

## **Allegato B**

**Relazione istruttoria sulle modifiche allo Statuto di Patrimonio Pisa S.r.l. e indirizzi e obiettivi strategici alla società Patrimonio Pisa srl ai sensi degli articoli 42 comma 2 lett. e) e 147-quater comma 2 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;**

### **Premessa**

Il presente atto si compone di due parti. Con la prima parte si esplicitano le principali modifiche ed integrazioni allo Statuto della società **Patrimonio Pisa S.r.l.**, partendo dalle comunicazioni dell'Amministratore Unico ed analizzandone le ragioni. Nella seconda parte, secondo gli intendimenti del Sindaco, si formulano alla medesima società specifici indirizzi e obiettivi strategici ai sensi degli articoli 42 comma 2 lett. e) e 147-quater comma 2 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, in relazione alle prerogative proprie del Consiglio Comunale, demandando al tempo stesso alle competenti direzioni comunali la predisposizione delle azioni amministrative funzionali al perseguimento degli indirizzi indicati.

Valdarno S.r.l. è stata costituita in data 31.07.1996 per la realizzazione di edifici e strutture destinate a sedi di servizi pubblici, ed una volta raggiunto lo scopo con Assemblea del 05.12.2014 è stata posta in liquidazione senza però nei successivi anni arrivare alla definitiva cessazione in quanto per motivi legati alla presenza di ipoteche e finanziamenti a lungo termine non era possibile trasferire gli immobili da essa posseduti ai soci. Nel frattempo, in data 07.12.2016 la compagine societaria mutava con l'acquisizione da parte del Comune di Pisa di quote precedentemente detenute da Gea S.r.l. e con l'Ente che diventava socio di maggioranza con il 69,955%, mentre la restante quota era rimasta in proprietà di Toscana Energia S.p.A..

Il Comune di Pisa, nel frattempo, partecipava indirettamente, tramite la Pisamo S.r.l. con una quota del 100%, in Sviluppo Pisa S.r.l., anch'essa società di scopo per la realizzazione di immobili, nonché posta in liquidazione con Assemblea del 12.12.2014 per il raggiungimento dello scopo.

Con il "Progetto Valdarno S.r.l.", approvato con Deliberazione del C.C. n. 67 del 14.12.2021, il Comune di Pisa ha provveduto a razionalizzare le partecipazioni detenute. Patrimonio Pisa S.r.l. è infatti il risultato di un percorso in cui si sono succeduti, nell'ordine: la revoca dello stato di liquidazione della Valdarno S.r.l.; la scissione asimmetrica non proporzionale della Valdarno S.r.l. con costituzione di Immogas S.r.l. totalmente partecipata da Toscana Energia S.p.A.; la partecipazione totalitaria del Comune di Pisa in Valdarno S.r.l.; l'acquisizione e la fusione per incorporazione di Sviluppo Pisa S.r.l. nella Valdarno S.r.l., poi denominata Patrimonio Pisa S.r.l.

## **I° parte**

### **a) Modifiche e integrazioni allo Statuto di Patrimonio Pisa srl: Relazione istruttoria**

Nel corso dell'Assemblea della Patrimonio Pisa S.r.l. del 20.12.2023, il Sindaco di Pisa, alla luce delle indicazioni programmatico-amministrative delle Linee di Mandato approvate dal C.C. con Deliberazione n. 55 del 23.10.2023 e degli obiettivi strategici ed operativi inseriti nel Documento Unico di Programmazione approvato con successiva Deliberazione del C.C. n. 64 del 05.12.2023, ha richiesto all'Amministratore Unico *"di effettuare una valutazione circa la fattibilità tecnico-amministrativa di estendere l'operatività della Società integrandola con la valorizzazione degli eventi culturali e turistici con l'eventuale modifica dello statuto sociale"*.

