

**BILANCIO CONSOLIDATO 2007 - RELAZIONE SULLA GESTIONE**

***Allegato - B***

***Quadro Sintetico Attività e Gestione***

***del Gruppo Comunale***

***ANNO 2007***

***(dati aggiornati al 2008/2009)***

ACQUE S.p.A.

Acque S.p.A. è stata costituita il 17.12.2001 a seguito della concentrazione di Gea S.p.A. di Pisa (PI), Publiservizi S.p.A. di Empoli (FI), Cerbaie S.p.A. di Pontedera (PI), Coad S.p.A. di Pescia (PT), Aquapur S.p.A. di Capannori (LU).

Coerentemente agli impegni stabiliti nella convenzione di affidamento del servizio, Acque S.p.A. ha espletato una gara ad evidenza pubblica a livello europeo per la selezione di un **partner privato**, che si è conclusa entro i tempi previsti con l'aggiudicazione del **45%** del capitale sociale al raggruppamento formato da *Acea S.p.A., Suez Environnement S.A., MPS S.p.A., Vianini S.p.A., Degrémont S.p.A., C.T.C. s.c.a.r.l.*

Ad Acque S.p.A. l'Autorità dell'Ambito Territoriale Ottimale - **ATO 2** ha affidato, a partire dal 1 gennaio 2002, la gestione del **servizio idrico integrato** del **Basso Valdarno**. Un territorio nel cuore della Toscana a cavallo di 5 Province, distribuito su **57 Comuni**, con **776.250 abitanti** residenti al 31/12/2007.

Acque S.p.A. è chiamata ad attuare un piano ventennale di **investimenti** di circa **635 milioni di Euro**, volto a garantire standard qualitativi del servizio acquedotto sempre più elevati e a estendere in tutta l'area servita un efficiente sistema di fognatura e depurazione, a tutela dell'ambiente e della salute dei cittadini. In particolare, in attuazione del piano d'ambito, Acque S.p.A. è impegnata a realizzare i seguenti volumi di investimenti:

- nel settore acquedotto circa **295 milioni** di Euro;
- nel settore fognature circa **235 milioni** di Euro;
- nel settore della depurazione circa **105 milioni** di Euro.

L'Azienda è impegnata, anche in collaborazione con i centri di ricerca universitari, a sviluppare le tecnologie più avanzate e di minore impatto ambientale per assicurare un'efficace depurazione delle acque e promuovere il loro riutilizzo.

Ogni anno **100.000 analisi** circa assicurano la conformità alle norme di legge degli scarichi delle acque reflue dei depuratori.

Il Bilancio Consolidato 2007 del Gruppo Comunale include il gruppo Acque S.p.A. costituito dalle seguenti società:

| <b>ACQUE S.p.A.</b>   | <b>CAPOGRUPPO.</b>  |   |
|---|---|---|
| <b>Acque Industriali s.r.l.</b><br>capitale sociale Euro 100.000<br>interamente versato | <b>controllata</b><br>tramite il possesso<br>del 100% delle<br>azioni | Opera prevalentemente nella gestione di impianti di depurazione delle acque reflue e di trattamento e stoccaggio di qualsiasi tipo di rifiuto liquido, solido, speciale, pericoloso e non proveniente dalla depurazione civile e industriale                          |
| <b>Acque Ingegneria srl</b><br>capitale sociale Euro 50.000<br>interamente              | <b>controllata</b><br>tramite il possesso<br>del 95% delle<br>azioni  | Svolge attività di ingegneria, progettazione, assistenza al finanziamento, direzione, supervisione, condotta e collaudo dei lavori, nonché la prestazione di servizi di supporto all'attività di gestione del ciclo idrico integrato e di altri servizi a rete e non. |
| <b>Acque Servizi srl</b><br>capitale sociale Euro 400.000<br>interamente versato        | <b>controllata</b><br>tramite il possesso<br>del 100% delle<br>azioni | Svolge attività di manutenzione e riparazione di impianti e reti, la realizzazione di derivazioni dalle reti principali, l'esecuzione di opere di estensione, ecc   |

Analisi del bilancio di ACQUE S.p.A.**Risultato d'esercizio - utile**

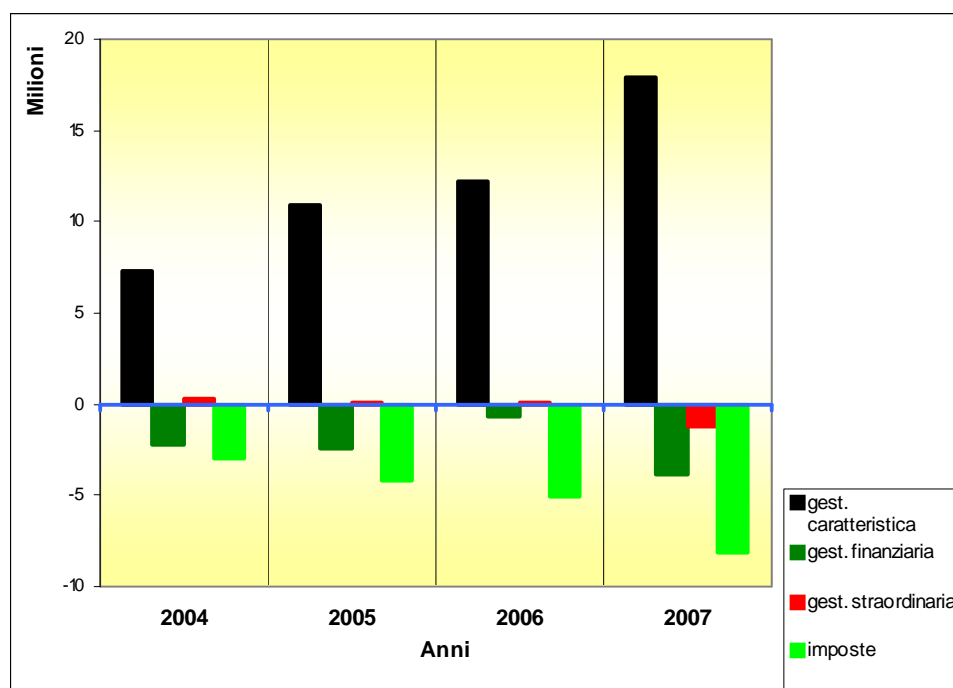
La gestione economica del 2007 si è chiusa in positivo con un utile pari a € 4.665.022 con un decremento di € 2.165.243 (31,7%) rispetto al 2006.

L'Assemblea ha deliberato la destinazione dell'utile 2007 nella seguente modalità:

- dividendo ai soci per € 2.687.341,32;
- a riserva legale per € 255.251,10;
- a costituzione di un fondo per la creazione di un asilo nido per € 59.000,00;
- a riserva straordinaria per € 1.663.429,58

Acque S.p.A. –

composizione  
del risultato di  
esercizio anni  
2004-2005-  
2006-2007

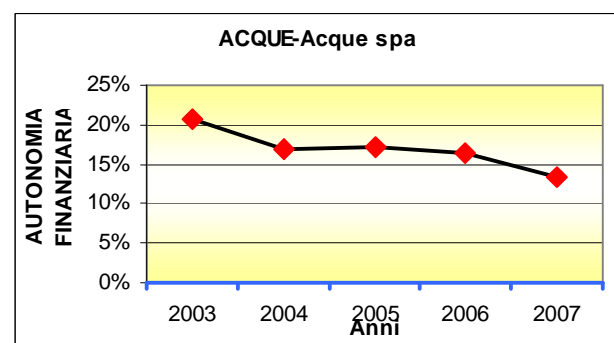
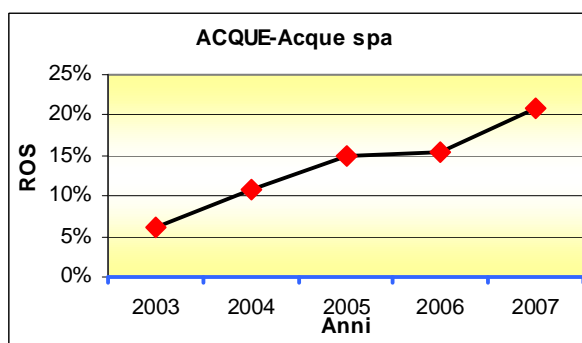
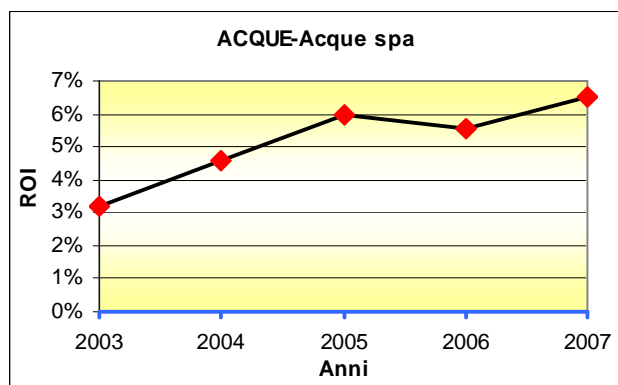
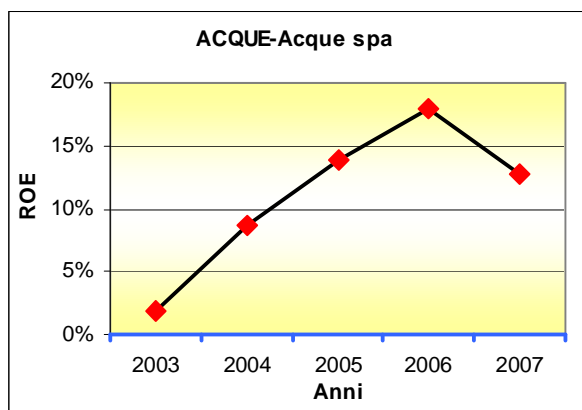


**Gestione caratteristica: *positiva*** - presenta un andamento progressivamente in crescita e contribuisce in maniera determinante al risultato d'esercizio positivo.

**Gestione finanziaria: *negativa*** - presenta un aumento degli interessi su finanziamenti concessi da banche che trova spiegazione nelle modalità di finanziamento del Sistema Idrico Integrato.

**Gestione straordinaria: *negativa*** - tra gli oneri figurano un furto di valori per € 1.340.555 su due conti aperti presso la Banca Monte dei Paschi di Siena ad opera di una ex dipendente.

## Principali indici di bilancio di esercizio dal 2003 al 2007



**ROE:** 12,75% - remunera in maniera efficiente il capitale di rischio investito dai soci nella società.

**ROI:** 6,54% - remunera in maniera efficiente il capitale di rischio investito dai soci nella gestione caratteristica.

**ROS:** 20,86% - evidenzia un'accresciuta redditività delle vendite rispetto agli anni precedenti.

**Autonomia Finanziaria: bassa**

La struttura patrimoniale presenta un buon miglioramento nel corso del quinquennio in esame.

La società mostra un alto indebitamento con finanziatori esterni per il finanziamento dei propri investimenti: ciò è dovuto alle modalità di finanziamento del servizio idrico integrato (finanziamento degli investimenti con la tariffa). Tuttavia il ricorso al credito è conveniente, dato il basso valore del ROD.

## AEP S.r.l. – AGENZIA ENERGETICA PISANA

A.E.P. è una delle 150 agenzie europee nate grazie al contributo dell'Unione Europea che ha finanziato per tre anni la sua attività nell'ambito del programma comunitario SAVE II. La società, finalizzata al supporto alle autorità locali nella promozione dell'uso razionale dell'energia, è stata costituita il 26/3/1998 a Pisa dalla Provincia di Pisa in partnership con il Comune di Pisa, l'Agos Spa e il Consorzio Pisa Ricerche.

Successivamente si è trasformata in società a responsabilità limitata. Il Comune di Pisa ha accettato di partecipare alla costituzione della società a responsabilità limitata "Agenzia Energetica Provincia di Pisa S.r.l." con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 26/2/1998.

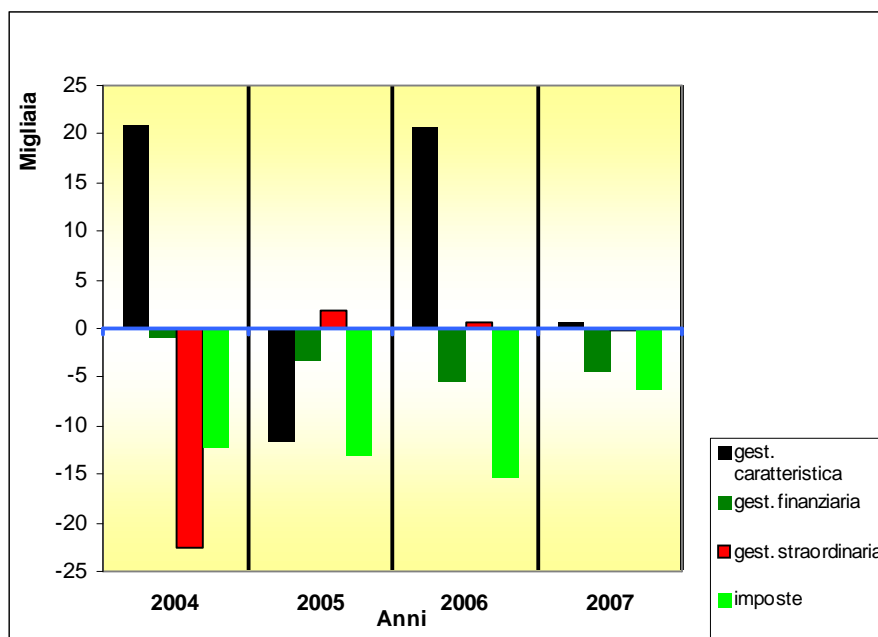
### Analisi del bilancio

**Risultato d'esercizio:** *perdita*

Nel corso del 2007 si è formata una perdita pari a € 10.279, che sommata a quelle degli esercizi precedenti non completamente compensate dagli utili realizzati, ha determinato la riduzione del capitale per oltre un terzo, obbligando gli amministratori ad applicare l'art. 2486-bis. La società anche per l'anno 2008 ha presentato una gestione in perdita.

La società, rientrando nei parametri previsti nell'articolo 2435 del codice civile redige il bilancio in forma abbreviata.

