediti ante1997-2004	-694.274	-703.259	8.986

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

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	9.119.156	9.119.156
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	747.795	747.795
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	3.994.147	3.994.147
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	13.861.098	13.861.098

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
Depositi bancari e postali	3.174.056	2.481.100	5.655.156
Denaro e altri valori in cassa	2.511	(854)	1.657
Totale disponibilità liquide	3.176.567	2.480.246	5.656.813

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	5.162.617	2.792.419	2.370.198
C/c bancari/postali con destinazione non vincolata	492.539	381.637	110.902
Assegni	0	0	0
Danaro e valori in cassa	1.657	2.511	-854
Totale disponibilità liquide	5.656.813	3.176.567	2.480.246

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 canoni" 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 7,56% rispetto all'anno precedente, passando da euro 18,14 milioni a euro 19,51 milioni per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

Ratei e risconti attivi

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

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

RATEI E RISCONTI ATTIVI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
Imposta di Registro 2018	0	6	-6
Imposta di Registro 2020	0	5.674	-5.674
Imposta di Registro 2021	4.294	14.515	-10.221
Imposta di Registro 2022	4.474	7.820	-3.347
Imposta di Registro 2023	12.248	18.070	-5.823
Imposta di Registro 2024	14.221	0	14.221

Altri risconti attivi	118.971	121.731	-2.760
Totale ratei e risconti attivi	154.208	167.816	-13.608

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 7,38% rispetto all'anno precedente passando da euro 22.173.585 a euro 23.809.389 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			
Capitale	870.000	0			870.000
Riserva legale	7.146	378			7.524
Riserva straordinaria	131.009	7.180			138.189
Varie altre riserve	470.994	0	2		470.996
Totale altre riserve	602.003	7.180	2		609.185
Utile (perdita) dell'esercizio	7.558	(7.558)		9.032	9.032
Totale patrimonio netto	1.486.707	0	2	9.032	1.495.741

Dettaglio varie altre riserve

Descrizione	Importo
Avanzo di conferimento	470.991
Arrotondamenti	5
Totale	470.996

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

Origine possibilità di utilizzo e distribuibilità voci di patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	870.000			0
Riserva legale	7.524	Utili	A-B	7.524
Altre riserve				

Riserva straordinaria	138.189	Utili	A-B	138.189
Varie altre riserve	470.996	Vedi dettaglio	A-B	470.996
Totale altre riserve	609.185			609.185
Totale	1.486.709			609.185
Quota non distribuibile				609.185

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	5	Utili	A-B	5
Totale	470.996			

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 0,60% rispetto all'anno precedente passando da euro 1.486.707 a euro 1.495.741 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	1.629.923	1.629.923
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	1.149.413	1.149.413
Utilizzo nell'esercizio	(607.487)	(607.487)
Rettifiche	(267.424)	(267.424)
Totale variazioni	274.502	2.024.324
Valore di fine esercizio	1.904.425	3.654.247

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

FONDI PER RISCHI ED ONERI	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Utilizzi</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Fondo rischi cause in corso	975.604	245.902	748.734	267.424	1.211.012
Fondo premi di rendimento e arretrati ccnl	144.640	144.640	149.760		149.760
F.do art. 31 LR 2-2019	495.756	203.021	213.639		506.374
F.do manutenzione stabili	13.923	13.923	37.280		37.280
Fondo eccedenza contributo agenzia casa	0	0	0		0
Altri Fondi per oneri eventuali	0	0			0
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	1.629.923	607.487	1.149.413	267.424	1.904.425

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 748.734 euro per accantonamenti dell'esercizio e si è ridotto di 245.902 per utilizzi a copertura di oneri di competenza dell'esercizio; sono stati inoltre liberati 267.424 euro, imputati alla voce A.5 del Conto economico, per accantonamenti rivelatisi esuberanti. Gli accantonamenti fino ad ora stanziati pari a 1.211.012 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 692.285;
- contenzioso con Inps per contributi minori, per euro 456.727;
- contenziosi con ex-dipendenti 62.000.

