



A.P.E.S s.c.p.a.
Via Enrico Fermi 4 – 56126 PISA
C.F e P.I 01699440507

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE s.c.p.a
Capitale sociale € 870.000,00 interamente versato
Iscrizione C.C.I.A.A. di Pisa REA n. 147832

DISCIPLINARE PER IL CONTRASTO DELLA MOROSITA' NEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Approvato dall'Assemblea dei Soci del 16/12/2020

Quadro generale

a. Finalità

L'affidamento del servizio di incasso bonario ed eventuale susseguente attività di riscossione coattiva delle entrate spettanti ad APES S.c.p.A (d'ora in poi anche "Azienda") relativamente al patrimonio ERP in gestione, unitamente alle recenti modifiche della legislazione regionale di settore ed all'incidenza della morosità nella gestione dei rapporti di locazione, suggeriscono di predeterminare i criteri e le modalità di contrasto degli inadempimenti attraverso l'elaborazione di una disciplina unitaria.

L'elaborazione e l'adozione di una disciplina unitaria è altresì coerente con i principi di imparzialità, pubblicità e buon andamento delle attività dirette all'esercizio di servizi pubblici a rilevanza locale, oltre che al consolidamento delle competenze professionali, alla trasparenza delle regole, all'informazione nei confronti dell'Utenza.

Il presente documento intende agevolare anche un percorso diretto a contenere la morosità accumulata dalle fasce più deboli dell'utenza, considerate tali per condizioni sia reddituali che sociali, attraverso modalità graduate per il recupero dei canoni e dei servizi nei confronti degli Utenti inadempienti, in coerenza con i principi di economicità.

b. Rinvii

Per tutto quanto non specificatamente disciplinato dal presente documento si rinvia alla normativa regionale di settore (L.R. Toscana n. 2/2019).

c. Elementi conoscitivi

L'Azienda provvede almeno annualmente (in analogia con art. 14) a rilevare la consistenza della morosità degli assegnatari degli alloggi di ERP, mediante elaborati sintetici e analitici, che consentono di monitorare la progressione nel tempo della morosità e la distribuzione territoriale delle situazioni debitorie, con particolare riferimento alle fasce di reddito più deboli, alla composizione dei nuclei familiari, all'esistenza di gravi condizioni che vedano il coinvolgimento di strutture del Servizio Sanitario Regionale o dei Servizi Sociali sul territorio.

Unitamente alla predeterminazione delle regole per il contrasto della morosità nei confronti di situazioni familiari che presentano una capacità reddituale, l'Azienda promuove la collaborazione con le Amministrazioni comunali, con le strutture del Servizio Sanitario Regionale e con i Servizi sociali territorialmente competenti, al fine di individuare percorsi per abbattere e contenere la morosità delle fasce più fragili dell'utenza.



A.P.E.S s.c.p.a.
Via Enrico Fermi 4 – 56126 PISA
C.F e P.I 01699440507

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE s.c.p.a
Capitale sociale € 870.000,00 interamente versato
Iscrizione C.C.I.A.A. di Pisa REA n. 147832

Disposizioni generali

Articolo 1 – Inadempimento

1. L'inadempimento è determinato dal mancato pagamento di tre avvisi di pagamento, anche non consecutivi, emessi ai fini dell'incasso periodico del canone di locazione e delle spese accessorie relativi ad alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (di seguito ERP).

Articolo 2 - Penale ed interessi per ritardato pagamento

1. Secondo quanto disposto dall'art. 30, comma 1, della L.R.T. 2/2019 e succ. modifiche, *“Il ritardato pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie, dopo trenta giorni dalla scadenza del termine prescritto per il pagamento, comporta l'applicazione di una penale in misura pari allo 1,5 per cento dell'importo complessivo relativo al canone di locazione ed alle spese accessorie, dovuto per ogni mese di ritardo del pagamento, senza necessità di preventiva messa in mora. Sul ritardato pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie si applica altresì l'interesse annuo nella misura legale.”*