L'Amministratore Unico della Società, con nota prot. 32358 del 07.03.2024, fatti gli approfondimenti tecnici, ha proposto di apportare alcune modifiche allo statuto sociale che vanno in parziale risposta alle richieste del socio. In particolare, nell'occasione dell'analisi compiuta, ha ravvisato l'esigenza di apportare alcune modifiche ed integrazioni *“che, pur non apportando sostanziali variazioni all'attività della società, meglio permettano di definire il perimetro di operatività della stessa”*, precisando come il testo precedente *“anche a seguito di specifica consulenza professionale, risulta in alcuni passaggi poco chiaro in merito alle attività definite nell'oggetto sociale”*, e che la Società non risulti *“nelle possibilità di svolgere direttamente attività di valorizzazione degli eventi culturali e turistici ma ben può, nelle attività per cui è vincolata dalle norme di legge, promuovere, organizzare, realizzare e gestire manifestazioni, convegni, seminari ed eventi con finalità culturali, di attrazione turistica o ricreative al fine di valorizzare gli immobili di sua proprietà e quelli che gli saranno conferiti o dati in gestione dal socio unico”*.

In modo particolare vengono proposte alcune modifiche ed integrazioni che rendono maggiormente flessibile ed operativa l'azione della società ed il perseguimento del proprio scopo sociale, nella direzione di una efficiente, efficace ed economica valorizzazione e ottimizzazione della gestione del patrimonio proprio e di quello conferito dal socio e segnatamente l'integrazione di cui all'art. 3 comma 4.

Si apportano modifiche ed integrazioni all'art. 3 eliminando il riferimento *“alla data del presente statuto”* per gli immobili già posseduti che andranno comunque valorizzati, e l'aggiunta che, oltre agli immobili conferiti o da conferire da parte del socio, la Società potrà gestire, con le medesime finalità, anche gli immobili che la stessa potrà eventualmente acquisire su indicazione dei soci in relazione alle loro finalità di pubblico interesse.

Si precisa all'art. 3 comma 3 che la Società possa gestire gli immobili utilizzati dal socio per le proprie finalità istituzionali in via meramente transitoria, fino al trasferimento della proprietà di detti immobili alle amministrazioni socie. Sempre in riferimento all'art. 3 si propone l'eliminazione del comma 8, eliminando la previsione relativa al possesso da parte della società di partecipazioni in altre società, fatte salve le prerogative del socio e le deliberazioni previste dalle norme del d.lgs. 175/2016.

Si propone l'aggiornamento dei riferimenti al codice dei contratti, prevedendo altresì un rinvio alle norme tempo per tempo vigenti.

Nell'ambito dell'art. 16 relativo alle competenze dell'Assemblea si inserisce una nuova lettera n) riguardo alle operazioni previste ad alcune disposizioni dell'art. 3.

In merito alla durata della società, prevista all'art. 4, si propone di modificare il termine 2037 prevedendo un prolungamento al 31 dicembre 2050 anche al fine di meglio garantire la possibilità della società di poter eventualmente stipulare finanziamenti di medio-lungo periodo.

All'art. 18, infine, si elimina il termine *“sole”* nell'attribuzione dei poteri dell'Amministratore Unico.

## **II° parte**

### **b) indirizzi e obiettivi strategici alla società Patrimonio Pisa srl ai sensi degli articoli 42 comma 2 lett. e) e 147-quater comma 2 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;**

La Società ha come scopo sociale la valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente secondo criteri di mercato, ai sensi dell'art. 4, comma 3, del D.Lgs. 175/2016. Le modifiche statutarie proposte sono funzionali a focalizzare ancor di più lo scopo e la *“mission”* della società nell'ottica della

valorizzazione e ottimizzazione dell'utilizzo degli immobili della società, degli immobili non utilizzati da parte delle amministrazioni pubbliche socie a fini istituzionali, nonché degli immobili facenti parte del patrimonio disponibile delle amministrazioni pubbliche socie da queste conferiti allo scopo di realizzare investimenti, anche attraverso la realizzazione di eventi finalizzati alla valorizzazione dei beni patrimoniali stessi, alla gestione degli immobili eventualmente acquisiti sul mercato per espressa indicazione del socio pubblico.

La società, dopo le citate operazioni di riordino societario, è già proprietaria di parte dei complessi immobiliari "E. Fermi" a Ospedaletto, sede peraltro anche di magazzini e uffici operativi dell'Amministrazione Comunale, dal magazzino Comunale, all'archivio del Comune, al magazzino delle Tradizioni Storiche, ai magazzini con autorimessa in dotazione all'autoparco degli Scuolabus comunali con i relativi Uffici operativi, nonché di parte del complesso della Sesta Porta, acquisito con la fusione per incorporazione di Sviluppo Pisa srl, ove si trovano anche la sede di Pisamo Srl di proprietà della Patrimonio Pisa Srl nonché le sedi di Sepi spa, il comando della Polizia Municipale ed i nuovi Uffici dell'Anagrafe e dello Stato Civile di proprietà dell'Ente.