**A.E.P. s.r.l. –  
composizione del  
risultato di  
esercizio anni  
2004-2005-2006-  
2007**

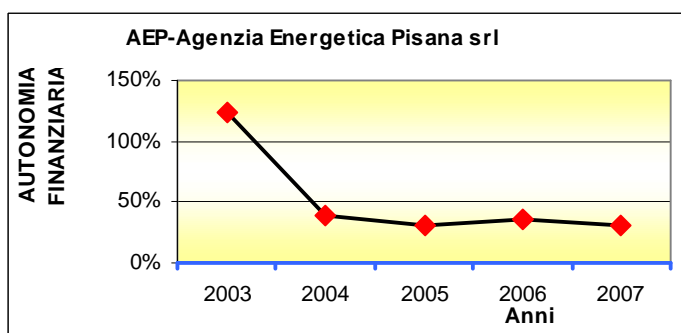
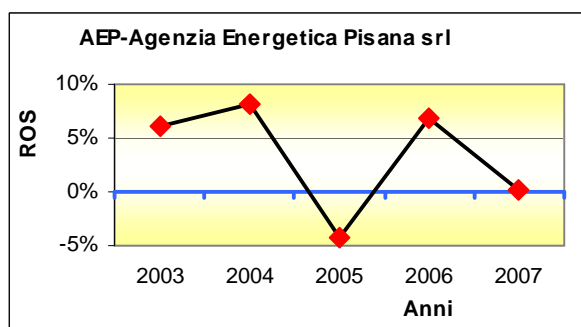
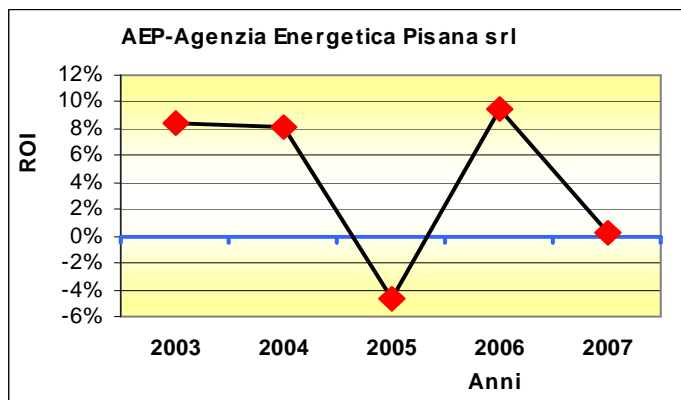
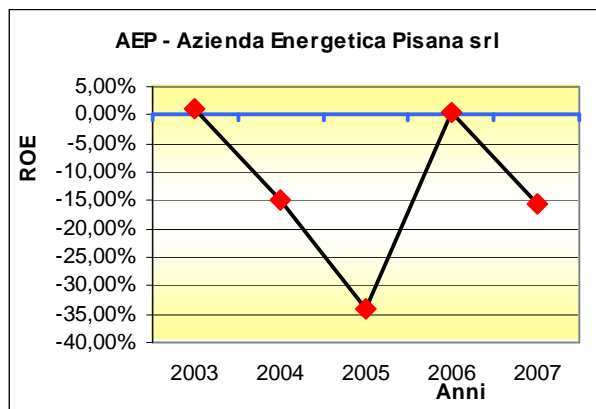


**gestione caratteristica: positiva** – presenta un andamento in riduzione.

**gestione finanziaria: negativa** - è migliorata rispetto al 2006 ma resta in negativo come negli anni passati e si caratterizza per la presenza di oneri di natura commerciale.

**gestione straordinaria: negativa** –ma è praticamente influente nel 2007.

## Principali indici di bilancio di esercizio dal 2003 al 2007



**ROE:** -15,45% - i valori di questo indice nel corso degli anni sono stati molto bassi o negativi a causa delle perdite.

**ROI:** 0,32% - in netto calo.

**ROS:** 0,23% - in netto calo.

**Autonomia Finanziaria:** *bassa*

Nonostante la bassa autonomia finanziaria non esistono debiti verso banche, ma solo verso fornitori, anche per fatture da ricevere, pertanto la struttura finanziaria si presenta buona, come dimostra tra l'altro l'assenza di debiti a lungo termine.

## APES Scpa

APES - Scpa (Azienda Pisana Edilizia Sociale - Società consortile per azioni) è la nuova Società che è subentrata ad ATER nella gestione del patrimonio d'edilizia residenziale pubblica, per realizzarne la gestione unitaria, in conformità a quanto disposto dalla Legge Regionale 77/98 che assegna ai Comuni la proprietà del patrimonio residenziale pubblico e le competenze per una più equa e organica politica sociale della casa e conferisce alla Regione i compiti di programmazione e d'indirizzo.

La società, senza scopo di lucro, è stata costituita in data 08/04/2004 tra il Comune di Pisa e altri 38 Comuni della provincia (associati nel Lode Pisano) con un capitale sociale di € 120.000,00. Con APES i Comuni del Lode Pisano hanno stipulato un contratto di servizio per la gestione di un patrimonio di circa 6.000 abitazioni popolari nel quadro della programmazione regionale e di Lode.

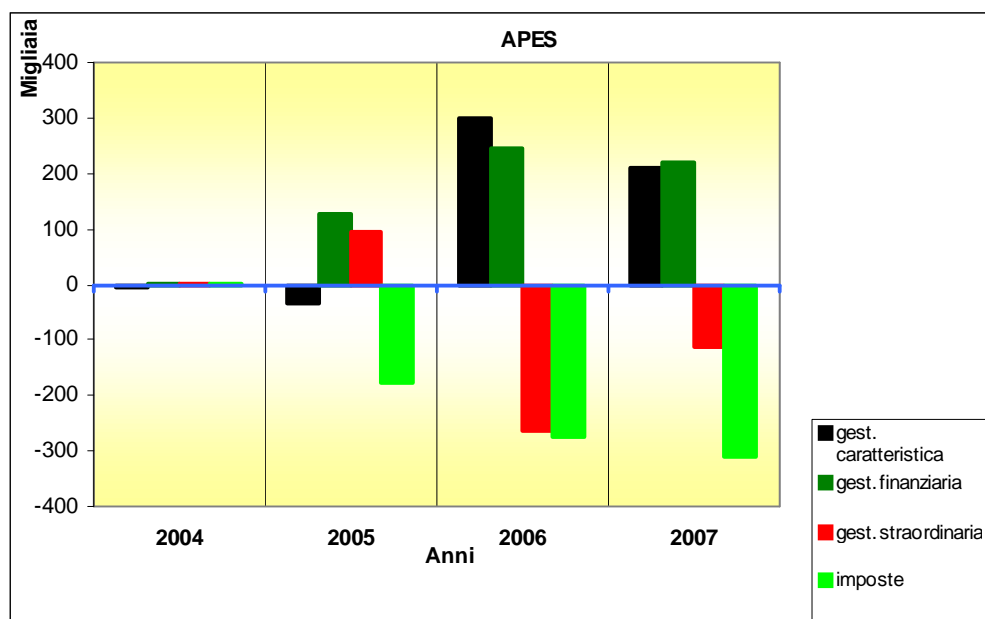
## Analisi del bilancio

**Risultato d'esercizio:** *utile*

La gestione economica dell'esercizio 2007 si è chiusa in positivo con un utile di € 8.386.

L'Assemblea ha deliberato la destinazione del 100% dell'utile 2007 a riserve.

*APES scpa –  
composizione  
del risultato  
di esercizio  
anni 2004-  
2005-2006-  
2007*

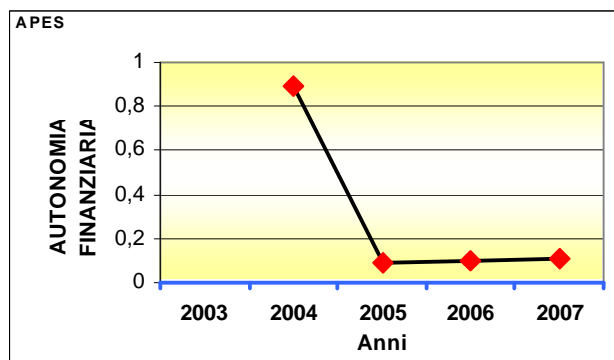
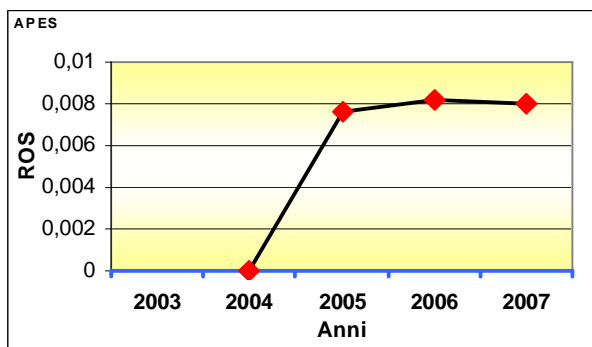
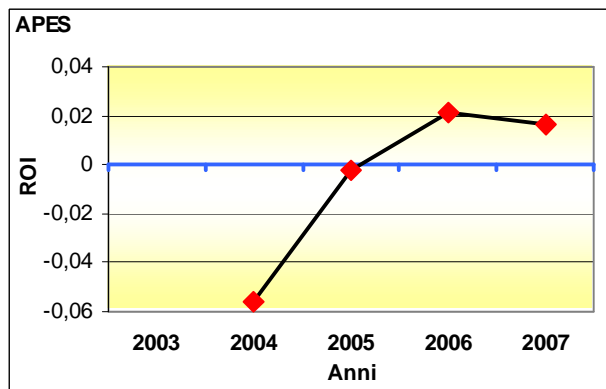
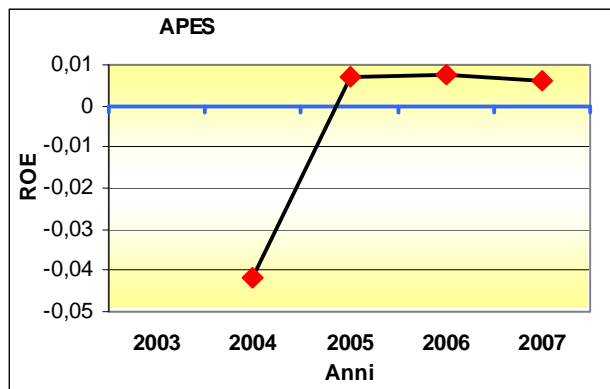


**gestione caratteristica: positiva** – in calo rispetto al 2006 per la riduzione dei ricavi da locazione e nonostante il contenimento dei costi (-1,81%). Il minore ricavo è dovuto alla scelta di ridurre i canoni di locazione considerate le documentate difficoltà finanziarie dei nuclei familiari destinatari delle case e da alcune vendite effettuate nel corso del 2007.

**gestione finanziaria: positiva** - grazie ai proventi finanziari da terzi, costituiti prevalentemente da interessi attivi su crediti per cessioni di alloggi, interessi di mora e da interessi attivi su conti correnti bancari.

**gestione straordinaria: negativa** – a causa principalmente all’ICI degli esercizi precedenti, a contributi di bonifica e a riduzione di crediti.

### Principali indici di bilancio di esercizio dal 2003 al 2007



**ROE:** 0,61% - si conferma nel trend degli anni 2005 e 2006, anche se in leggero calo, ma conferma la natura totalmente pubblica di questa società in quanto non viene remunerato efficacemente il capitale investito direttamente dai soci.

**ROI:** 1,61% - in calo conferma quanto detto in proposito per il ROE.

**ROS:** 0,80% - costante negli ultimi tre anni

### **Autonomia Finanziaria: bassa.**

Il basso livello di autonomia finanziaria evidenzia che la società ha finanziato i propri investimenti con il capitale di terzi. In particolare la società fa prevalentemente ricorso all’indebitamento a breve con enti pubblici (Regione Toscana, Comuni) con un costo del denaro estremamente ridotto (ROD pressoché costante per tutto il periodo intorno allo 0,80%), per cui la situazione, che di regola risulterebbe estremamente squilibrata, in questo caso è del tutto caratteristica del tipo di società totalmente pubblica.

**C.P.T. –Compagnia Pisana Trasporti S.p.A**

La **Compagnia Pisana Trasporti S.p.A. (CPT)** è nata l'1/1/2000 dalla trasformazione in Società per Azioni del Consorzio Pisano Trasporti e successivamente, con gara, vi è stato l'ingresso di un partner privato rappresentato dalla SGTM spa e che detiene il 30 % del capitale azionario.

La CPT S.p.A. svolge attività di trasporto pubblico locale urbano ed extraurbano in tutta la Provincia di Pisa, percorrendo complessivamente circa 10.000.000 di Km.

il Bilancio Consolidato 2007 del Gruppo Comunale include il gruppo CPT S.p.A. costituito dalle seguenti società:

| <b>CPT S.p.A.</b>                       | <b>CAPOGRUPPO.</b>   |   |
|---|--|---|
| <b>Terzo Millennium Travel spa(3MT)</b> | <b>controllata</b> tramite il possesso del 60% delle azioni    | La società ha per oggetto la produzione, l'organizzazione e la vendita di viaggi mediante una propria agenzia turistica, Grifone Viaggi, nonché l'attività di noleggio autobus con conducente |
| <b>Consorzio Pisano Trasporti scarl</b> | <b>controllata</b> tramite il possesso del 95,30% delle azioni | La società ha per oggetto principale la gestione del servizio di trasporto pubblico urbano, nei Comuni di Pisa e Pontedera, e interurbano, nell'ambito della Provincia di Pisa.               |
| <b>IRENE S.p.A.</b>                     | <b>Collegata</b> tramite il possesso del 51% delle azioni      | Società finanziaria per la partecipazione ad imprese di TPL.  |

CPT S.p.A. ha poi costituito, con le altre sei aziende di trasporto della Toscana nord occidentale (Cpt, Clap, Copit, Cap, Lazzi, Atl) la Compagnia Toscana Trasporti srl che rappresenta un importante strumento per la concentrazione e l'ottimizzazione delle attività delle singole aziende.

Ad essa, a partire dal 01.07.2006, le aziende socie, compresa CPT, hanno trasferito il proprio ramo di azienda composto da tutte le attività direzionali.

Conseguentemente la CTT s.r.l. svolge per le aziende socie i seguenti servizi:

- o Amministrazione e finanza
- o Paghe e personale
- o Affari generali
- o Controllo di gestione
- o Sistemi informatici
- o Commerciale

A seguito della predetta riorganizzazione la C.P.T. S.p.A. gestisce soltanto l'Esercizio, il Movimento, la Manutenzione-Deposito, il Magazzino ricambi, l'URP e la Segreteria.

Infine, CPT S.p.A. partecipa, insieme alle altre aziende di servizi pubblici della città di Pisa ed al Comune di Pisa, alla Società Valdarno s.r.l, che si è occupata del recupero dell'area di Ospedaletto che ospita oggi un importante centro di uffici e servizi ai propri soci.

**Analisi del bilancio di C.P.T. S.p.A.**

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| <b>Risultato d'esercizio:</b> | <b>utile</b> |
|-------------------------------|--------------|

La gestione economica dell'esercizio 2007 dell'azienda si è chiusa in positivo, con un utile di € 504.184 con un leggero incremento rispetto all'esercizio 2006.

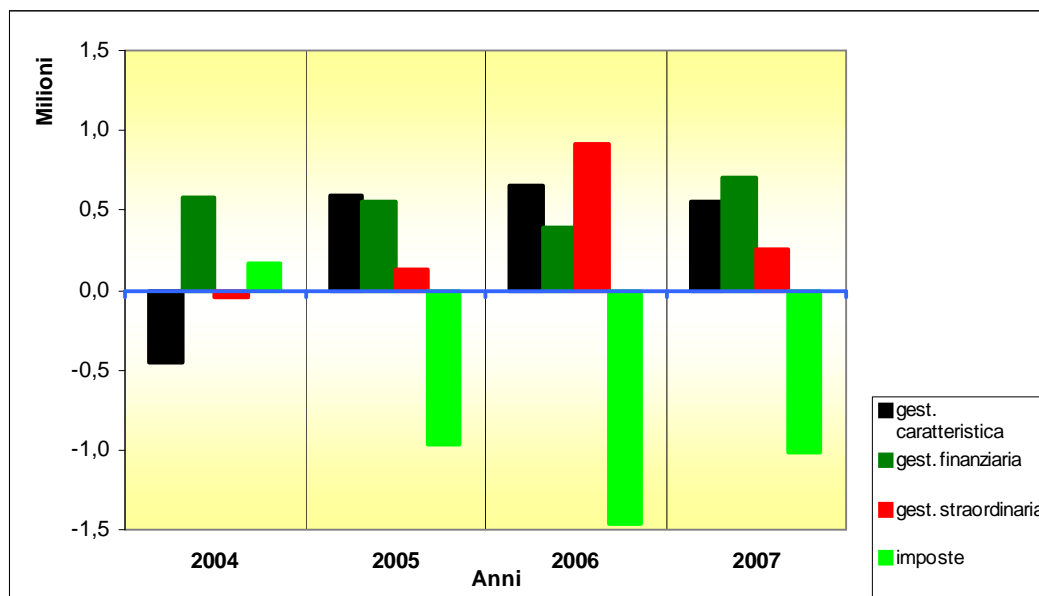
L'Assemblea ha deliberato la seguente destinazione dell'utile 2007:

- 95% come dividendo ai soci € 478.975
- 5% a riserva legale € 25.209.