Il **fondo premi di rendimento** accoglie l'accantonamento di euro 149.760 per le retribuzioni integrative previste dai CCNL dei dipendenti e l'utilizzo di euro 144.640 accantonati nell'esercizio precedente.

Il **fondo art. 31, L.R. 2/2019** accoglie l'accantonamento effettuato nell'esercizio per euro 213.639, pari al 3% dei canoni di locazione dell'esercizio precedente. Il fondo esistente al termine del precedente esercizio è stato utilizzato per euro 203.021; 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 31.12.2024 e l'utilizzo, per interventi ultimati nel 2024, del fondo accantonato al 31.12.2023.

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	702.013
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	123.689
Utilizzo nell'esercizio	(27.572)
Totale variazioni	96.117
Valore di fine esercizio	798.130

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 798.130 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	Versamento previdenza complementare	Altri utilizzi	Accantonamenti	Esercizio corrente
FONDO TRATTAMENTO FINE RAPPORTO	702.013	19.766	7.806	123.689	798.130

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 31.12.2024 ammontano complessivamente a euro 19.611.095, di cui 1.241.832 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	1.241.798	409.403	1.651.201	44.322	1.606.879	1.241.832
Acconti	3.006.806	29.764	3.036.570	3.036.570	0	0
Debiti verso fornitori	4.824.191	725.906	5.550.097	5.550.097	0	0
Debiti tributari	29.893	620.113	650.006	650.006	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	91.946	12.160	104.106	104.106	0	0
Altri debiti	9.159.971	-540.856	8.619.115	8.619.115	0	0
Totale debiti	18.354.605	1.256.490	19.611.095	18.004.216	1.606.879	1.241.832

I debiti complessivamente sono incrementati del 6,84% rispetto all'anno precedente, passando da euro 18.354.605, a euro 19.611.095 per le dinamiche evidenziate nei paragrafi che seguono.

Si segnala che nell'importo relativo agli altri debiti, pari a 8.619.115 euro interamente indicati come scadenti entro l'esercizio successivo, è compreso il debito verso la Regione Toscana di euro 6.398.685 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	1.651.201	1.241.798	409.403
Totale	1.651.201	1.241.798	409.403

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 31.12.2024, pari a euro 680.000, si riferisce alle prime due erogazioni avvenute.
- mutuo ipotecario di originari 1,3 milioni (residui al 31.12.2024: euro 971.201) acceso nel 2015 per finanziare la costruzione di 27 alloggi in proprietà nel comune di Pontedera, coperta solo parzialmente dal contributo regionale di cui alla delibera C.R.T. 43/2009;

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

Debiti Verso Banche (mutui passivi)	Scadenti entro l'esercizio successivo	Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo	Scadenti oltre il quinto esercizio successivo
Mutuo 12 all. Pietrasantina	0	115.010	564.990
Mutuo ipotecario 27 all. Pontedera	44.322	250.036	676.842
Totale	44.322	365.046	1.241.832

Acconti

Acconti	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Acconti da Comuni per finanziamento lavori vari	143.929	237.475	-93.546
Acconti da Regione per finanziamenti Misure straordinarie	2.892.641	2.769.332	123.310
Totale	3.036.570	3.006.806	29.764

L'ammontare complessivo di euro 3.036.570 comprende:

Descrizione	<i>Importo</i>
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."	108.789
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. 16 del 12.01.2015 scana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi all'intervento di recupero in Castellina Marittima	131.152
Importo erogato dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi all'intervento di recupero 11 alloggi a Bientina misura straordinaria E	34.700
Importo erogato dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla Delibera GRT 648/2020 per recupero alloggi	325.711
Importo erogato dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla costruzione di 18 Alloggi in Pisa Via Pietrasantina	187.604
Importo erogato dalla Regione per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi al PNRR/PNC	1.630.091
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	138
Importo erogato dal Comune Di Buti per contributi non ancora definitivamente liquidati Determina.103 DEL 13/3/2024	130
Importo erogato dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla Delibera GRT 458/2024 per recupero alloggi	242.787
Importo erogato dal Comune Di Palaia per contributi non ancora definitivamente liquidati Determina.221 DEL 19/08/2024 per recupero alloggi	15.034
Importo erogato dalla Regione Toscana non ancora definitivamente liquidati relativi al recupero di tre palazzine site nel comune di Pisa località Sant'Ermete Via Sirtori	181.132
Totale	3.036.570

Debiti verso fornitori

Sono variati come segue.