Articolo 3 – Fasi della riscossione

1. Descrizione delle fasi della riscossione:
 - a) Incasso canoni: affidamento a Sepi dell'incasso bonario tramite pago PA.
 - b) Avviso Bonario: accertamento esecutivo per la riscossione ai sensi dell'art. 1 comma 792 della legge 160/2019, contenente l'intimazione ad adempiere all'obbligo di pagamento nei termini di 60 gg dalla notifica e l'indicazione di titolo esecutivo idoneo ad attivare le procedure esecutive cautelari
 - c) Riscossione coattiva: entro 30 giorni dalla scadenza del termine di cui al punto precedente, APES S.c.p.A., con proprio atto, dà incarico a Sepi di procedere alle successive fasi di recupero coattivo delle somme non riscosse
 - d) Presa in carico: Sepi provvede all'invio agli utenti della comunicazione di presa in carico per la riscossione coattiva.
 - e) Avviso azioni esecutive cautelari: Sepi provvede a: - verificare la situazione reddituale sia del locatario che dei componenti il nucleo familiare; - identificare le procedure da attivare; - attivare, ove possibile, i pignoramenti diretti con rito esattoriale; - monitorare e sollecitare gli Enti; - affidare gli atti agli studi legali per il recupero del credito, predisponendo la relativa documentazione; - effettuare il monitoraggio dell'attività degli studi legali; - rendicontare i pagamenti.
2. Secondo quanto disposto dall'Art. 30 c. della l.r. Toscana n. 2/2019, con riferimento al numero delle mensilità scoperte *“La morosità superiore a sei mesi nel pagamento del canone di locazione e delle quote accessorie è causa di risoluzione del contratto e di decadenza dall'assegnazione. I componenti del nucleo familiare sono obbligati in solido con l'assegnatario ai fini di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio assegnato.”*
3. La morosità può essere sanata qualora il pagamento della somma dovuta, maggiorata della penale e dell'interesse legale, nonché delle spese legali e di procedimento, avvenga entro il termine fissato dall'intimazione ad adempiere e, comunque, entro il diverso termine stabilito per il rilascio dell'alloggio. Detto pagamento esclude la risoluzione del contratto e la decadenza dal provvedimento di assegnazione dell'alloggio ERP.



A.P.E.S s.c.p.a.
Via Enrico Fermi 4 – 56126 PISA
C.F e P.I 01699440507

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE s.c.p.a
Capitale sociale € 870.000,00 interamente versato
Iscrizione C.C.I.A.A. di Pisa REA n. 147832

Parte SECONDA – Procedure di recupero coattivo

Articolo 4 - Fasce reddituali

1. Per la gestione delle procedure di recupero coattivo, si tiene conto delle seguenti fasce di canone, individuate dalla normativa regionale di riferimento:

- a) Nuclei familiari percettori di reddito annuo costituito esclusivamente da pensione sociale o da pensione minima INPS, o da lavoro dipendente o assimilato di importo inferiore ad una pensione minima INPS oppure occupazione saltuaria con reddito da lavoro dipendente inferiore al limite massimo di tassazione (fascia A);
- b) Nuclei familiari con reddito imponibile complessivo non superiore all'importo di due pensioni minime INPS e derivante esclusivamente da lavoro dipendente, ovvero percepito a titolo di nuova assicurazione sociale per l'impiego (NASPI), di assegno di disoccupazione (ASDI), di disoccupazione, collaboratori (DIS-COLL), di cassa integrazione guadagni (CIG), di mobilità (fascia B);
- c) Nuclei familiari con reddito annuo complessivo convenzionale non superiore ad € 16.500,00 (fascia C);
- d) Nuclei familiari con reddito annuo complessivo convenzionale superiore ad € 16.500,00 (fascia D).
- e) Nuclei familiari con reddito annuo complessivo convenzionale superiore ad € 16.500 aumentato del 75% (fascia E).