In relazione al complesso della Sesta Porta si evidenzia come con delibera del C.C. n. 27 del 28.03.2023, il Comune ha deliberato di procedere all'acquisto dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione posta in Pisa in Via Cesare Battisti n. 71 parte del complesso Sesta Porta, identificata al catasto fabbricati del Comune di Pisa al Foglio 38 particella 58, utile all'Amministrazione per le azioni integrate nell'ambito del Progetto denominato "Binario 14", e che è attualmente in corso e all'attenzione del Consiglio Comunale un'integrazione alla citata operazione di acquisto (proposta deliberazione n. 07 del 06.03.2024 della Direzione 03).

Anche alla luce dei positivi risultati della gestione, nonché dell'efficacia ed efficienza gestionale ed operativa della società, il Sindaco, che ha mantenuto la specifica delega alla società partecipate, ha manifestato alla scrivente Direzione 04 "ufficio Partecipazioni" nonché alla Direzione 03 Servizi Finanziari e Patrimonio l'indicazione politico-programmatica di procedere verso un rafforzamento dell'azione operativa della società Patrimonio Pisa srl nell'ottica della valorizzazione ed efficientamento nella gestione del patrimonio comunale, richiedendo di predisporre all'attenzione del Consiglio Comunale specifici indirizzi ed obiettivi strategici da assegnare alla medesima società.

In relazione, pertanto, alle competenze consiliari di cui agli articoli 42 comma 2 lett. e) e 147-quater comma 2 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 si sottopongono all'approvazione del Consiglio Comunale i seguenti indirizzi ed obiettivi gestionali e strategici da assegnare alla società Patrimonio Pisa srl, oltre che in parallelo alle competenti Direzioni Comunali:

#### **indirizzi gestionali**

- gestione degli immobili di proprietà e di quelli in futuro conferiti dal Comune in maniera efficiente, efficace, economica;
- acquisizioni di immobili, alle più favorevoli condizioni di mercato, tenendo conto delle disponibilità economico-finanziarie della società e nel rispetto delle prerogative di direzione e coordinamento del socio unico;
- valorizzazione del patrimonio nell'ottica del perseguimento dello scopo sociale e di una progressiva valorizzazione dello stesso con i criteri di mercato e la diligenza del "buon padre di famiglia";
- valorizzazione degli immobili di proprietà, conferiti dal Comune, anche in gestione, finalizzata alla riqualificazione di quartieri degradati;
- raggiungimento degli obiettivi gestionali già assegnati nell'ambito dell'allegato A al DUP 2024-2026, approvato con Deliberazione del C.C. n. 64 del 05.12.2023 e di seguito richiamati:

DESCRIZIONE OBIETTIVI		INDICATORI		Valori di Riferimento ( A )	Obiettivo Anno 2024 ( B )	Obiettivo Anno 2025 ( C )	Obiettivo Anno 2026 ( D )
Obiettivi Economici - Finanziari	Mantenimento della Gestione Caratteristica positiva	Saldo Gestione Caratteristica positiva	Differenza tra Valore e Costi della Produzione (Media 2013-2022)	<b>Ind.1</b>	477.984	<b>Ind.1 ≥ 0</b>	<b>Ind.1 ≥ 0</b>
	Approvazione del Bilancio di esercizio dell'anno precedente	Il Bilancio deve essere approvato prima del 30.04 dell'anno successivo a quello di riferimento	Data approvazione del Bilancio di esercizio n-1, completo di ogni sua parte prevista dalla normativa	<b>Ind.2</b>	30.04.n	<b>Entro il 30.04.2024</b>	<b>Entro il 30.04.2025</b>
	Mantenimento del Risultato di Esercizio Complessivo Positivo	Risultato di Esercizio positivo	Voce 23 del Conto Economico (Media 2013-2022)	<b>Ind.3</b>	85.260	<b>Ind.3 ≥ 0</b>	<b>Ind.3 ≥ 0</b>
Obiettivi Personale Dipendente	Contenimento Spese del Personale	Costo medio del personale deve essere inferiore a quello del Comune di Pisa maggiorato del 10%	<u>Costo Personale</u> N° Medio Personale (Anno 2022)	<b>Ind.4</b>	49.316	<b>Ind.4 ≤ 46.735</b>	<b>Ind.4 ≤ 46.735</b>
		Incidenza Spese personale su spese correnti inferiore al 25%	<u>Spese del Personale</u> Spese Correnti (Anno 2022)	<b>Ind.5</b>	16,64%	<b>Ind.5 ≤ 25%</b>	<b>Ind.5 ≤ 25%</b>
Obiettivi di Servizio	Valorizzazione degli immobili: Fatturato superiore a quello del PEF 2023-2032	Fatturato come da PEF 2023-2032	Voce A1 del Conto Economico (Anno 2022)	<b>Ind.6</b>	2.616.178	<b>Ind.6 ≥ 1.597.957</b>	<b>Ind.6 ≥ 1.597.957</b>