	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Debiti verso fornitori	5.550.097	4.824.191	725.906

Debiti Tributari

DEBITI TRIBUTARI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Erario per dichiarazione Iva annuale	420.966	-47.007	467.973

Erario c/Ritenute da versare 4% soggetti Ires	14.761	0	14.761
Erario c/Ritenute da versare	24.935	29.272	-4.337
Erario c/Ritenute da versare lavoro dipendente	51.849	66.753	-14.903
Ires dell'esercizio a saldo	103.253	-10.764	114.017
Irap a saldo	34.241	-8.361	42.602
Totale debiti tributari	650.006	29.893	620.113

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Debiti verso enti previdenziali	104.106	91.946	12.160

L'importo di euro 104.106 è composto da:

- euro 75.584 per oneri previdenziali su retribuzioni dei dipendenti, versati dall'Azienda nel mese di gennaio 2025;
- euro 28.522 per debito verso Inps per contributi malattia dovuti in base a sentenza.

Altri debiti

La voce è dettagliata come segue.

ALTRI DEBITI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
1 - Verso Comuni consorziati	107.797	166.863	-59.066
2 - Verso Regione Toscana	6.398.685	7.048.333	-649.648
3 - Verso il personale	272.691	122.173	150.518
4 - V. assegnatari e locatari per depositi cauzionali	790.027	751.838	38.189
5 -Verso altri	1.049.915	1.070.764	-20.849
Totale altri debiti	8.619.114	9.159.971	-540.856

In ulteriore dettaglio, si evidenzia quanto segue.

1 - Debiti verso Comuni consorziati	<i>Importo</i>
Verso Comuni Lode per canoni concessione	47.005
Verso Comuni per residui gestione 2005	33.924
Verso Comuni diversi per versamenti da attribuire	26.868
Totale	107.797

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 33.924, 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 26.868, si riferiscono a:

- euro 20.657 per somme erogate dal Comune di Cascina per l'espletamento del mandato di Apes e in attesa di definitiva destinazione;
- euro 6.211 erogati dal Comune di Bientina a fronte di interventi, ancora da individuare, sul patrimonio E.R.P. di proprietà del Comune;

2 - Debiti verso Regione Toscana	<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		2.184.934		
Rientri vincolati risorse ex residuo gettito canoni art.29 co.1 lett.c) l.r.2-2019			401.214	
Totale debito per Gestione Speciale:	3.335.959	2.184.934	401.214	5.922.107

Da versare al momento dei rientri:

Per canoni ante 1997	56.488
Per rate non scadute di crediti da cessione alloggi	420.090
Totale da versare al momento dei rientri:	476.578
Totale	6.398.685

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:

- 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;
- 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;
- 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 2.184.934 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 401.214 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 476.578) si riferiscono:

- per euro 56.488, all'ammontare scaduto e non incassato di canoni locativi E.R.P. anteriori al 1997;
- per euro 420.090 all'ammontare dei crediti scaduti e non incassati da cessione alloggi E.R.P.

3. Debiti verso il personale

La posta (euro 272.691) esprime l'ammontare delle somme dovute in dipendenza di rapporti di lavoro subordinato non ancora corrisposte alla chiusura dell'esercizio di competenza:

- euro 229.089 per arretrati contratti ed incentivi tecnici.
- euro 43.602 per ferie non godute al 31.12.2024

4. Debito per depositi cauzionali

L'ammontare di euro 790.027 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 1.049.915 è così dettagliato:

Debiti verso altri	
Somme dovute ad associazioni di inquilini	107.192
Somme dovute a Condomini e autogestioni	263.939

Somme trattenute su stipendi e da versare a sindacati e finanziarie varie per prestiti dei dipendenti	539
Incassi versati dagli utenti e ancora da attribuire	60.865
Somme ricevute da Assicurazioni per incameramento cauzioni contratti imprese appaltatrici da definire	36.453
Contributo straordinario Regionale per emergenza sfratti e per nuclei disagiati da erogare ai vari beneficiari	171.336
Cauzione a garanzia inadempimento imprese appaltatrici	409.591
Totale	1.049.915

Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	1.651.201	1.651.201
Acconti	3.036.570	3.036.570
Debiti verso fornitori	5.550.097	5.550.097
Debiti tributari	650.006	650.006
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	104.106	104.106
Altri debiti	8.619.115	8.619.115
Debiti	19.611.095	19.611.095

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 alle prime erogazioni del mutuo ipotecario 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	1.651.201	1.651.201	0	1.651.201
Acconti			3.036.570	3.036.570
Debiti verso fornitori			5.550.097	5.550.097
Debiti tributari			650.006	650.006
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			104.106	104.106
Altri debiti			8.619.115	8.619.115
Totale debiti	1.651.201	1.651.201	17.959.894	19.611.095

Il totale del passivo è incrementato del 7,37% rispetto all'anno precedente passando da euro 22.173.585 a euro 23.809.391 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 incrementato di euro 1.015.108 in valore assoluto e del 9,98 % rispetto al precedente

esercizio.

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 9.153.115.

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Locazioni Immobili proprietà comunale	7.696.514
Locazioni immobili di proprietà	82.161
Amministrazione Stabili	140.946
Compensi tecnici su interventi edilizi	1.058.182
Sublocazioni Agenzia Casa	175.312
Totale	9.153.115

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

Ricavi delle vendite e prestazioni	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Da locazione immobili in concessione	7.696.514	7.379.440	317.074
Da locazione immobili in proprietà	82.161	86.886	-4.725
Da amministrazione stabili	140.946	171.970	-31.024
Per compensi tecnici su interventi edilizi	1.058.182	694.636	363.546
Corrispettivi sublocazione Agenzia Casa	175.312	237.782	-62.470
Totale	9.153.115	8.570.714	582.401

Ricavi da locazione immobili in gestione (euro 7.696.514): derivano per euro 122.297 dai canoni di locazione relativi a unità immobiliari ad uso non abitativo; per euro 7.445.353 dai canoni di locazione ex L.R. Toscana n. 2/2019 degli alloggi affidati in gestione diretta all'Azienda; per euro 128.864 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 82.161): si riferiscono ai canoni di locazione dei 27 alloggi in proprietà, realizzati nel comune di Pontedera.

Ricavi da amministrazione stabili (euro 140.946); derivano:

- per euro 113.030 dai compensi per la gestione delle spese condominiali e dei lavori di manutenzione per conto degli utenti;
- per euro 27.916 dai corrispettivi dovuti dai cessionari di alloggi per servizi e altri rimborsi spese di amministrazione.

Ricavi per compensi tecnici su interventi edilizi (euro 1.058.182): 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 175.312): 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 49.584 per canoni di sublocazione e quote accessorie;
- euro 113.668 per contributo di gestione dal Comune di Pisa
- euro 12.060 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	9.153.115
Totale	9.153.115

Altri Ricavi e proventi

La voce, pari a euro 2.023.732, comprende tutti i componenti positivi di reddito non finanziari, di natura ordinaria e no; in particolare:

- euro 1.139.196 per rimborsi, dovuti dagli assegnatari, delle spese condominiali sostenute dall'Azienda e rilevate negli oneri diversi di gestione;
- euro 97.488 per riaddebito all'utenza dell'imposta di bollo;
- euro 289.018 per rimborsi di lavori di manutenzione a carico degli assegnatari e proprietari
- euro 59.540 per gli importi accantonati in precedenti esercizi al fondo svalutazione dei crediti in sofferenza e rivelatisi esuberanti;
- euro 267.424 per gli importi accantonati in precedenti esercizi al fondo contenziosi e rivelatisi esuberanti;
- euro 171.066 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 3.964.841, comprende tutti i costi derivanti dall'acquisizione di servizi nell'esercizio dell'attività ordinaria dell'impresa, con un incremento di euro 181.100 rispetto all'esercizio precedente. In dettaglio:

COSTI PER SERVIZI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
a) Amministrazione e funzionamento		
Compensi e spese organo amministrativo	42.243	42.334
Compensi e spese collegio sindacale	28.803	28.803
Revisione legale dei conti	9.360	9.360
Spese postali e telefoniche	32.066	28.928
Manutenzione macchine ufficio	5.697	5.697
Gestione sistema informatico	116.005	132.336
Incarichi e prestazioni di terzi	608.463	658.424
Spese assicurative varie	17.896	17.215
Spese depositi bancari e postali	4.852	7.780
Spese servizi sede	26.693	30.543
Bollettazione e riscossione canoni	102.971	109.302
Spese per certificazione di qualità	950	1.425
Spese di assicurazione stabili	139.925	139.950
Rimborso quote amm.autogestioni art.31 L.R.96	98.769	103.920
Spese condominiali su alloggi sfitti	75.146	102.929
Spese varie	48.675	28.849
Spese varie agenzia casa	10.607	4.298
Costi eccezionali per servizi	593	5.280
Totale Amministrazione e funzionamento	1.369.715	1.457.374
b) Gestione immobiliare:		
- Manutenzioni ordinarie e pronto intervento		
Manutenzioni ordinarie e interventi d'urgenza	2.007.532	1.727.460
Manutenzione finanziata art.31 L.R. 2/2019	176.349	230.398
Utilizzo fondo manutenzione art.31 L.R. 2/2019	-176.349	-230.398
Quote amministrazione condomini	555.203	450.842
Quote manutenzione condomini	25.980	127.620

Totale manutenzioni ordinarie e pronto intervento	2.588.715	2.305.922
- Altri servizi per gestione immobiliare		
Pubblicazione bandi	3.340	17.627
Spese varie	3.071	2.818
Totale altri servizi per gestione immobiliare	6.411	20.445
Totale gestione immobiliare:	2.595.126	2.326.367
TOTALE COSTI PER SERVIZI	3.964.841	3.783.741

L'incremento dei costi è dovuto principalmente all'aumento delle spese legate alle manutenzioni ordinarie ed interventi d'urgenza per garantire la sicurezza, l'efficienza energetica ed il valore dell'immobile ed all'aumento delle spese legate alle quote amministrative dei condomini.

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 10.314 che, nello schema di conto economico applicabile sino al 2015, sarebbero stati rilevati fra le componenti straordinarie.

Costi per godimento di beni di terzi

Costi per godimento beni di terzi	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Canoni di locazione sede	129.132	127.259
Canoni di locazione parcheggio	7.301	6.897
Canoni di locazione Agenzia Casa	153.003	233.835
Totale	289.436	367.990

Il costo per canoni di locazione sede di euro 129.132 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 7.301 è relativo al canone di locazione del parcheggio.

Nella voce è compreso altresì l'importo di euro 153.003 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

Costi del personale	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Salari e stipendi	1.695.949	1.605.014
Oneri sociali	403.145	400.801
Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	123.689	123.465
Altri costi di personale	32.270	33.117
Totale	2.255.053	2.162.397

La voce salari e stipendi è comprensiva dell'accantonamento di euro 149.760 per il probabile premio di risultato da riconoscere al personale nell'esercizio 2025.

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 31.12.2024 i dipendenti in servizio erano pari a 41 unità, di cui uno a tempo determinato, così classificate secondo quanto stabilito dal C.C.N.L. Federcasa 2022-2024 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	
Livello A2:	n.	3	
Livello A3:	n.	3	
Livello B1:	n.	5	
Livello B2:	n.	19	(di cui un'unità <i>part-time</i>)
Totale	n.	41	

Durante l'esercizio sono state effettuate n. 7 assunzioni a tempo indeterminato (nei mesi di giugno, luglio e agosto 2024).

Inoltre, è stato collocato a riposo n.1 dipendente di livello A1(nel mese di gennaio 2024), è stato cessato il rapporto di lavoro a tempo determinato di n. 2 dipendenti di livello B3 (nel mese di gennaio e febbraio 2024) e un dipendente di livello B2 ha rassegnato le dimissioni (nel mese di novembre 2024).