C.P.T.  
Compagnia  
Pisana  
Trasporti  
S.p.A.(Gruppo)

composizione  
del risultato di  
esercizio anni  
2004-2005-  
2006-2007

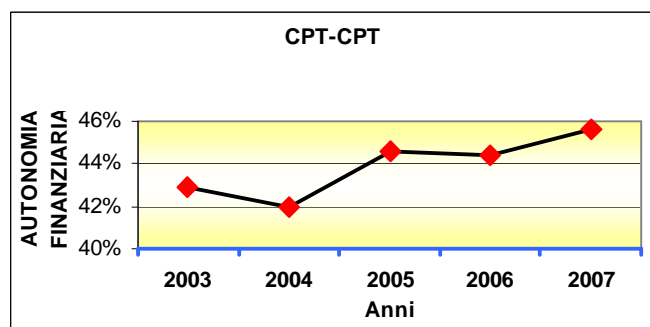
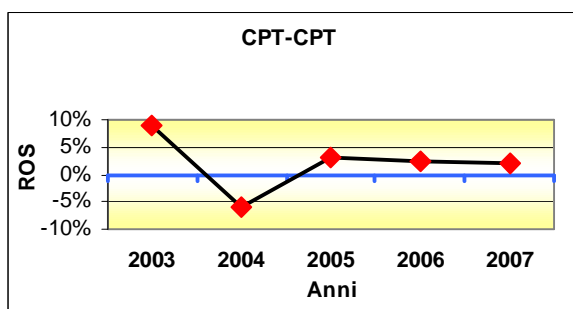
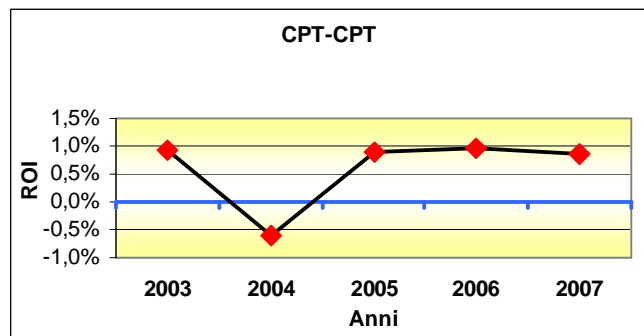
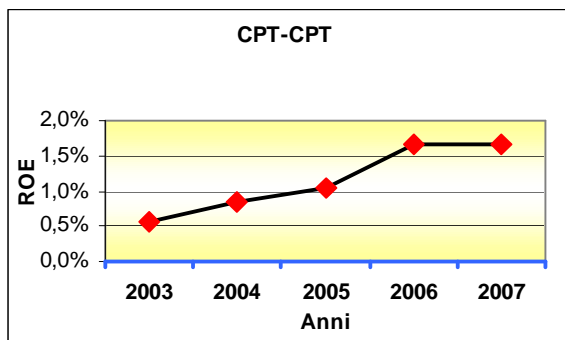


**gestione caratteristica: positiva** – leggermente ridotta rispetto all’anno 2006.

**gestione finanziaria: positiva** – si registra una netta prevalenza dei proventi finanziari, costituiti principalmente dai dividendi distribuiti dalla Pisa Parcheggio S.r.l.<sup>1</sup> (ceduta nel corso del 2007) e dagli interessi attivi maturati.

**gestione straordinaria: positiva** – La prevalenza dei proventi straordinari è costituita dalla plusvalenza ottenuta con la cessione alla Cooperativa Arca della partecipazione in Pisa Parcheggio S.r.l., da sconti fiscali sul gasolio e da transazioni assicurative.

<sup>1</sup> C.P.T. S.p.A. il 6/11/2000 costituì come socio unico la società Pisa Parcheggio s.r.l. per la gestione dei parcheggi di propria proprietà e per quelli di proprietà del Comune di Pisa. Nel nov. 2007 C.P.T. ha ceduto la propria partecipazione in Pisa Parcheggio s.r.l.

**Principali indici di bilancio di esercizio dal 2003 al 2007**

**ROE:** 1,67% - in tendenziale miglioramento negli ultimi anni, per cui nell'esercizio 2007 sta migliorando la capacità dell'azienda di remunerare il capitale di rischio investito dai soci.

**ROI:** 0,84% - in linea con gli anni precedenti conferma la tendenza dell'azienda a remunerare, anche se in misura minima, il capitale investito.

**ROS:** 1,89% - è in costante diminuzione, ma pur sempre positivo, segno comunque che l'azienda prosegue a coprire con le vendite la gestione caratteristica in modo efficiente.

**Autonomia Finanziaria: media**

L'autonomia finanziaria si assesta su valori sopra il 40% in tutto il periodo confermando una buona struttura patrimoniale in grado di finanziare autonomamente gran parte degli investimenti a lungo termine. Inoltre Cpt s.p.a ricorre al credito con una bassa onerosità ed è in grado di sfruttare al meglio la leva finanziaria per incrementare i propri investimenti.

### CONSORZIO TURISTICO AREA PISANA S.c.a.r.l.

Il Consorzio nasce nel 1996 con l'intento di valorizzare e promuovere i flussi turistici nell'Area Pisana, sia come garanzia della qualità dei prodotti e servizi offerti, sia come gestione diretta di servizi per i consorziati. Tra i suoi 50 soci molti appartengono all'ambito istituzionale - tra gli altri, il Comune di Pisa con la quota del 18,26% - oltre che all'imprenditoria turistica e tra questi ultimi numerosi alberghi e attività ricreative nonché associazioni di categoria.

A seguito dell'ingresso di nuovi soci, dal 2007 il Comune di Pisa detiene una partecipazione del 15,81%.

Le attività principali Consorzio consistono nella commercializzazione delle imprese consorziate e nella promozione dell'intero territorio pisano oltre ad un dinamico rapporto di mediazione tra il turista e la città. Sono, infatti, messe a disposizione del turista: un efficiente servizio informazioni ed accoglienza, con la possibilità di creare offerte personalizzabili ed originali, itinerari tematici legati alla natura, alla storia e alle tradizioni delle nostre terre o agli eventi che vi vengono organizzati.

Il Consorzio dispone inoltre di un'agenzia di viaggi denominata "La Torre nel Mondo" che eroga servizi di incoming turistico.

Il Consorzio, rientrando nei parametri previsti nell'articolo 2435 del codice civile, redige il bilancio in forma abbreviata.

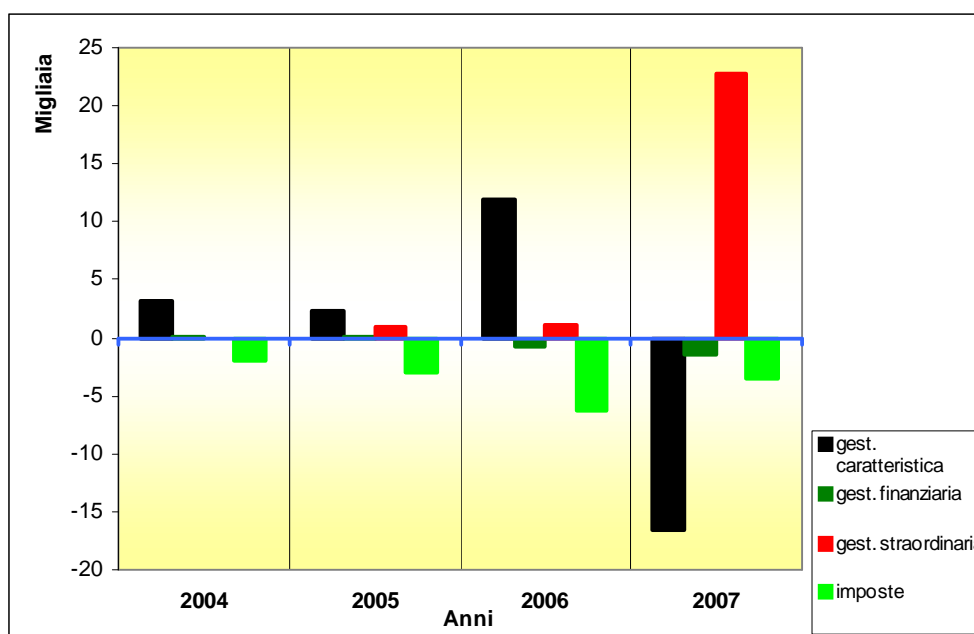
### Analisi del bilancio

#### risultato d'esercizio: utile

L'utile di esercizio conseguito nel 2007, pari a € 1.175 ed interamente destinato a riserve, ha subito un drastico calo (circa l'80%) rispetto a quello del 2006, attribuibile in larga parte all'aumento dei costi esterni (+67,5%) per l'acquisto di merci. Da notare che detto calo si è manifestato nonostante i ricavi siano aumentati per effetto delle prestazioni di servizi concesse ai consorziati o a terzi.

CONSORZIO  
TURISTICO  
AREA  
PISANA  
S.c.a.r.l.

composizione  
del risultato  
di esercizio  
anni 2004-  
2005-2006-  
2007

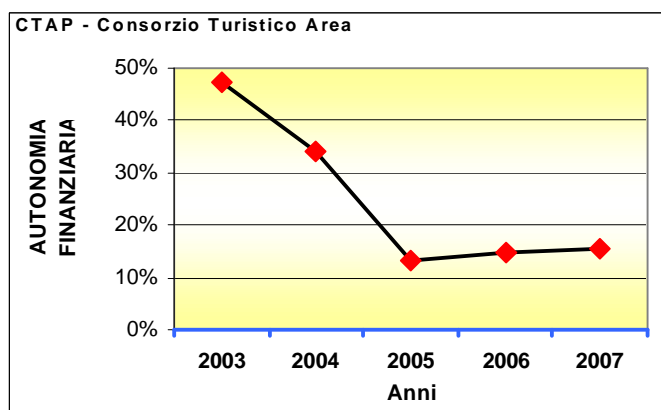
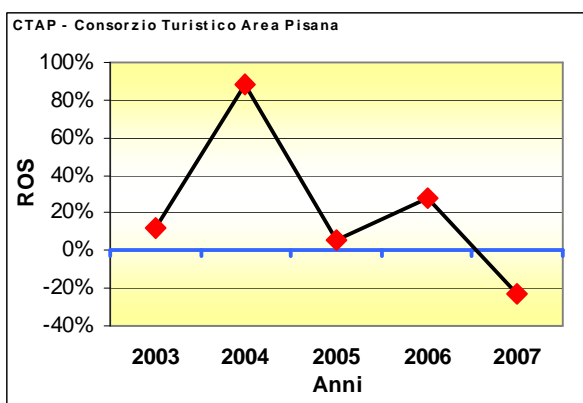
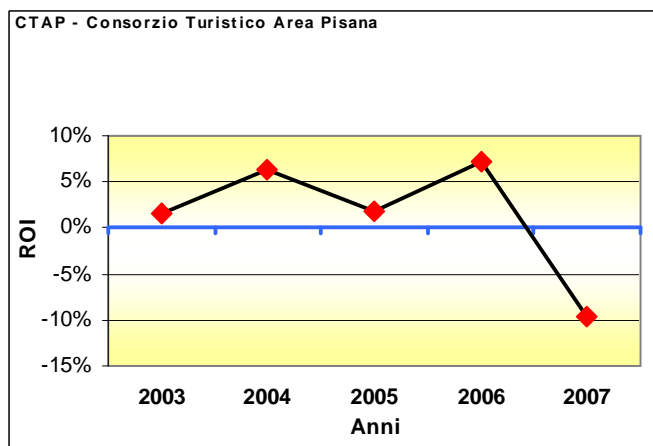
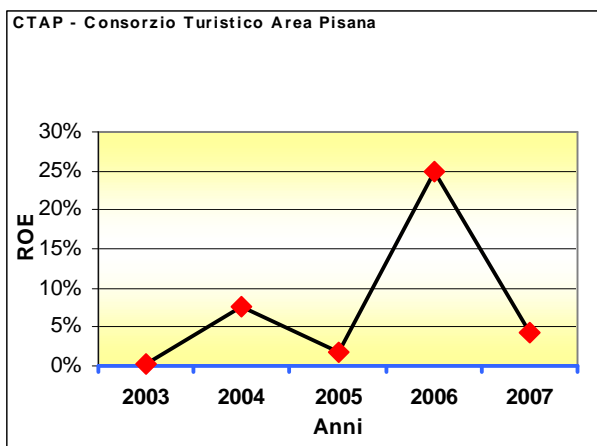


**gestione caratteristica: negativa** – il risultato negativo è da attribuire principalmente all'aumento dei costi sostenuti per le materie, cresciuti di ben 7,5 volte rispetto all'anno 2006.

**gestione finanziaria: negativa**

**gestione straordinaria: positiva** – in quanto la società nel 2007 ha rilevato delle sopravvenienze attive. Essa è stata determinante per il risultato d'esercizio positivo.

### Principali indici di bilancio di esercizio dal 2003 al 2007



**ROE:** 4,31% - remunera in maniera efficiente il capitale di rischio investito dai soci nella società grazie al risultato positivo della gestione straordinaria.

**ROI:** - 9,51% - La gestione operativa nel 2007 è stata negativa e per questo motivo il ROI risulta negativo.

**ROS:** - 23% - presenta una diminuzione importante rispetto al 2006 che registrava il +28%.

**Autonomia Finanziaria: bassa**

la presenza di una bassa autonomia finanziaria denota la predisposizione di questo consorzio a ricorrere al finanziamento esterno, in particolare a breve termine. Tale indebitamento a breve non risulta oneroso.



**ECOFOR SERVICE S.p.A.**

La Ecofor, si è costituita con atto del 11/03/1966 come società in nome collettivo. Si è poi trasformata in società a responsabilità limitata il 12/07/1990, e quindi in società per azioni il 26/10/1998.

Nell'anno 2002 la Ecofor S.p.A. di Pontedera si fonde con la Gea S.p.A. di Pisa costituendo la società Geofor S.p.A.

Nello stesso anno, mentre la discarica di Peccioli viene destinata allo smaltimento dei rifiuti urbani indifferenziati, la discarica di Gello viene destinata allo smaltimento dei soli rifiuti speciali non pericolosi (ovvero quei rifiuti prodotti dalle attività commerciali, artigianali ed industriali) della provincia di Pisa, e quindi la Ecofor Service S.p.A. si specializza in quest'ultimo tipo di gestione.

Nel luglio 2005, la Ecofor Service S.p.A. subentra, nella proprietà della discarica, alla società Geofor S.p.A., e diventa essa stessa titolare del servizio di smaltimento dei rifiuti speciali non pericolosi della provincia di Pisa; nello stesso anno poi, Ecofor Service S.p.A. ottiene l'autorizzazione a ricevere e smaltire rifiuti speciali non pericolosi, provenienti dalle province limitrofe di Lucca, Massa e Livorno, con il limite di rispettare la prevalenza della produzione pisana, rispetto alle altre province.