2. Ai sensi dell'art. 22, comma 5, della l.r. Toscana n. 2/2019 per reddito annuo complessivo si intende *“la somma dei redditi imponibili di tutti i componenti del nucleo stesso, quali risultano dalle ultime dichiarazioni dei redditi di tutti i componenti medesimi, al netto degli oneri deducibili ed al lordo della deduzione per assicurare la progressività dell'imposizione di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi). Il reddito stesso è da computarsi con le modalità di cui all'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale), determinando la detrazione per ogni figlio a carico in 1.500 euro; la detrazione è elevata a 3.000 euro per ogni figlio disabile a carico; la detrazione è inoltre elevata a 3.000 euro per ogni figlio a carico nel caso di famiglia composta da una sola persona oltre i figli. Sono calcolati nella misura del 50 per cento i redditi fiscalmente imponibili percepiti da soggetti affetti da menomazione, dovuta a invalidità, sordomutismo e cecità, che comporti una diminuzione permanente della capacità lavorativa in misura non inferiore ai due terzi Qualora il nucleo familiare abbia un numero di componenti superiore a due, il reddito complessivo annuo è inoltre ridotto di 1.500 euro per ogni altro componente oltre i due; la presente disposizione non si applica ai figli a carico”*.

3. Si fa presente che, ai sensi dell'art. 22 comma 7 *“Tutti i valori monetari di cui al presente articolo e agli articoli 24, 25, 26 e 27 sono aggiornati tutti gli anni pari nella misura del 100 per cento della variazione biennale dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, rilevata con riferimento al mese di novembre. La variazione opera in modo automatico ed è applicata dai soggetti gestori a decorrere e dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello della rilevazione”*.

Articolo 5 - Recupero coattivo

1. Entro 30 giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente art. 3 comma 1 lett. b, APES S.c.p.A, con proprio atto, dà incarico a Sepi di procedere alle successive fasi di recupero coattivo delle somme non riscosse.



A.P.E.S s.c.p.a.
Via Enrico Fermi 4 – 56126 PISA
C.F e P.I 01699440507

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE s.c.p.a
Capitale sociale € 870.000,00 interamente versato
Iscrizione C.C.I.A.A. di Pisa REA n. 147832

2. L'Utente, anche successivamente alla notifica del provvedimento che avvia la procedura coattiva, può procedere al pagamento della somma dovuta, maggiorata della penale e dell'interesse legale, nonché delle spese accessorie e di procedimento.
3. L'avvio o la prosecuzione delle procedure di recupero coattivo nei confronti di utenti appartenenti alle fasce di canone A e B, individuate nell'articolo precedente, devono essere preventivamente comunicati da parte dell'Ente Gestore al Comune di riferimento, il quale sarà tenuto a segnalare l'eventuale presenza di nuclei familiari "fragili", al fine di vagliare congiuntamente, con il supporto del servizio sociale territoriale, un intervento specifico per detti nuclei.
4. La comunicazione di cui al comma precedente non è prevista nel caso di avvio o prosecuzione delle procedure di recupero coattivo nei confronti di utenti appartenenti alle fasce di canone C, D ed E.
5. I criteri appena esposti potranno subire deroghe in presenza delle condizioni indicate dall'art. 30 comma 4 della L. R.T. 2/2019 e succ. mod. in tema di morosità incolpevole o qualora intervengano specifiche richieste da parte del servizio sociale territoriale o da altri organi competenti.

Articolo 6 – Accertamento della morosità incolpevole

1. La morosità causata da stato di disoccupazione, malattia di alcuno dei componenti il nucleo familiare, altre gravi situazioni personali o familiari, debitamente documentate dall'interessato entro novanta giorni dal momento in cui si verifica l'evento che ha dato luogo alla morosità stessa, qualora ne sia derivata l'impossibilità di sostenere il pagamento del canone di locazione dovuto e delle quote per servizi, non è causa di risoluzione del contratto, né di decadenza dall'assegnazione, né comporta l'applicazione della penale di cui all'art. 2 del presente disciplinare.
2. L'accertamento della morosità incolpevole da parte dell'Ente gestore avverrà a seguito di confronto diretto con l'assegnatario e valutazione della documentazione presentata e sarà trasmesso al Comune di riferimento, per l'autorizzazione prevista dalla attuale normativa regionale.
- 3.