In media, nell'esercizio, sono state occupate 38,54 unità

Ammortamenti e svalutazioni

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali al 31.12.2024 è pari a euro 92.607 mentre quello delle immobilizzazioni materiali ammonta a euro 29.238. 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 1.446.038, di cui:

- euro 803.990 riferiti a crediti c.d. "di modesto importo" al netto dell'utilizzo fondo;
- euro 642.048 relativi a crediti 2006-2011:

Accantonamenti per rischi

Nell'esercizio sono stati accantonati euro 748.734 al "Fondo rischi cause in corso", a presidio di contenziosi sorti con imprese appaltatrici e alcuni enti; si rimanda al commento della voce Fondi per rischi e oneri.

Altri accantonamenti

In questa voce è stato rilevato l'importo di euro 213.639, pari al 3% dei canoni da alloggi maturati nel precedente esercizio, destinato al fondo di cui all'art. 31, L.R. 2/2019. Anche in questo caso si rimanda al commento della voce Fondi per rischi e oneri.

Oneri diversi di gestione

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

Oneri diversi di gestione:	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Servizi condominiali a carico Utenza	1.139.196	1.109.147
Lavori a carico utenza	289.018	157.595
Cancelleria, stampati e abbonamenti	8.580	9.096
Gestione automezzi	4.004	2.933
Imposte indirette e tasse	165.968	151.281
Contributi associativi (Federcasa)	27.033	27.528
Iva non detraibile da pro-rata	388.374	363.835
Residuo gettito canoni art.29 co.1 lett.c) L.R.2/2019	5.000	5.000
Perdite su crediti	32.449	52.347
Sopravvenienze passive	13.038	94.888
Altri oneri e spese	30.972	49.952
Totale	2.103.631	2.023.601

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 219.040 con un incremento di euro 198.376 rispetto al precedente esercizio, derivante da maggiori incassi per interessi attivi per riqualificazione condizioni bancarie.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	40.983
Altri	13.409
Totale	54.392

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

Proventi e oneri finanziari	
Interessi attivi su crediti per cessione alloggi	10.528
Interessi attivi su conti bancari	120.281
Indennità/interessi di mora	365.891
Svalutazione crediti per interessi/indennità di mora	-288.202
Proventi per incassi indennità di mora es. precedenti	47.955
Interessi per dilazione di pagamento utenti morosi	16.978
Altri proventi e oneri finanziari	
Totale proventi finanziari	273.432
Interessi e oneri finanziari su conti bancari	-1.165
Interessi su ritardato pagamento fornitori	-2.881
Interessi passivi mutuo ipotecario 1.300.000	-39.818
Interessi passivi mutuo 31 Alloggi CEP	0
Interessi passivi su debiti per rientri	-10.528
Altri oneri finanziari	0
Totale oneri finanziari	-54.392
Totale proventi e oneri finanziari	219.040

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 365.891 euro, maturato nell'esercizio, è stato incassato per euro 77.690; il conseguente credito di 288.202 euro è stato interamente svalutato.

Gli *interessi attivi su crediti da cessione alloggi* (euro 10.528) 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 120.281 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 1.165 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 243.638. L'importo è costituito dalla previsione per IRAP corrente di euro 99.983 e per IRES corrente di euro 190.434; da maggiori imposte relative all'esercizio precedente per euro 557; da fiscalità differita per uno stanziamento attivo netto di euro 47.336.

In maggior dettaglio:

Imposte dell'esercizio	<i>Risultato Ante Imposte</i>	<i>Correnti</i>	<i>Anticipate e differite</i>	<i>di esercizi precedenti</i>	<i>Imposte di Competenza</i>	<i>Carico fiscale effettivo</i>
Ires		190.434	-47.336	557	143.655	56,85%
Irap		99.983			99.983	39,57%
Totale	252.670	290.417	-47.336	557	243.638	96,43%

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

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

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

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

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	(6.266.872)
Totale differenze temporanee imponibili	35.237
Differenze temporanee nette	(6.231.635)
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(700.459)

Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(47.336)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(747.795)