Attualmente la società ha due linee di business:

- 1) smaltimento dei rifiuti speciali non pericolosi
- 2) costruzione e manutenzione di impianti destinati a ricevere i rifiuti e attività correlate

Per quanto riguarda il futuro, Ecofor Service S.p.A. sta investendo nella progettazione e realizzazione di impianti che mirano alla produzione di energia pulita

**Analisi del bilancio**

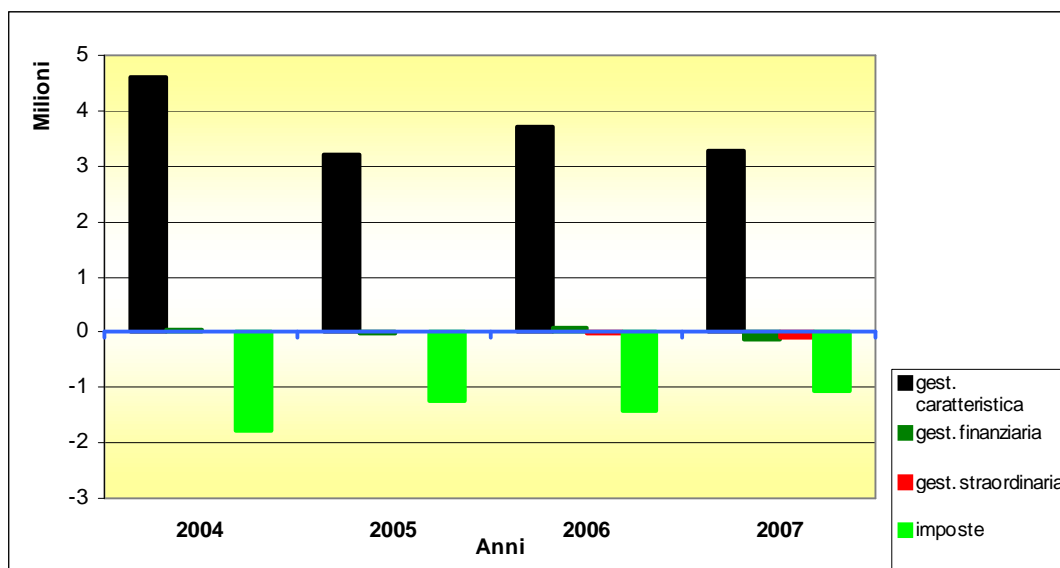
**risultato d'esercizio: utile.**

La gestione economica del 2007 si è chiusa in positivo, con un utile di € 2.003.267 che presenta un decremento del 14,95% rispetto al 2006.

L'Assemblea ha deliberato la seguente destinazione dell'utile 2007:

- dell'88% come dividendo ai soci € 1.762.875
- il restante 12% a riserve € 240.392.

**ECOFOR SERVICE S.p.A.**  
-  
**composizione del risultato di esercizio anni 2004-2005-2006-2007**

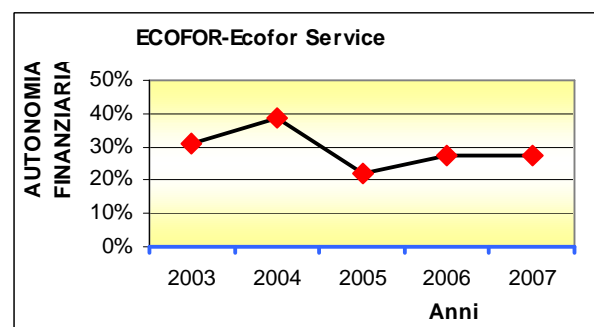
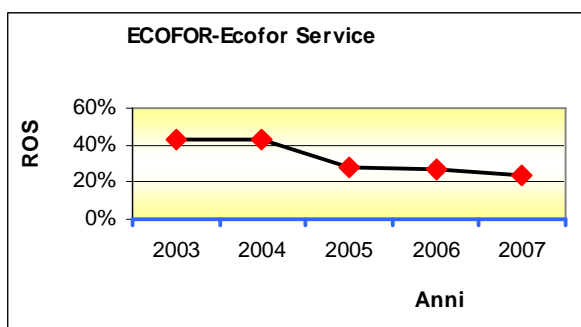
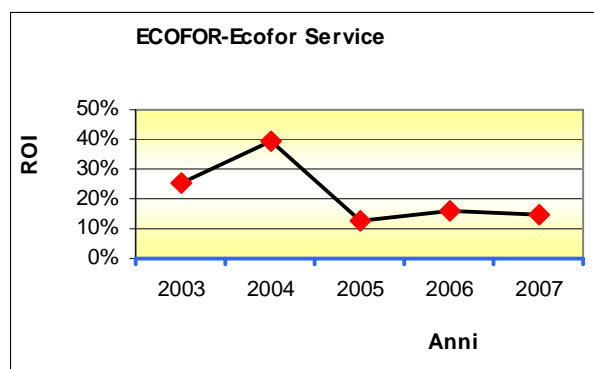
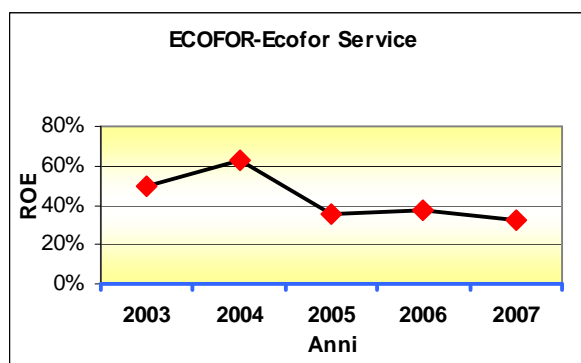


**gestione caratteristica: positiva** – leggermente ridotta rispetto all'anno 2006 per effetto, principalmente, dell'aumento delle spese per il personale e l'aumento degli ammortamenti del 22% considerate le nuove acquisizioni avvenute nel 2007 per la realizzazione di una discarica per rifiuti non pericolosi.

**gestione finanziaria: negativa** – si registra la netta prevalenza degli oneri finanziari costituiti principalmente da interessi passivi su mutui.

**gestione straordinaria: negativa** – si registra la prevalenza delle sopravvenienze passive su quelle attive.

### Principali indici di bilancio di esercizio dal 2003 al 2007



**ROE: 32%** - in leggera diminuzione rispetto all'esercizio 2006, tuttavia indice di ottima capacità dell'azienda di remunerare l'investimento dei soci.

**ROI: 14%** - altrettanto positivo, conferma la tendenza dell'azienda a remunerare il capitale investito nella gestione caratteristica in modo più che soddisfacente.

**ROS: 24%** - presenza di un alto tasso anche se in costante diminuzione. Ciò indica una forte propensione alle vendite dei servizi offerti.

**Autonomia Finanziaria: bassa**

Ecofor s.p.a ricorre notevolmente a fonti esterne per finanziare i propri investimenti come dimostrato dal basso grado di autonomia finanziaria che nel 2007 si è assestata al 27%. In particolare si tratta di finanziamenti sia a breve che a medio/lungo termine, contratti con le banche, con un tasso medio del 4,7%.

### FARMACIE COMUNALI PISA S.p.A.

La società è stata costituita nel Giugno 2003. Alla fine del 2007 la società era posseduta al 95% del capitale sociale, consistente in 500.000,00 euro, dal Comune di Pisa, per la restante parte da farmacisti ex dipendenti comunali a tempo indeterminato. Nel Corso del 2008 il Comune di Pisa ha acquistato una piccola quota di azioni ed è divenuto proprietario del 96% della Farmacie Comunali S.p.A.

Oggetto dell'attività aziendale è la gestione delle farmacie, di cui è titolare il Comune di Pisa, per la vendita di un'ampia gamma di prodotti socio-sanitari oltre che per tutte le attività ad essa strumentali o correlate.

### Analisi del bilancio

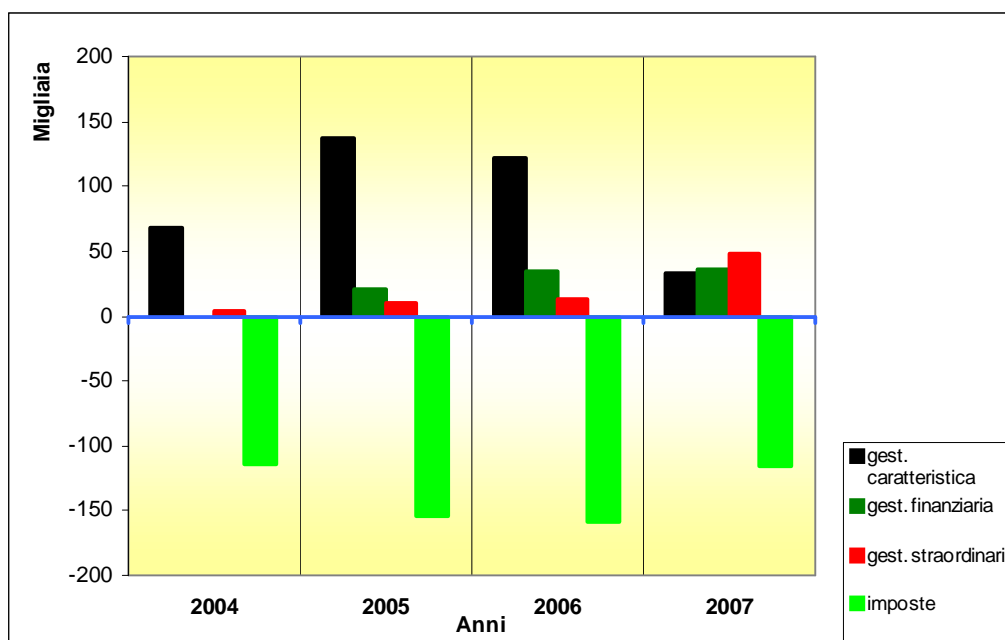
#### risultato d'esercizio: utile

La gestione economica del 2007 si è chiusa in positivo con un utile di € 2.776 in diminuzione rispetto al 2006 del 72,4%

L'Assemblea ha deliberato la destinazione del 100% dell'utile 2007 a copertura parziale delle perdite sofferte negli esercizi precedenti.

**FARMACIE  
COMUNALI  
PISA S.p.A.**

–  
**composizione  
del risultato  
di esercizio  
anni 2004-  
2005-2006-  
2007**

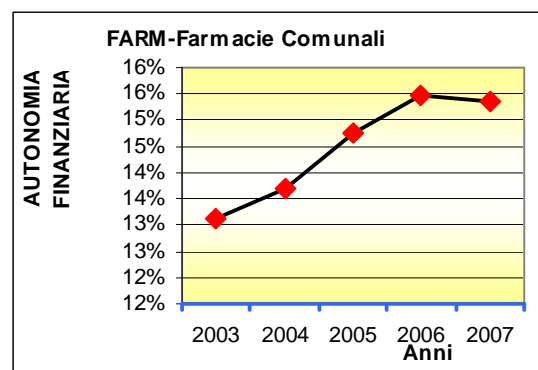
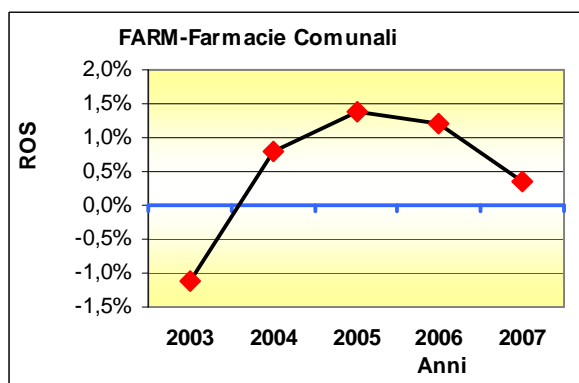
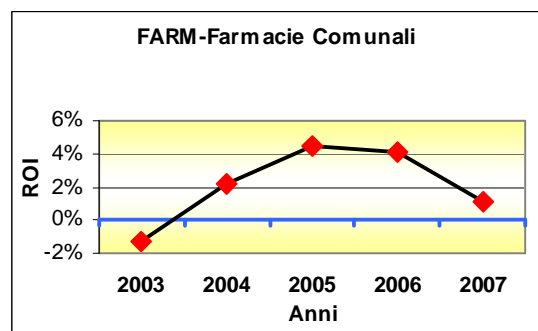
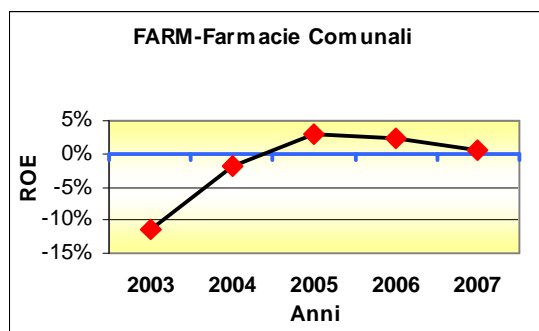


**gestione caratteristica: positiva** – la tendenza in diminuzione nel 2007 è risultata più che evidente ed è attribuibile alla diminuzione dei ricavi netti di vendita legati alla riduzione del consumo dei farmaci e della spesa farmaceutica.

**gestione finanziaria: positiva** – è leggermente aumentata rispetto al 2006 ed è composta in prevalenza da titoli obbligazionari in portafoglio, che vengono detenuti per un breve termine e da interessi attivi sui conti correnti bancari.

**gestione straordinaria: positiva** – Prevalenza di proventi straordinari - costituiti principalmente da un contributo della Regione Toscana di € 45.000 – sugli oneri straordinari ammontano a circa 9.000 €.

## Principali indici di bilancio di esercizio dal 2003 al 2007



**ROE: 0,5%** - in tendenziale calo rispetto agli anni precedenti. Con l'esercizio 2007 l'azienda presenta delle difficoltà a remunerare l'investimento dei soci. Si ricorda che l'azienda gestisce le Farmacie di proprietà del Comune di Pisa sulla base di un contratto di affitto di azienda per il quale paga un canone.

**ROI: 1%** - in riduzione di tre punti rispetto all'esercizio 2006. La flessione del ROI è correlata alla difficoltà per l'azienda a remunerare il capitale investito nella gestione caratteristica per le ragioni citate, legate alla riduzione della spesa farmaceutica.

**ROS: 0,34%** - presenta un andamento in calo già dal 2005, maggiormente evidente nel 2007.

**Autonomia Finanziaria: bassa**

La società finanzia i propri investimenti attingendo a fonti esterne, in particolare con il ricorso al credito verso i fornitori, garantendo, con una bassa onerosità dei finanziamenti, una buona struttura patrimoniale. Con un tale tipo di organizzazione nella gestione degli acquisti e del magazzino, Farmacie S.p.A, riesce a sopperire alla bassa autonomia finanziaria, che nel corso del quinquennio si è leggermente incrementata.

### GEA – Servizi per l'ambiente S.p.A.

Attualmente la società svolge attività di locazione, di liquidazione delle posizioni attive e passive afferenti le passate gestioni dei rifiuti e delle risorse idriche. Inoltre detiene una partecipazione del 12,26% in Acque S.p.A. e del 40,85 % in Valdarno srl.