Parte TERZA – Adempimenti tardivi e rateizzazione del debito

Articolo 8 – Ambito di applicazione

1. La disciplina contenuta nella presente Parte si applica agli assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica con contratto di locazione in corso e a coloro che, pur in assenza della qualifica di assegnatari, utilizzando a diverso titolo gli alloggi erp, sono tenuti a corrispondere il canone di locazione.
2. L'Utente moroso può concordare un piano per il pagamento rateale delle somme dovute concludendo:
 - a. una rateizzazione propriamente detta, vale a dire un accordo consistente nell'incontro delle volontà delle parti di vedere da un lato pagato il debito maturato e dall'altro di sospendere l'avvio od il proseguimento dell'attività di recupero forzoso. Le condizioni per l'accesso alla rateizzazione sono regolamentate secondo quanto previsto dai successivi articoli;
 - b. qualora non sussistano le condizioni di cui al punto precedente, un impegno unilaterale con appoggio bancario, ossia un programma di rientro basato su promessa unilaterale con specifiche modalità di pagamento inderogabilmente indicate con:
 - i. versamento di Acconto pari al minimo del 10% del debito complessivo;
 - ii. domiciliazione SEPA per le mensilità correnti;
 - iii. versamenti mediante Addebito permanente per le rate mensili a copertura del residuo debito.



A.P.E.S s.c.p.a.
Via Enrico Fermi 4 – 56126 PISA
C.F e P.I 01699440507

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE s.c.p.a
Capitale sociale € 870.000,00 interamente versato
Iscrizione C.C.I.A.A. di Pisa REA n. 147832

Nell'ipotesi in cui non sia possibile effettuare una rateizzazione propriamente detta e l'utente proceda, unilateralmente, a fare un programma di rientro come indicato al punto b), Apes invierà a Sepi richiesta di sospensione dell'attività di riscossione coattiva, fino a nuova comunicazione.

4. L'impegno unilaterale ha gli effetti di una ricognizione del debito ai sensi dell'art. 1988 C.c.

Articolo 9 – Istanza di rateizzazione

1. Gli utenti insolventi hanno la facoltà di presentare istanza di rateizzazione e riconoscimento del debito da compilarsi su un modulo prestampato che deve contenere i dati identificativi del richiedente e quantitativi della morosità da lui maturata.

2. A fronte dell'istanza, l'Ufficio di APES S.c.p.a. (per la riscossione volontaria) o di S.E.Pi. Spa (per la riscossione coattiva) dopo aver esperito idonea istruttoria e a seguito di calcolo effettuato secondo i criteri indicati dall'art. 10, procede al suo rigetto o al suo accoglimento, entro 30 giorni dalla presentazione della richiesta;

3. In caso di accoglimento dell'istanza di rateizzazione, l'Azienda preposta adoterà un apposito atto contenente "l'accoglimento dell'istanza di rateizzazione" sottoscritto dal Responsabile del Servizio, a cui sarà allegato il riepilogo del piano di rateizzo e le condizioni dello stesso, comprese le modalità di pagamento. Tale atto verrà consegnato o spedito in originale all'utente e conservato in copia presso l'Azienda.

4. Nel caso di rigetto dell'istanza, l'Ufficio comunica tempestivamente all'utente interessato le motivazioni che ostano all'accoglimento. Entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, gli istanti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti. Dell'eventuale mancato accoglimento di tali osservazioni ne sarà data ragione all'utente tramite comunicazione scritta entro 30 giorni dal ricevimento di quanto sopra.

5. Nel caso in cui l'utente non rispetti il piano di rateizzazione con il mancato pagamento di almeno tre rate, si procederà alla revoca della rateizzazione e Sepi darà corso alla riscossione coattiva.

Articolo 10 – Criteri di rateizzazione

1 La morosità può essere rateizzata fino ad un massimo di 90 rate ciascuna avente cadenza mensile; il calcolo viene effettuato da Apes sulla base della morosità all'ultimo incasso registrato, tenendo conto che la rata non potrà essere inferiore al canone minimo di locazione, determinato in € 40,00 dall'art. 22 della L.R 2/2019 e non potrà essere superiore a € 300,00 o comunque ad un importo massimo da concordare con l'utente, previa verifica della sua capacità reddituale.