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico

IRES	Esercizio Corrente		Esercizio Precedente	
	IMPONIBILE	IMPOSTA	IMPONIBILE	IMPOSTA
Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico				
A. Risultato prima delle imposte	252.670		94.014	
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 12%)</i>		30.320		11.282
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi:				
Per variazioni in aumento	280.317	33.638	274.951	32.994
Per altre variazioni	659.496	79.140	-261.449	-31.374
B. TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI	939.813	112.778	13.503	1.620
C. Ires sul reddito dell'esercizio	1.192.483	143.098	107.517	12.902
<i>Aliquota effettiva su risultato prima delle imposte</i>		56,6%		13,7%
<i>Detrazione per riqualificazione energetica</i>		0		0
<i>Effetto della variazione di aliquota e imposte di precedenti esercizi</i>	0	0	0	0
Ires di competenza	1.192.483	143.098	107.517	12.902
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:				
Svalutazione crediti in deducibile	213.639	25.637	356.955	42.835
Accantonamento per oneri	191.468	22.976	180.815	21.698
Accantonamento per rischi	0	0	68.393	8.207
Altri accantonamenti e stanziamenti	935.774	112.293	206.500	24.780
TOTALE STANZIAMENTI DI IMPOSTE ANTICIPATE	1.340.881	160.906	812.663	97.520
Tassazione rinviata a successivi esercizi				
Imposta di registro pluriennale pagata	-14.221	-1.707	-11.220	-1.346
Interessi attivi di mora non incassati	0	0	0	0
TOTALE ACCANTONAMENTI IMPOSTE DIFFERITE	-14.221	-1.707	-11.220	-1.346
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti				
Utilizzo fondi svalutazione crediti tassati	-56.907	-6.829	-106.626	-12.795
Utilizzo fondi per rischi e oneri	-48.000	-5.760	-168.160	-20.179
Utilizzo altri fondi accantonamento e altri versamenti	-852.357	-102.283	-140.138	-16.817
Altri utilizzi	0	0	0	0
TOTALE UTILIZZI DI IMPOSTE ANTICIPATE	-957.263	-114.872	-414.924	-49.791
Oneri dedotti in precedenti esercizi				
Imposta di registro pluriennale dedotta in preced. esercizi	19.247	2.310	48.500	5.820
Interessi attivi di mora non incassati	5.823	699	0	0
TOTALE UTILIZZI FONDO IMPOSTE DIFFERITE	25.070	3.008	48.500	5.820
<i>Rettifiche fiscalità differita e anticipata</i>	-3	0	-3	0
D. Imposte anticipate e differite	394.463	47.336	435.016	52.202
E. Imponibile fiscale e imposte correnti (C)+(D)	1.586.952	190.434	542.536	65.104
REDDITO IMPONIBILE IRES	1.586.952	190.434	542.536	65.104

IRAP

Esercizio Corrente

Esercizio Precedente

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico	IMPONIBILE	IMPOSTA	IMPONIBILE	IMPOSTA
Differenza fra Valore e Costi della produzione	33.630		51.614	
Costi e proventi non rilevanti a fini Irap	4.663.464		3.350.983	
Differenza fra componenti positive e negative rilevanti	4.697.094		3.402.597	
Onere fiscale teorico (aliquota 4,82%)		226.400		164.005
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi:				
Per variazioni in aumento	161.933	7.805	253.434	12.216
Per variazioni in diminuzione	-862.580	-41.576	-322.282	-15.534
- Deduzioni per "cuneo fiscale"	-1.922.112	-92.646	-1.805.340	-87.017
- Altre variazioni permanenti	0	0	0	0
TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI	-2.622.759	-126.417	-1.874.188	-90.336
Imponibile fiscale e imposte correnti	2.074.335	99.983	1.111.138	53.557
<i>Effetto della variazione di aliquota e imposte di precedenti esercizi</i>				
Irap di competenza	2.074.335	99.983	1.528.409	73.669

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	3
Impiegati	37
Totale Dipendenti	41

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
Compensi	40.618	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
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	9.360

Categorie di azioni emesse dalla società

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

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

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

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 9.032), l'Amministratrice Unica propone la seguente destinazione:

- il 5 per cento, pari a euro 452, alla riserva legale;
- il residuo di euro 8.580 alla riserva straordinaria.

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2024, 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, 31 Marzo 2025

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.