### Analisi del bilancio

#### risultato d'esercizio utile

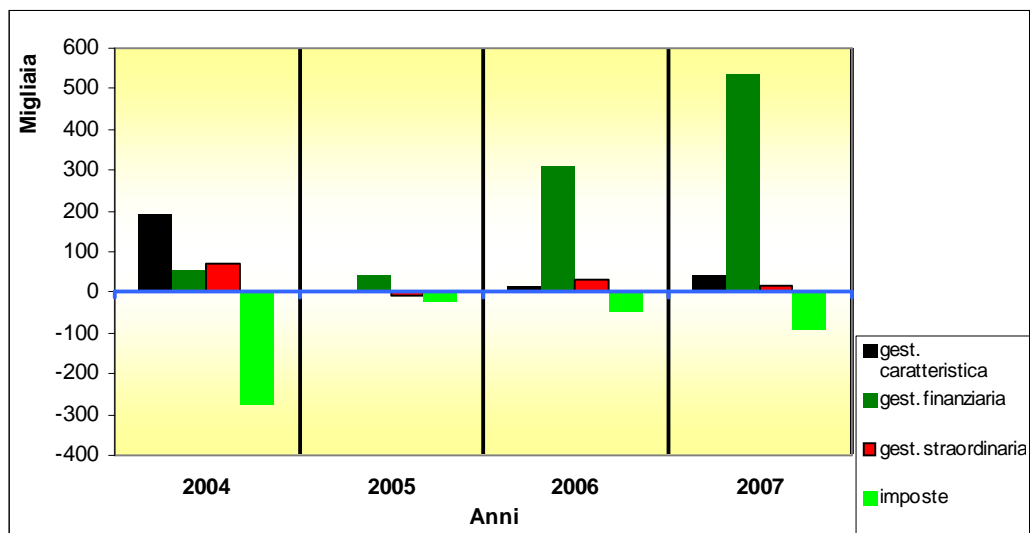
La gestione economica del 2007 si è chiusa in positivo, con un utile di € 500.275, con un incremento del 61,6% rispetto all'esercizio 2006.

L'Assemblea ha deliberato la destinazione dell'utile 2007 secondo la seguente modalità:

- il 56,14% a dividendo agli azionisti € 280.854
- il 5% a riserva legale € 25.014
- il 38,86% a riserva straordinaria € 194.407.

**GEA – Servizi  
per  
l'ambiente  
S.p.A.**  
–

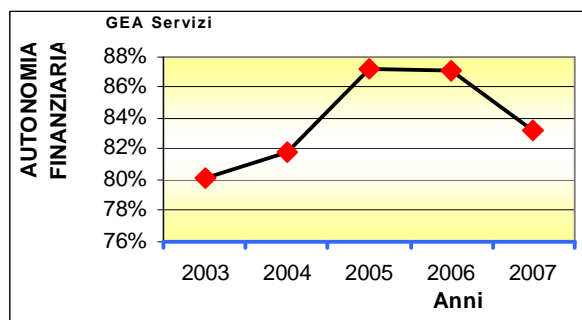
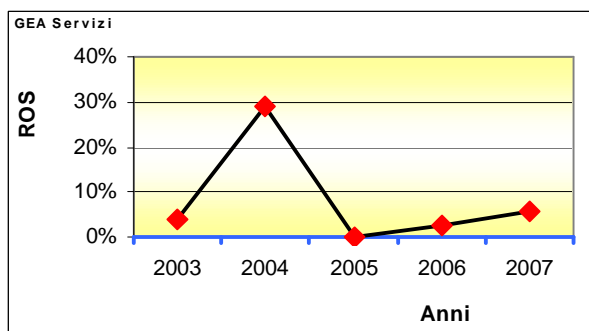
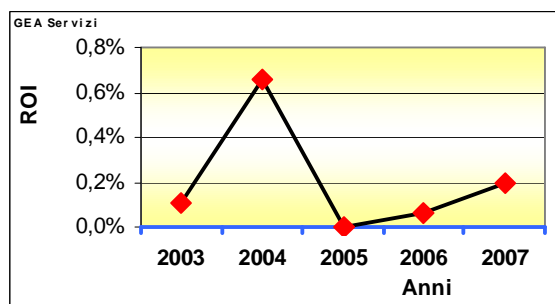
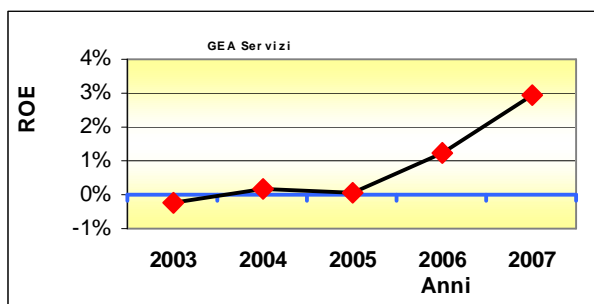
**composizione  
del risultato  
di esercizio  
anni 2004-  
2005-2006-  
2007**



**Gestione caratteristica positiva** – andamento in leggera crescita rispetto al 2006, ma che incide decisamente poco sul risultato d'esercizio.

**Gestione finanziaria positiva** – è composta in prevalenza da proventi derivanti dalla partecipata Acque S.p.A. ed è stata determinante per il risultato d'esercizio positivo.

**Gestione straordinaria positiva** – il saldo positivo è stato originato dall'eccedenza delle sopravvenienze attive.

**Principali indici di bilancio di esercizio dal 2003 al 2007**

**ROE 2,96%** - in crescita dall'esercizio 2005, remunera in maniera abbastanza soddisfacente efficiente il capitale di rischio investito dai soci nella società

**ROI 0,19%** - si mantiene appena al di sopra dello zero con una bassa redditività del capitale investito nella gestione caratteristica, come era normale attendersi, data la natura della società che ha ormai una funzione prevalentemente di carattere finanziario (detenzione di partecipazioni di più Comuni).

**ROS 5,82%** - presenta un buon andamento in costante crescita rispetto al 2005.

**Autonomia Finanziaria alta**

La società ricorre moderatamente al capitale di credito e presenta un alto grado di capitalizzazione; tale situazione genera un'alta autonomia finanziaria che si è assestata al 83,27%.



### **GEA PATRIMONIO S.r.l.**

La Gea Patrimonio S.r.l. è stata costituita il 16 dicembre 2006 con lo scopo di detenere la nuda proprietà dell'inceneritore - il cui usufrutto ventennale è stato concesso alla Geofor Patrimonio S.p.A.

Ciò si è reso necessario per rispettare la normativa in vigore che impone la piena proprietà pubblica delle società titolari di impianti per la gestione dei rifiuti ed infatti, una volta che Geofor Patrimonio S.p.A. fosse divenuta interamente pubblica, è prevista la fusione per incorporazione di Gea Patrimonio.

### **Analisi del bilancio**

La società è al suo primo anno di attività, e di fatto è una società di comodo destinata a scomparire mediante la fusione in Geofor Patrimonio S.p.A., pertanto non è possibile elaborare un'analisi completa.

La società nel corso del 2007 ha realizzato un utile di € 16,75 interamente destinato a riserva.

*La società, rientrando nei parametri previsti nell'articolo 2435-bis del codice civile redige il bilancio in forma abbreviata.*

L'utile è stato determinato esclusivamente da proventi di natura finanziaria per interessi sui conti correnti bancari, detratti i costi sostenuti per l'attivazione della società. Non vi sono dipendenti, né ricavi.

### GEOFOR S.p.A.

**Geofor** nasce nel 2001, ma ha alle spalle una storia e un'esperienza portata in eredità dalle due aziende che le hanno dato vita:

- **Gea S.p.A.**- che operava nel ciclo integrato delle acque e nel ciclo integrato dei rifiuti nei sei comuni dell'area pisana;
- **Ecofor S.p.A.** – che operava nel ciclo integrato dei rifiuti nei 16 comuni del basso e medio valdarno.

dal 1 gennaio del 2001 il ramo d'azienda del ciclo integrato rifiuti Gea S.p.A. confluisce in Ecofor S.p.A. dando vita all'attuale GEOFOR S.p.A..

Nel corso del 2005 - in ottemperanza al T.U.E.L (D.Lgs. n. 267/00), per cui era stato introdotto l'obbligo per gli enti locali detentori della maggioranza del capitale sociale delle società che gestiscono i servizi pubblici, proprietarie anche delle reti e degli impianti, di provvedere ad effettuare nel termine di un anno dall'entrata in vigore della legge stessa, lo "scorporo delle reti", degli impianti e delle altre dotazioni - si è conclusa l'operazione di scissione di Geofor SpA nelle seguenti tre società:

- **Geofor Patrimonio SpA**, interamente pubblica, proprietaria degli impianti;
- **Geofor SpA**, rimasta a capitale misto, gestisce ed eroga il servizio pubblico;
- **Ecofor Service SpA**, anch'essa a capitale misto, gestisce i rifiuti industriali.

Attualmente la Geofor S.p.A. eroga il servizio pubblico della gestione dei rifiuti attraverso l'uso di reti ed impianti e dotazioni di proprietà della Geofor Patrimonio S.p.A., dopo la scissione avvenuta nel 2005.

### Analisi del bilancio

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| <b>risultato d'esercizio:</b> | <b>utile</b> |
|-------------------------------|--------------|

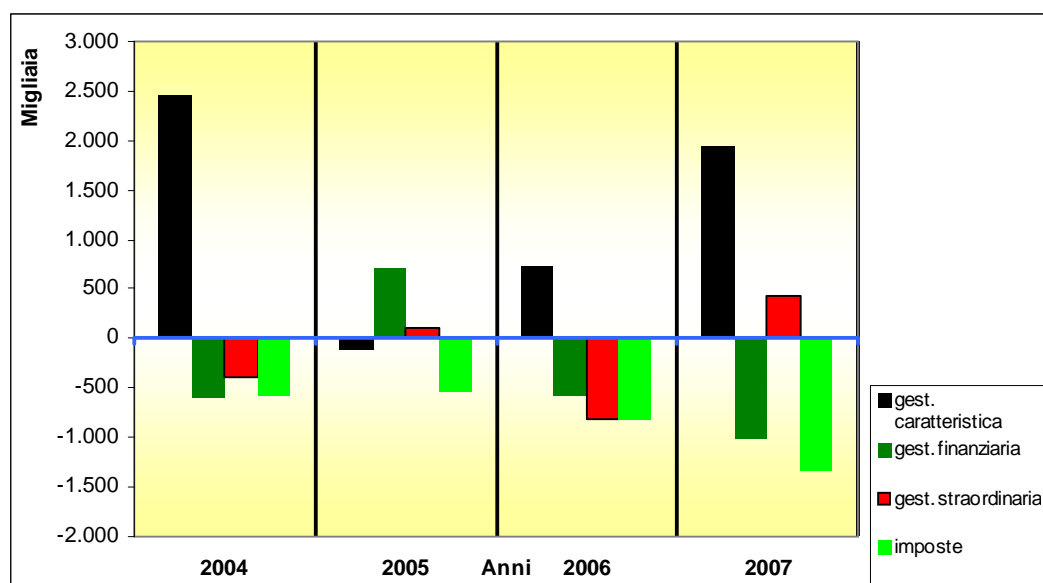
La gestione economica del 2007 si è chiusa in positivo con un utile di € 31.609 in controtendenza con il precedente anno che si era chiuso con una consistente perdita di € 1.474.347.

L'Assemblea ha deliberato di riportare a nuovo l'utile conseguito nell'anno 2007.

**GEOFOR  
S.p.A.**

–

**composizione  
del risultato  
di esercizio  
anni 2004-  
2005-2006-  
2007**

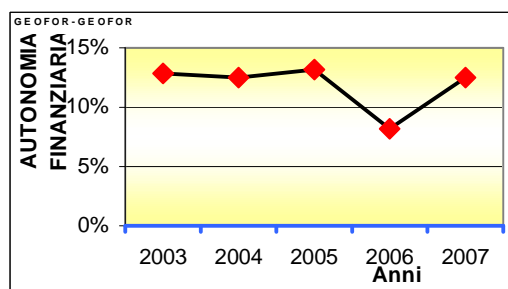
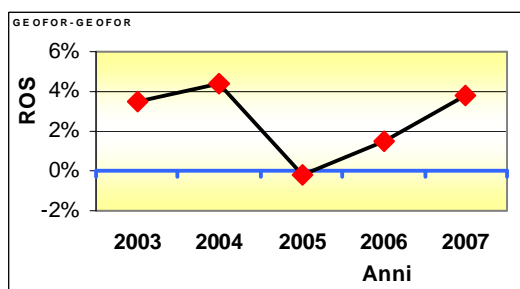
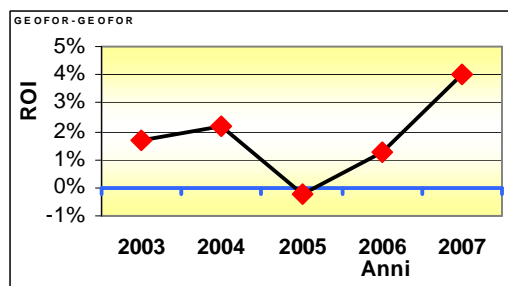
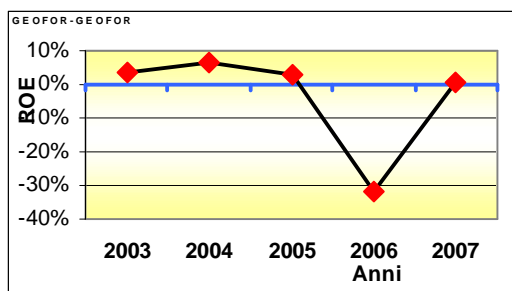


**gestione caratteristica: positiva** – Dopo lo scorporo del ramo aziendale dei rifiuti solidi industriali (R.S.I.) nel 2005 che ha generato criticità da un punto di vista economico e finanziario, la situazione generale della società sta lentamente migliorando. La gestione caratteristica nel corso del 2007 è fortemente incrementata sia per l'aumento dei ricavi, che per la contrazione dei costi.

**gestione finanziaria: negativa** – si caratterizza per un saldo negativo.

**gestione straordinaria: positiva** – il saldo positivo, in controtendenza con il 2006, è stato prodotto dalla diminuzione degli oneri straordinari.

Principali indici di bilancio di esercizio dal 2003 al 2007



**ROE:** 0,52% - il valore è positivo, ma basso, quindi il capitale investito dai soci è scarsamente remunerato, anche se in aumento rispetto al 2006<sup>2</sup>.

**ROI:** 4% - ciò denota la crescita della gestione caratteristica e una maggiore redditività dei servizi di smaltimento dei rifiuti.

**ROS:** 3,76% - in crescita rispetto al 2006.

#### **Autonomia Finanziaria: bassa**

L'autonomia finanziaria seppur aumentata rispetto al 2006 resta su percentuali basse, pari al 12,57%.

L'eccessivo ricorso all'indebitamento è stato ridotto nel corso del 2007 con una politica finanziaria rivolta al recupero dei crediti (verso utenti e committenti) dell'anno 2006, ad una più efficiente bollettazione, alla gestione più oculata della tesoreria garantendo la riduzione del debito verso banche e fornitori. Tuttavia resta alto il livello dell'indebitamento: con un patrimonio netto di € 6 milioni, l'esposizione debitoria nei confronti di banche e fornitori risulta di € 29 milioni, ancora eccessiva. Va considerato però, che ciò può essere imputato al mancato incasso dei crediti verso clienti che complessivamente ammontano a € 34,5 milioni. Il ROD rispetto al precedente anno è più che raddoppiato, ma si mantiene soddisfacente poiché si attesta al

<sup>2</sup> Nel luglio 2006 la società è stata sottoposta ad inchiesta da parte della magistratura relativamente ai dati della raccolta differenziata; ciò ha comportato oneri straordinari per l'emissione di fatture di storno, che di fatto hanno provocato una perdita, sufficiente per generare un ROE così negativo.



2,61% e consentirebbe di sfruttare la leva finanziaria. Tuttavia si ritiene che gli amministratori debbano proseguano con la linea di fermezza e rigore per incassare i crediti non riscossi anche con azioni legali, e il riassorbimento della negativa situazione finanziaria.

**GEOFOR PATRIMONIO S.p.A.**

La Geofor Patrimonio S.p.A. si è costituita in data 14.06.2005 ed ha per oggetto la proprietà e la gestione patrimoniale di:

- impianti e immobili strumentali afferenti l'erogazione dell'attività di raccolta e smaltimento dei rifiuti urbani;
- impianti di termovalorizzazione.