2 Nel calcolare il valore della rata minima, l'Ufficio tiene conto di tre fattori:

- l'entità del debito;
- la fascia di canone di appartenenza dell'utente;
- la media delle ultime tre fatture emesse, escludendo dal computo le fatture che ricomprendano quote per conguaglio servizi, per surroghe o per lavori;

Per stabilire l'importo minimo della rata, l'Ufficio segue i seguenti criteri di calcolo:

- i. sono fissate le seguenti fasce di debito per le quali è previsto un numero teorico massimo di rate:



A.P.E.S s.c.p.a.
Via Enrico Fermi 4 – 56126 PISA
C.F e P.I 01699440507

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE s.c.p.a
Capitale sociale € 870.000,00 interamente versato
Iscrizione C.C.I.A.A. di Pisa REA n. 147832

ENTITA' DEL DEBITO	N° MAX DI RATE
≤ € 500,00	4
≤ € 750,00	8
≤ € 1.000,00	12
≤ € 2.000,00	16
≤ € 3.000,00	24
≤ € 5.000,00	36
≤ € 7.500,00	60
≤ € 9.000,00	72
≤ € 10.000,00	90

ii. fermo restando il numero massimo di n. 90 rate, l'importo del debito che l'istante chiede di rateizzare viene suddiviso per il numero delle rate teoriche e, al fine di tutelare i nuclei familiari socialmente più deboli, sul valore ottenuto viene applicato un correttivo a seconda della fascia di appartenenza dell'assegnatario:

- fascia A: diminuzione del 30%;
- fascia B: diminuzione del 20%;
- fascia C: diminuzione del 10%;
- fascia D: il valore ottenuto rimane invariato;
- fascia E : aumento del 10%.

iii. viene calcolato il valore medio delle ultime tre fatture emesse, escludendo dal computo le fatture che ricomprendano quote per conguaglio servizi, per surroghe o per lavori;

iv. qualora la somma tra l'importo della rata ottenuta e il valore medio delle ultime fatture, risulti superiore a 2,5 volte il canone di locazione, per le fasce A, B, C, D, l'importo della rata viene riportato automaticamente al valore del canone.

v. nel caso in cui l'importo massimo rateizzabile ottenuto applicando la rata minima non copra l'importo totale del debito maturato, la rata assumerà automaticamente il valore dato dall'importo del debito suddiviso per il numero massimo di rate.

3 A fronte di situazioni economiche e/o personali del nucleo familiare derivanti da stato di disoccupazione o di malattia di alcuno dei componenti il nucleo familiare oppure di altre gravi situazioni personali o familiari relative allo stesso debitamente documentate, tali da non consentire l'accesso alle sopra indicate condizioni di rientro dal debito e al fine di rendere compatibile il pagamento contestuale delle rate e del canone mensile fra loro e con il reddito familiare, l'Ufficio valuta la possibilità di adeguare le condizioni di rientro alle possibilità economiche del nucleo familiare, se del caso, con l'assistenza delle OO.SS degli inquilini, se in possesso di delega, e dei Servizi Sociali competenti per territorio affinché venga considerata l'opportunità di vagliare insieme un intervento specifico, accordando piani di rateizzo superiori a 90 rate.



A.P.E.S s.c.p.a.
Via Enrico Fermi 4 – 56126 PISA
C.F e P.I 01699440507

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE s.c.p.a
Capitale sociale € 870.000,00 interamente versato
Iscrizione C.C.I.A.A. di Pisa REA n. 147832

Articolo 11 – Principi generali

1. Con l'accoglimento dell'istanza di rateizzazione, l'importo della rata verrà inserito nell'avviso di pagamento pagoPA, unitamente alle voci relative al canone di locazione e spese accessorie. Per tale motivo, non possono ricorrere alla rateizzazione per adempiere al proprio debito, i titolari di RID bancario.

APES S.c.p.A può accettare un'unica rateizzazione per ciascun utente.

Non è consentito rateizzare ulteriormente una morosità già incluso in un precedente piano di recupero, salva la possibilità di rinegoziare il piano qualora ricorrano le ipotesi di cui al successivo art. 12.