**Analisi del bilancio**

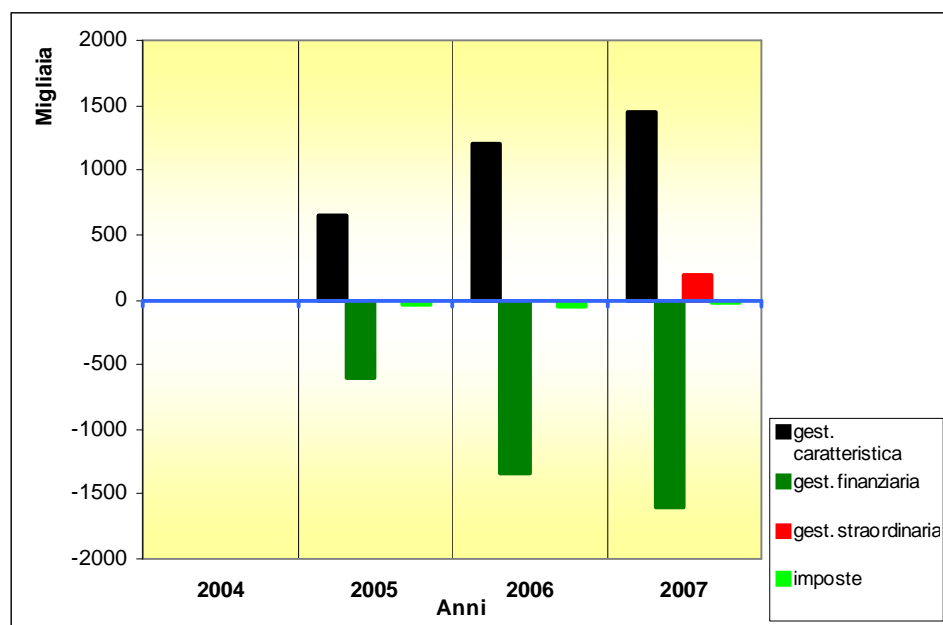
|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| <b>risultato d'esercizio:</b> | <b>utile</b> |
|-------------------------------|--------------|

L'anno 2007 si è chiuso in positivo con un risultato netto di esercizio pari a € 9.957.

L'Assemblea ha deliberato di portare a nuovo l'utile netto conseguito.

**Geofor Patrimonio  
S.p.A.**

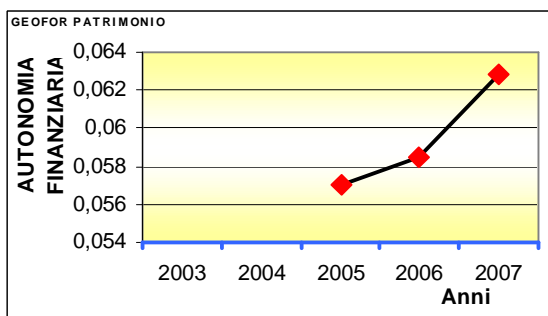
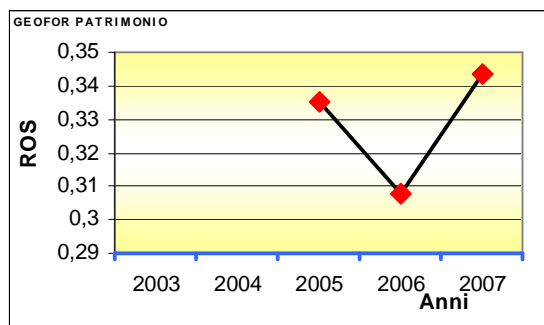
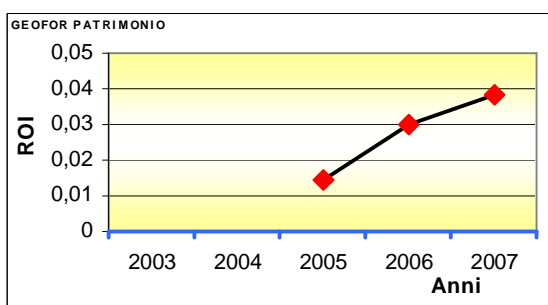
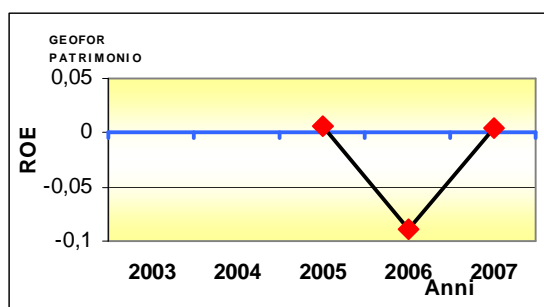
**composizione del  
risultato di  
esercizio anni  
2004-2005-2006-  
2007**



**gestione caratteristica: positiva** – Tale gestione ha avuto un incremento nel corso del 2007 pari al 20% grazie all'aumento dei ricavi di vendita da canone di affitto a Geofor S.p.A. degli impianti di gestione dei rifiuti. I costi operativi sono pressoché rimasti invariati. Determinante è il contributo di questa gestione al risultato di esercizio.

**gestione finanziaria: negativa** – è composta quasi interamente da interessi passivi su mutui bancari assunti nel tempo per effettuare gli investimenti negli impianti del ciclo rifiuti.

**gestione straordinaria: positiva** – è da attribuirsi all'adeguamento del canone di affitto anno 2006 addebitato a Geofor S.p.A.

**Principali indici di bilancio di esercizio dal 2005 al 2007**

**ROE:** 0,42% - il valore è positivo, ma è scarsamente efficiente per la remunerazione del capitale investito dai soci, del resto ciò è coerente con la natura interamente pubblica della società, che sostanzialmente detiene la proprietà degli impianti relativi al ciclo rifiuti; si sconta perciò la remunerazione del capitale di terzi con il quale sono stati effettuati nel tempo gli investimenti.

**ROI:** 3,82% - Il ROI invece conferma la buona gestione caratteristica che remunera in maniera abbastanza soddisfacente il capitale qui investito dai soci.

**ROS:** 34,32% - incrementa di 4 punti percentuali rispetto al 2006.

**Autonomia Finanziaria: bassa**

La struttura finanziaria presenta una percentuale di autonomia finanziaria molto ridotta. Considerando che l'attivo immobilizzato è il 94% del totale degli impieghi, si può sostenere che l'azienda si rivolge al mercato del credito per finanziare i suoi investimenti.

Nel corso del 2008 la quota di capitale sociale detenuta dai soci privati è stata interamente ceduta ad enti pubblici, in questo modo si potrà procedere alla fusione per incorporazione di Gea Patrimonio S.r.l., nuda proprietaria dell'impianto di termovalorizzazione. Con questa operazione si auspica un miglioramento della autonomia finanziaria e patrimoniale della società.

### NAVICELLI S.p.A.

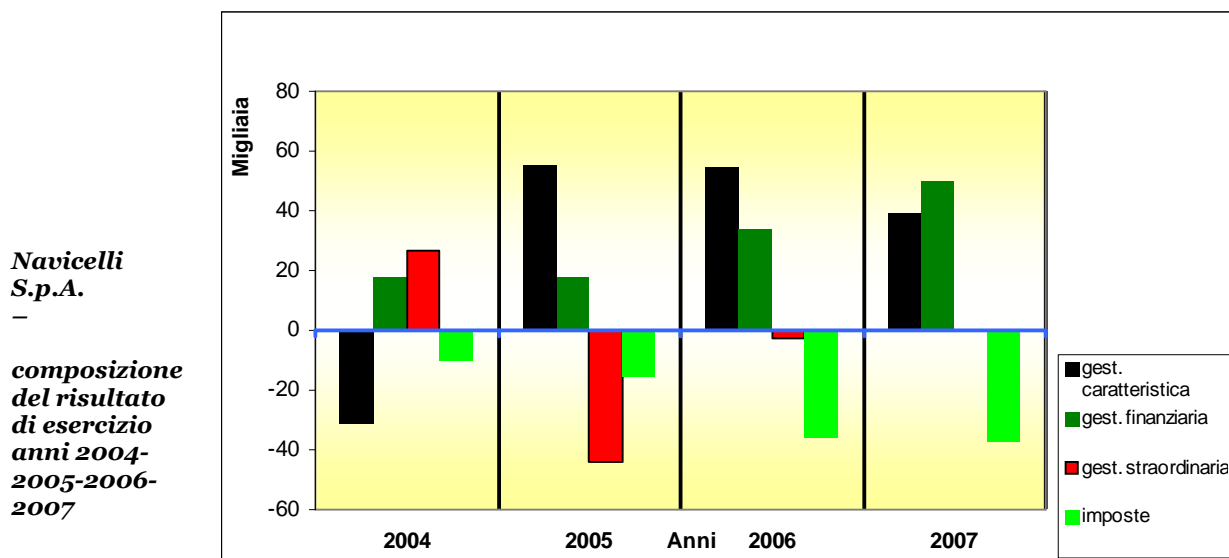
Dal 2008 la Navicelli S.p.a. è una società “in house providing” interamente a capitale pubblico (Comune di Pisa, Provincia di Pisa e CC.I.AA. di Pisa). Il Comune di Pisa l’ha costituita al fine di gestire il Porto pisano, il Canale dei Navicelli e più in generale tutte le aree demaniali, su delega del Comune stesso con convenzione del 28 dicembre 2000.

L’azienda si occupa della gestione e sviluppo dei servizi portuali e della navigazione nel Porto interno di Pisa e lungo il canale navigabile dei Navicelli. Inoltre gestisce la manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, del canale da cui prende il nome. Infine la Navicelli SpA gestisce il nuovissimo Centro Servizi e Ricerce per la nautica, Yachting Lab, che rappresenta un importante supporto al comparto nautico pisano.

### Analisi del bilancio

**Risultato d’esercizio:** *utile*

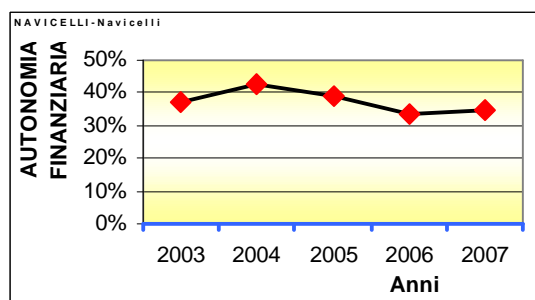
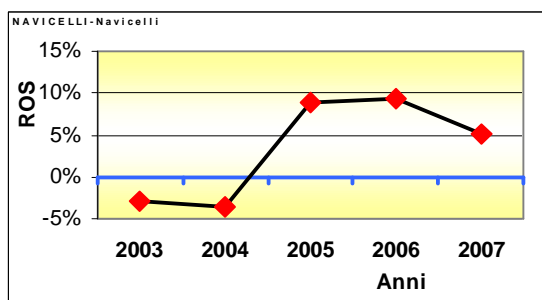
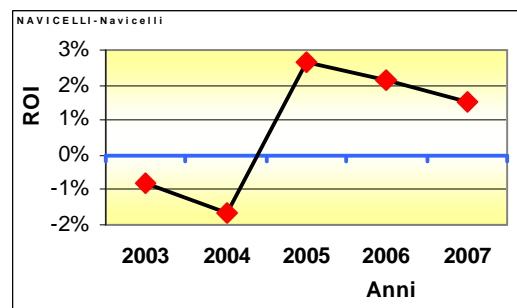
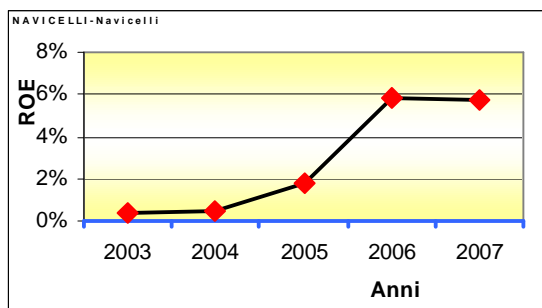
L’anno 2007 si è chiuso con un utile pari a € 52.565,34 in leggero aumento (+3,9%) rispetto all’esercizio precedente e la società ha deliberato di destinare detto risultato interamente a riserve.



**Gestione caratteristica:** positiva – Tale gestione ha avuto una riduzione nel corso del 2007 pari al 27,8% dovuto all’aumento dei costi più che proporzionale a quello dei ricavi: a fronte di un incremento del 35% dei ricavi, i costi sono cresciuti del 50% a fronte di un forte aumento dell’attività. Il fatturato dell’azienda è cresciuto principalmente per i servizi inerenti la manutenzione del Canale e delle strutture portuali (+107%). Tra i costi si osservano incrementi per prestazioni per opere e servizi portuali (+81%) e la presenza di € 100.000 per la realizzazione del “Centro Servizi e Ricerche per la Nautica”, in ordine alla convenzione con il Comune di Pisa per cui la Navicelli dovrà contribuire a parte delle spese.

**Gestione finanziaria:** positiva – si caratterizza per la realizzazione di proventi da titoli per € 41.091 in netta crescita rispetto al 2007 del 187%, si sono invece ridotti di circa la metà gli interessi da c/c bancari. Ciò si giustifica, probabilmente, per l’investimento in Pronti Contro Termine della Cassa di Risparmio di San Miniato e Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno.

**Gestione straordinaria:** Nulla di rilevante da segnalare per le partite straordinarie.

**Principali indici di bilancio di esercizio dal 2003 al 2007**

**ROE:** 5,75% - indica una buona redditività dei mezzi investiti dai soci (pubblici).

**ROI:** 1,51% - Il ROI invece si attesta su valori modesti e quindi la gestione caratteristica remunera il capitale qui investito dai soci, in maniera appena soddisfacente, così come è da attendersi data la finalità primaria della società: la gestione di una infrastruttura pubblica per lo sviluppo economico del territorio.

**ROS:** 5% - indica una buona redditività delle vendite.

**Autonomia Finanziaria: bassa**

La bassa autonomia finanziaria (circa il 35%) non preoccupa in quanto la quasi totalità dei debiti a breve è rappresentata da finanziamenti della Regione Toscana e nel complesso l'onerosità dei finanziamenti (ROD) è prossima allo zero.

### PISAMO S.p.A.

La società è stata costituita il 4 giugno 2004 con l'obiettivo di gestire la sosta pubblica separandola dal servizio di trasporto pubblico urbano, ancora in mano a CPT S.p.A., per una maggiore efficienza e un maggiore controllo gestionale di tale servizio. Infatti a Pisamo S.p.A. compete sia la manutenzione delle strutture per il parcheggio che la riscossione delle tariffe e delle multe, sia il rilascio dei documenti per la sosta che l'accesso alle zone a traffico limitato, nonché la cartellonistica.

Nel corso del 2007 il Comune di Pisa, quale unico azionista, ha deciso di creare una nuova società, interamente partecipata da Pisamo S.p.A. per la riorganizzazione funzionale dell'area compresa tra via Quarantola, via Battisti, via Mascagni e la sede ferroviaria, con l'obiettivo di riqualificare l'intera zona, la Sviluppo Pisa S.r.l.

Dal 2008 la compagine sociale si è ampliata con l'ingresso del Comune di Vecchiano.

### Analisi del bilancio

**risultato d'esercizio: utile**

Nel corso del 2007 la società ha realizzato un utile netto di € 140.220 in leggero calo rispetto all'anno precedente dell'1,7%.

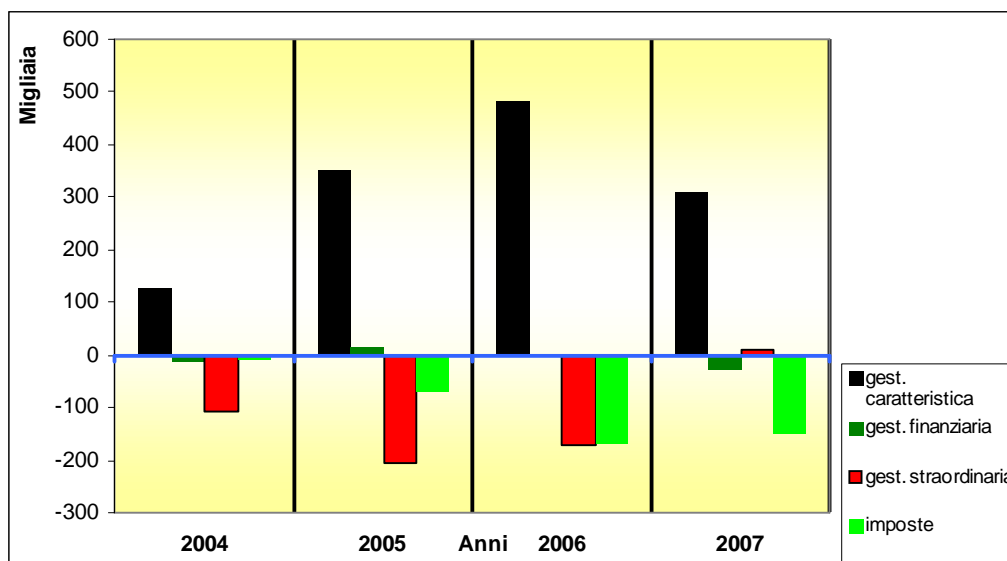
L'unico socio, su proposta dell'amministratore, in sede assembleare decide di destinare l'utile nel seguente modo:

- dividendo al socio € 100.000
- Il 5% a riserva legale; € 7.004
- a riserva straordinaria € 33.092.

**Pisamo  
S.p.A.**

–

**composizione  
del risultato  
di esercizio  
anni 2004-  
2005-2006-  
2007**

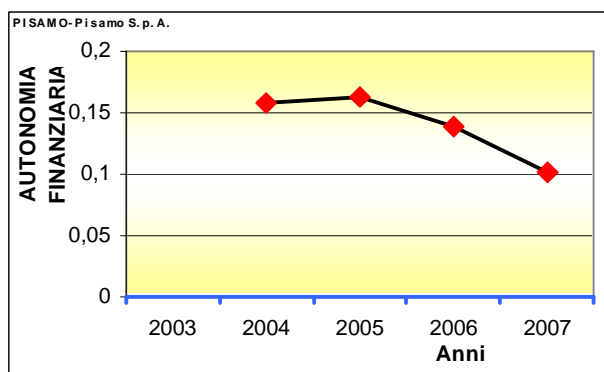
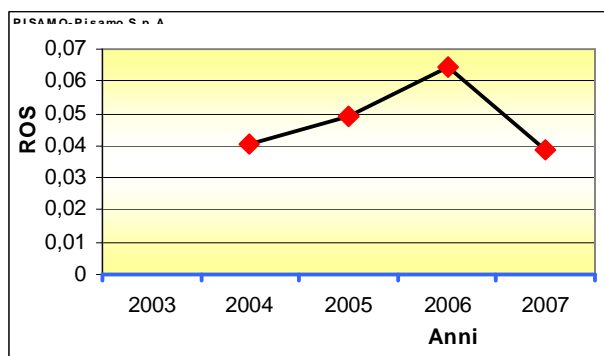
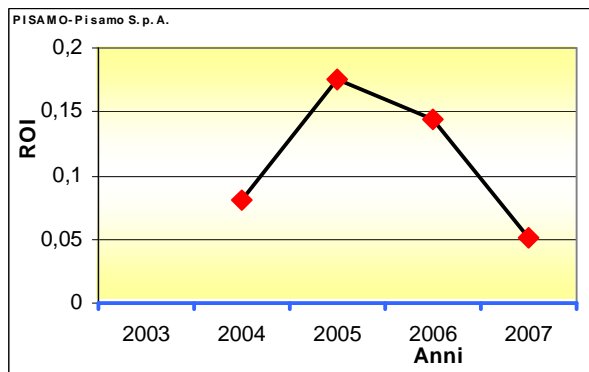
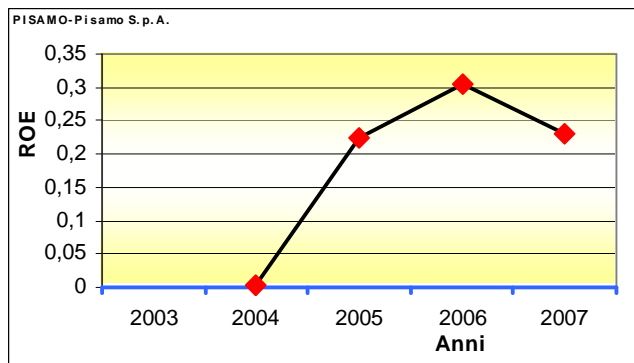


**Gestione caratteristica: positiva** – Il risultato netto di esercizio 2007 è rimasto sostanzialmente invariato rispetto allo scorso periodo ed è pressoché determinato dalla gestione caratteristica. Il risultato di tale gestione tuttavia è in calo nonostante un aumento dei ricavi caratteristici, a causa della crescita dei costi esterni.

**Gestione finanziaria: negativa** – La gestione finanziaria vede un peggioramento rispetto all'esercizio precedente per finanziamenti a lungo termine ricevuti nel corso del 2007 a fronte di una forte crescita degli investimenti.

**gestione straordinaria: positiva** - La presenza di plusvalenze da alienazione per € 8 mila determinano la consistenza della gestione straordinaria del 2007 che si contrappone alla situazione ampiamente negativa dello scorso esercizio.

### Principali indici di bilancio di esercizio dal 2005 al 2007



**ROE:** 23% - indica una ottima redditività dei mezzi investiti dall'unico socio per il 2007. Da ricordare che Pisamo paga un canone al Comune di Pisa.

**ROI:** 5% - Il ROI invece si mantiene buono nonostante il trend decrescente degli ultimi tre anni.

**ROS:** 3,88% - la redditività delle vendite raggiunge livelli soddisfacenti.

### **Autonomia Finanziaria: bassa**

Lo Stato Patrimoniale al 2007 si presenta con una bassa autonomia finanziaria (appena sopra il 10%), a causa del ricorso all'indebitamento a fronte degli investimenti.

Il basso livello del ROD, che negli ultimi e anni è stato costantemente all'1%, garantisce, tuttavia, all'azienda la possibilità di sfruttare la leva finanziaria.

### SEPI S.p.A.

La Sepi S.p.A., Società delle Entrate Pisa, nasce il 3 dicembre 2004 con capitale interamente in mano pubblica, con obiettivo l'esercizio di attività di riscossione e gestione delle entrate del Comune e di altri Enti pubblici. La scelta di una società ad hoc per questo genere di servizi si è resa necessaria per consentire un rapporto diretto e più semplice con il contribuente e aumentare i livelli di qualità ed efficienza nel servizio della riscossione dei tributi.

La società detiene l'intero capitale sociale della Sepi Service S.p.A., nata nel 2006 con lo scopo di gestire, stampare, imbustare e spedire tutti gli atti e i documenti della Sepi S.p.A. e delle altre società interessate al servizio.

Nel corso del 2007, con l'ingresso di nuovi soci (Comune di Montecatini Val di Cecina, Comunità Montana Alta Valle di Cecina, Apes S.c.p.A.) la Sepi S.p.A. è divenuta una società *in house pluricomunale*, con la possibilità di occuparsi anche delle entrate dei nuovi soci.

È stato inoltre aumentato il capitale sociale che è passato da 520.000 a 2.585.000 con emissione di nuove azioni da 10 euro ciascuna e date in opzione ai soci che vi hanno aderito in proporzione alla propria quota.

Dal 2008 la compagine sociale si è ampliata con l'ingresso del Comune di Vecchiano.

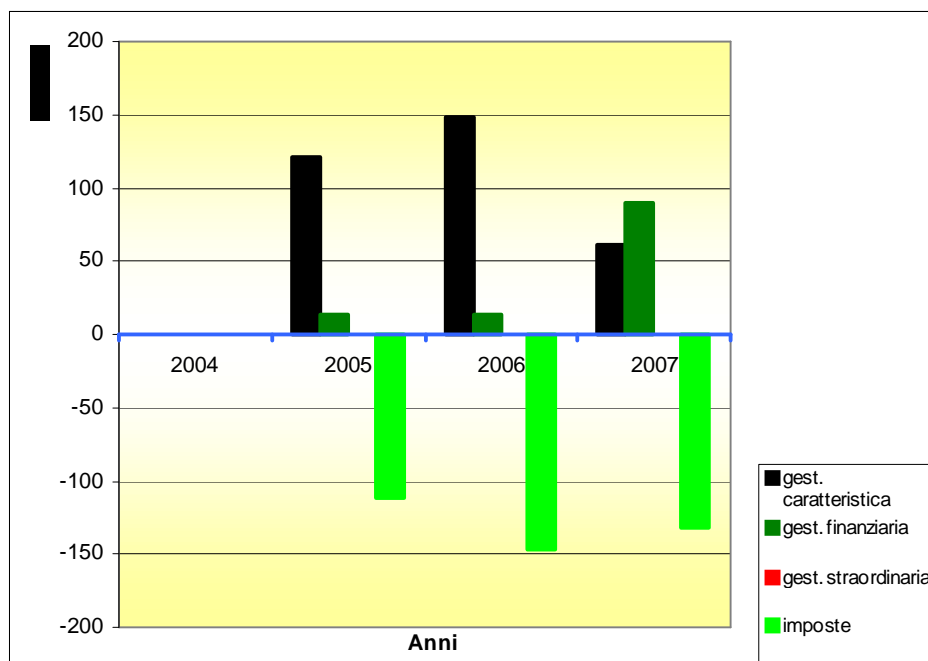
### Analisi del bilancio

**risultato d'esercizio: utile**

L'esercizio 2007 si è chiuso con un utile di € 19.855 in calo rispetto al 2006 del 35,7%.

L'assemblea ha deliberato di destinare l'utile conseguito nel 2007 interamente a riserve.

**SEPI S.p.A.**  
—  
**composizione  
del risultato  
di esercizio  
anni 2004-  
2005-2006-  
2007**

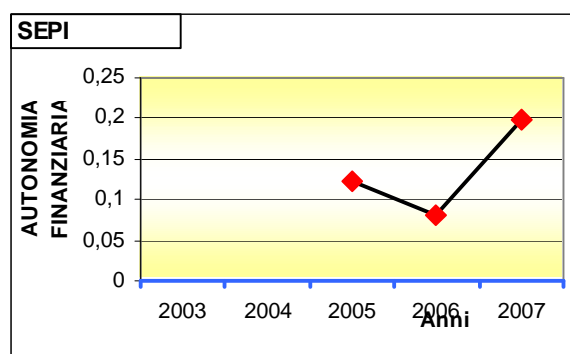
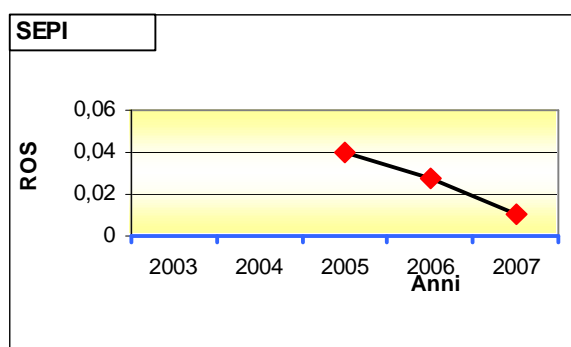
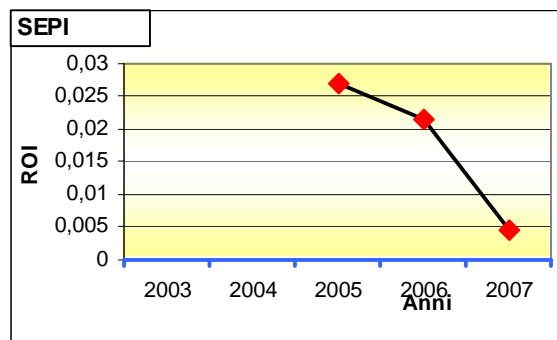
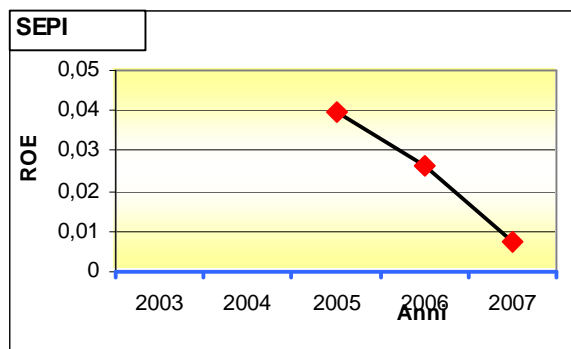


**gestione caratteristica: positiva** – vede un peggioramento rispetto al 2006 del 58,8%, nonostante l'incremento dei ricavi, dovuto in particolare all'aumento dei costi per servizi.

**gestione finanziaria: positiva** – La gestione finanziaria è incrementata di quasi 6 volte rispetto all'esercizio precedente grazie al netto calo degli oneri che si sono ridotti di quasi 10 volte ed al contemporaneo raddoppio dei proventi. Gli oneri risentono della riduzione dei finanziamenti su c/c, i proventi invece derivano dalla gestione finanziaria dei crediti a breve termine.

**Gestione straordinaria:** Non si registra la presenza di partite straordinarie

### Principali indici di bilancio di esercizio dal 2003 al 2007



**ROE:** 0,75% - è influenzato dall'aumento dai mezzi propri dei soci di ben 5 volte

**ROI:** 0,46% - risente della maggiore componente capitale investito che si è praticamente raddoppiato.

**ROS:** 1,00% - risente della maggiore componente capitale investito che si è praticamente raddoppiato.

Gli indici reddituali del 2007 sono tutti positivi ma bassi in ragione della finalità pubblica della società che si occupa di riscossione e gestione delle entrate degli enti soci.

Il dato deve essere visto in concomitanza con il nuovo assetto patrimoniale. Infatti a seguito dell'aumento del capitale sociale, come già accennato, si è avuta una sostanziale modifica degli indici di composizione patrimoniale che vedono dal lato dell'attivo un'ulteriore diminuzione della quota immobilizzata (ora al 3,4%) e dal passivo un maggior riequilibrio delle fonti di finanziamento; i mezzi propri passano dall' 8% al 20%, le passività a lungo dal 2,5% all'1%, le passività a breve dall'89,5% al 79%; l'ammontare complessivo del capitale investito passa da 6,9 milioni di euro a 13,3 milioni. Ciò indica uno sforzo da parte dell'amministrazione per rafforzare la struttura patrimoniale dell'azienda.

**Autonomia Finanziaria:** *bassa*

Nel 2007 pur mantenendosi bassa è in crescita rispetto agli anni precedenti, comunque coerente con l'attività della società che gestisce le entrate degli enti soci.

### **SEPI SERVICE S.p.A.**

Società costituita nel 2007 con capitale interamente di Sepi S.p.A. con lo scopo di svolgere servizi di carattere operativo o esecutivo a supporto dell'attività di accertamento e liquidazione di tributi ed entrate di soggetti pubblici e privati, quindi posta, notifica, preparazione di buste e lettere, affissioni e manifesti.