3. Ai sensi del presente disciplinare, sulle somme rateizzate gravano gli interessi legali nella misura prevista ex lege, decorrenti dalla data di scadenza di ogni singola mensilità così come originariamente assegnata in bolletta dall'Ente.

4. Non è possibile concedere rateizzazioni superiori a 90 rate, ad eccezione dell'ipotesi prevista dall'articolo 10, comma 3.

Articolo 12 - Rinegoziazione

1. La rinegoziazione del piano di rateizzo è possibile una sola volta nella seguente ipotesi:
 - a) nel caso in cui l'utente versi in condizione di morosità incolpevole temporanea idoneamente giustificata, a seguito del quale ne sia derivata il mancato pagamento di almeno tre rate del piano accordato;
 - b) nel caso in cui il debito maturato subisca un incremento a seguito dell'emissione a carico dell'utente delle seguenti spese accessorie:
 - i) conguaglio delle spese condominiali;
 - ii) addebito di lavori;
 - iii) surroghe condominiali, ovvero nel caso in cui l'Ente Gestore richieda il rimborso di importi corrisposti per il mancato pagamento da parte dell'assegnatario degli oneri condominiali.
2. Dopo la 3° rata insoluta e in mancanza di rinegoziazione del piano, si procederà alla revoca del piano di rateizzo nonché alla comunicazione al Comune per l'avvio del procedimento di decadenza dall'assegnazione e procedendo ad applicare l'indennità di occupazione a fronte del provvedimento di decadenza che il Comune dovrà emettere entro 30 giorni.

Articolo 13 – Morosità superiore a € 10.000,00

Nel caso in cui l'utente abbia maturato nei confronti della Società una morosità superiore ad € 10.000,00, lo stesso, prima di poter accedere ad un piano di rateizzo, dovrà procedere a ridurre il debito al di sotto dell'importo di € 10.000,00 e successivamente procedere alla richiesta di rateizzazione.

1. Si può derogare a quanto indicato nel comma precedente, qualora l'Ente Gestore, di concerto con il Comune di riferimento e con il supporto del servizio sociale territoriale, valuti il nucleo come caso sociale e, in tal caso, saranno vagliate congiuntamente le azioni e gli interventi specifici per contrastare la morosità maturata dal nucleo in questione.



A.P.E.S s.c.p.a.
Via Enrico Fermi 4 – 56126 PISA
C.F e P.I 01699440507

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE s.c.p.a
Capitale sociale € 870.000,00 interamente versato
Iscrizione C.C.I.A.A. di Pisa REA n. 147832

Parte QUARTA – Disposizioni finali e transitorie

Articolo 14 - Informazione e comunicazione

1. Le informazioni e i dati relativi alle situazioni di inadempimento, alle condizioni economiche, sociali e familiari sono comunicate ai Comuni con cadenza annuale, entro il 31 marzo dell'anno successivo a quello di riferimento.
2. I report relativi all'andamento del fenomeno della morosità e delle procedure relative al recupero coattivo sono annualmente comunicati da parte di Apes ai Servizi abitativi dei Comuni che compongono la Conferenza dei Sindaci del LODE.
3. APES S.c.p.A cura la conoscenza di dati statistici ed informazioni aggregate in linguaggio non tecnico e senza indicazione di elementi identificativi degli utenti nei confronti dei quali sono avviate le procedure esecutive, da pubblicare in forma sintetica sui rispettivi portali istituzionale per assicurare la diffusione delle attività promosse, a tutela della correttezza contrattuale e dell'equità sociale.

Art. 15 – Monitoraggio

Il presente documento, decorso un anno dall'approvazione, potrà essere integrato e modificato tenendo conto dei primi esiti applicativi.

Articolo 16– Efficacia

1. Il presente documento sarà pubblicato sui siti ufficiali di APES S.c.p.A e SEPI e costituisce parametro di riferimento delle regole e delle procedure operative per il contrasto della morosità delle locazioni ad uso abitativo degli alloggi ERP in gestione ad APES S.c.p.A.