### **Analisi del bilancio**

La società è al suo primo anno di attività, pertanto non è possibile avere un'analisi completa.

La società nel corso del 2007 ha realizzato un utile di esercizio pari a € 4.808 interamente destinato a riserve: il 5% € 240,37 a riserva legale, il resto € 4.567,14 a riserva straordinaria.

*La società, rientrando nei parametri previsti nell'articolo 2435-bis del codice civile redige il bilancio in forma abbreviata.*

Nonostante sia stato il primo anno di attività l'azienda ha conseguito un utile determinato prevalentemente dalla gestione caratteristica dedotte le tasse. Infatti sono stati conseguiti ricavi da prestazioni per oltre un milione di euro, i costi di poco inferiori sono dovuti per quasi la metà da spese per servizi, per il 30% circa da costi del personale, quindi oneri diversi e ammortamenti.

La gestione finanziaria è positiva grazie agli interessi sui depositi bancari per € 2.175.

Buoni sia il ROI che il ROE sopra il 5% che evidenziano la capacità dell'azienda di avere rendimenti più che soddisfacenti sia in termini di capitale investito totale che di quello dell'unico socio.

### **SVILUPPO PISA s.r.l.**

Società appositamente creata nel 2007 per la riqualificazione immobiliare dell'area compresa tra via Cesare Battisti, via Quarantola, via Mascagni e la sede ferroviaria, sulla base del piano attuativo disposto dal Comune di Pisa. A ciò si è arrivati attraverso la cessione degli immobili compresi nell'area a Pisamo S.p.A. unico socio di Sviluppo Pisa S.r.l.

### **Analisi del bilancio**

La società è al suo primo anno di attività, pertanto non è possibile avere un'analisi completa.

La società nel corso del 2007 ha realizzato una perdita d'esercizio di € 40.666 interamente portata a nuovo.

*La società, rientrando nei parametri previsti nell'articolo 2435-bis del codice civile redige il bilancio in forma abbreviata.*

La pesante perdita già al primo anno può essere definita fisiologica, dato l'oggetto della società e, soprattutto che si tratta del primo anno di attività. Infatti nel corso del 2007 non ci sono stati ricavi da vendite o prestazioni poiché ha appena iniziato a svolgere lavori su "commessa" che termineranno nel medio termine, quindi potrà avere ricavi solo una volta ceduti gli immobili costruiti o ristrutturati. Nel frattempo sono stati sostenuti costi per attivazione della società già capitalizzati, e per la ristrutturazione di alcuni immobili.

La società ha destinato la liquidità ottenuta con la costituzione (compresi € 500.000 come fondo a conto capitale da parte di Pisamo), ad investimenti a breve termine per € 400.000 circa e a depositi bancari per € 143.000 circa, in attesa di procedere ai necessari investimenti per raggiungere i suoi scopi.



**VALDARNO s.r.l.**

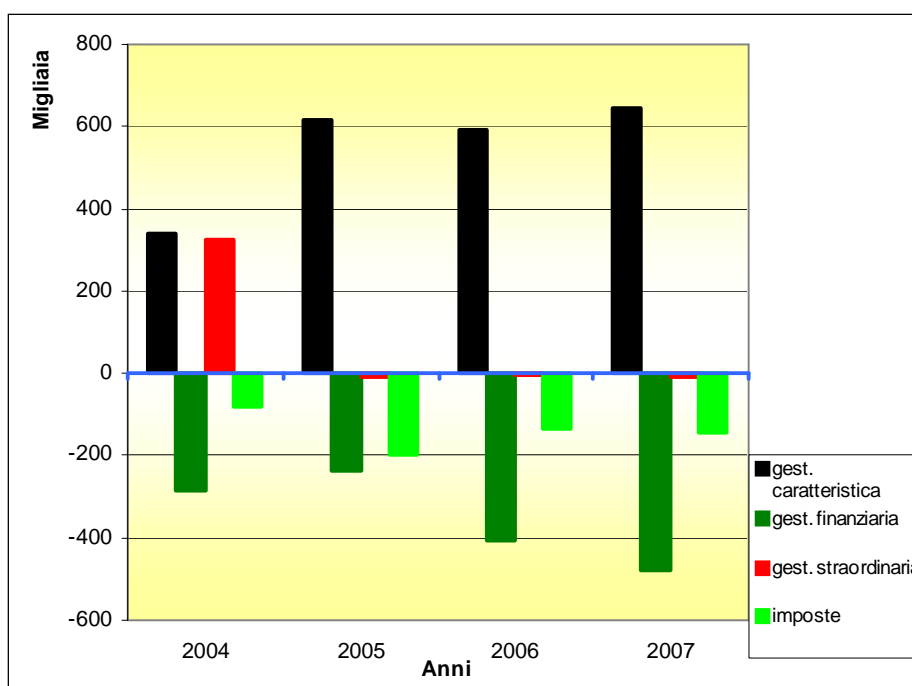
La Valdarno S.r.l. è stata costituita il 31/07/1996 da un accordo tra Comune di Pisa, Gea S.p.A., CPT S.p.A. e Toscana Energia S.p.A. per la riqualificazione edilizia dell'area "Deta Lazzeri" (ex complesso industriale presso Ospedaletto) e la ristrutturazione, costruzione degli immobili e delle strutture adibite a sedi per l'esercizio di servizi pubblici.

**Analisi del bilancio**

**risultato d'esercizio: utile**

L'anno 2007 si è chiuso con un utile pari a € 15.436 in calo rispetto allo scorso esercizio, e l'assemblea ha deliberato di destinarlo completamente a riserve.

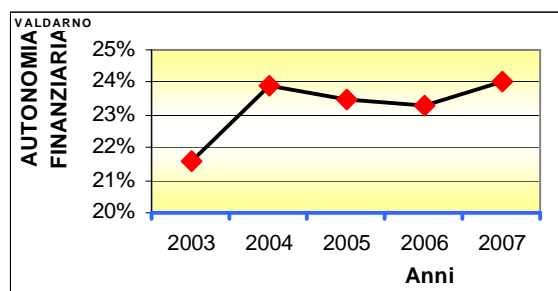
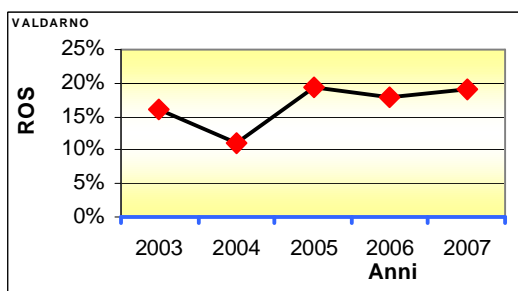
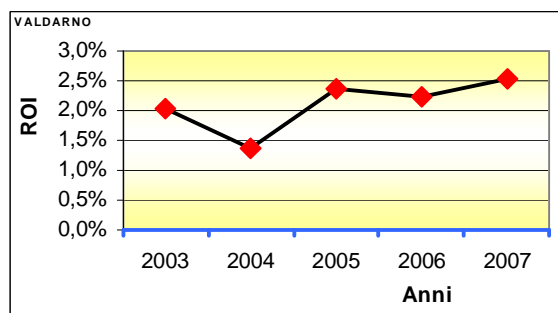
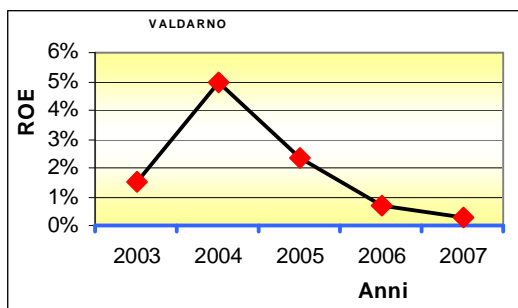
**Valdarno s.r.l.**  
-  
**composizione del risultato di esercizio anni 2004-2005-2006-2007**



**gestione caratteristica: positiva** – si registra la crescita del risultato operativo del 9,6% dovuto all'incremento dei ricavi più che proporzionale a quello dei costi operativi.

**gestione finanziaria: negativa** – La gestione finanziaria risulta negativa a causa degli oneri derivanti dai mutui contratti per l'operazione per la quale Valdarno è stata costituita. registra nel 2007, invece un'ulteriore peggioramento rispetto agli anni passati dovuto agli oneri derivanti dai mutui contratti con le banche. Tali oneri sono aumentati del 40% e hanno inciso notevolmente nella determinazione del risultato economico di esercizio.

**gestione straordinaria: negativa** - il risultato negativo è dovuto alla presenza di costi di competenza degli esercizi passati di circa 21.000 € solo parzialmente coperti dalle sopravvenienze attive pari a circa 12.000 €.

**Principali Indici di bilancio dal 2003 al 2007**

**ROE:** 0,25 % - la redditività dei mezzi investiti dai soci si attesta su valori vicini allo zero. D'altra parte l'obiettivo che i soci avevano, era quello di recuperare e riqualificare un complesso immobiliare che ha portato ad una evidente patrimonializzazione degli stessi soci.

**ROI:** 2,54% - Nel corso del periodo che va dal 2004 al 2007 la redditività del capitale investito nella gestione caratteristica si mantiene su valori soddisfacenti con un trend in aumento, ciò che permette di remunerare il capitale di terzi che ha finanziato gli investimenti.

**ROS:** 18,90% - la società presenta una ottima redditività delle vendite che è utilizzata per far fronte agli oneri finanziari che scaturiscono dall'indebitamento.

**Autonomia Finanziaria: bassa**

La Valdarno, in quanto società immobiliare, ha come attività principale della Valdarno la costruzione e ristrutturazione di immobili: ciò è evidente nella struttura patrimoniale caratterizzata dalla presenza di consistenti immobilizzazioni (92%) che tuttavia sono coperte solo parzialmente dal capitale proprio (autonomia finanziaria 24%); tale situazione comporta quindi un alto indebitamento che viene remunerato con la gestione degli stessi immobili.



**VALDERA S.p.A.**

Partecipata indirettamente dal Comune di Pisa tramite Ecofor Service S.p.A., la Valdera Acque S.p.A. ha per scopo la progettazione e realizzazione di impianti di stoccaggio, depurazione di acque, fanghi e reflui derivanti da scarichi urbani ed industriali, e svolge attività di trattamento, depurazione e smaltimento delle acque, dei liquami, dei percolati, dei fanghi e dei reflui anche con riferimento alle attività disciplinate dal D.Lgs. 22/97.

**Analisi del bilancio**

**Risultato d'esercizio:** *utile*

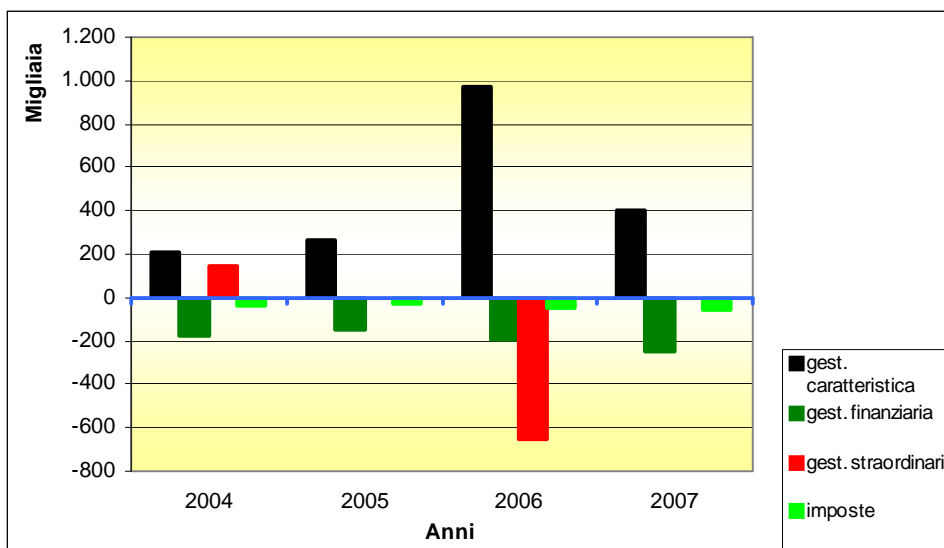
L'anno 2007 si è chiuso con un utile di € 103.047 in crescita rispetto allo scorso esercizio.

L'assemblea ha deliberato la destinazione dell'intero utile a parziale copertura delle perdite sofferte negli anni precedenti.

La società, rientrando nei parametri previsti nell'articolo 2435 del codice civile redige il bilancio in forma abbreviata.

**Valdarno  
s.r.l.**

**composizione  
del risultato  
di esercizio  
anni 2004-  
2005-2006-  
2007**

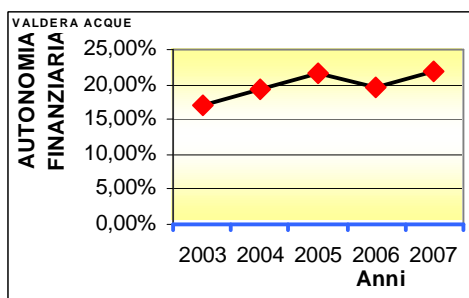
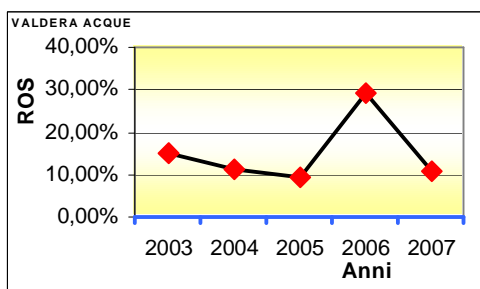
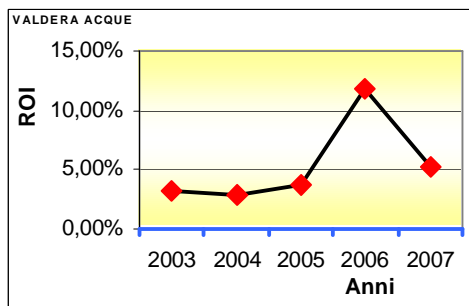
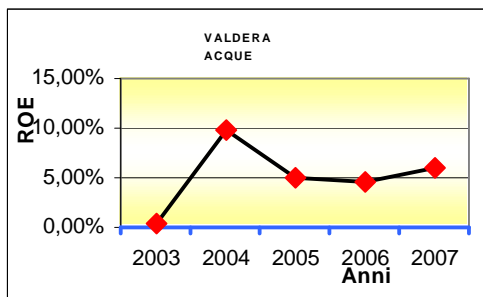


**gestione caratteristica: positiva** – si registra la riduzione rispetto all'anno 2006.

**gestione finanziaria: negativa** – L'area finanziaria è ulteriormente peggiorata per effetto dell'aumento degli oneri bancari (interessi negativi su conti correnti ad elasticità) ed abbatte per oltre la metà il buon risultato della gestione caratteristica.

**gestione straordinaria:** Nulla di importante da rilevare per quanto riguarda la gestione straordinaria, a parte qualche sopravvenienza e che nel corso dell'anno non ci sono state svalutazioni o rettifiche come per lo scorso periodo.

**Principali Indici di bilancio dal 2003 al 2007**



**ROE:** 6,08%- la società presenta una redditività dei mezzi investiti dai soci molto positiva.  
**ROI:** 5,17% - la società, anche riguardo alla redditività dei mezzi investiti dai soci nella gestione caratteristica, presenta un andamento molto positivo.  
**ROS:** 10,83% - la società presenta una ottima redditività delle vendite.

**Autonomia Finanziaria:** *bassa*

La società, per finanziare sia i propri investimenti, fa ricorso al mercato del credito sia a breve che a lungo termine.