**NOTE**

(\*) Bilancio riclassificato secondo la metodologia utilizzata dal Comune di Pisa e precisata nel Bilancio Consolidato dell'Ente.

## obiettivi strategici

- definire, previa verifica di fattibilità, e secondo le prerogative di coordinamento e controllo del Comune, un piano dettagliato che preveda le seguenti azioni, conseguenti agli indirizzi di cui sopra, anche ai fini di una razionalizzazione funzionale degli assetti proprietari dell'Ente, da concretizzarsi, ad esito delle opportune procedure amministrative:
  - a) acquisizione tramite conferimento e/o concessione pluriennale, nel rispetto delle disposizioni di legge, dei seguenti immobili – non necessari per l'espletamento delle funzioni istituzionali ed inseriti negli elenchi del patrimonio disponibile – nell'ottica di una gestione efficiente, efficace e di ulteriore valorizzazione patrimoniale:
    - 1) Complesso immobiliare identificato come "Ex Stazione Leopolda"
    - 2) Complesso immobiliare e area pertinenziale denominata "Arsenali Repubblicani" e Parco della Cittadella;
    - 3) Complesso immobiliare "Vecchi Macelli" ad esclusione dell'edificio denominato C1;
    - 4) Complesso immobiliare denominato "Ex Stazione CPT";
    - 5) Complesso ex Stazione Tram San Piero a Grado;
    - 6) Complesso ex Stazioni Tram Marina di Pisa;
    - 7) Complesso ex Stazioni Tram Tirrenia;
    - 8) Complesso ex Stazioni Tram Calambrone;
    - 9) Edificio "Ex Pirellino" presso complesso E. Fermi;
    - 10) Edificio "Ex Mensa CPT" presso complesso E. Fermi, recentemente adibito ad Hub vaccinale;

In merito agli immobili di cui sopra (ad eccezione dei quelli indicati ai punti 9 e 10), sui quali gravano vincoli o obblighi normativi, si precisa che, ove conferiti al patrimonio della società, gli stessi non potranno in alcun modo essere alienati.

Si precisa, altresì, che in ossequio al disposto dell'art. 16 dello statuto della società così

come modificato, la stessa non potrà procedere ad alienazioni se non per espressa delibera assembleare nell'ambito dei poteri di direzione e controllo dell'Ente.

- b) Procedere, viceversa, alla cessione/permuta da parte della società a favore del Comune di tutti gli immobili sede di Uffici Comunali e necessari al perseguimento delle finalità istituzionali proprie dell'Ente. A titolo indicativo e non esaustivo:
- 1) Edificio B presso complesso "E. Fermi" uso magazzini-autorimessa oltre a tettoia mezzi scuolabus;
  - 2) Edificio E presso complesso "E. Fermi" piano terra e 1° piano uso uffici economato-autoparco;
  - 3) Edificio F (piano Terra e Piano 3°) presso complesso "E. Fermi" uso archivio pratiche edilizie;
  - 4) 1° Piano presso il complesso "Sesta Porta" – previa effettuazione dei lavori di adeguamento – per ufficio Comunale anagrafe-stato civile.

- c) Esercitare, nell'ambito del proprio scopo sociale, un ruolo propulsivo ai fini della valorizzazione e sviluppo di aree degradate della città, ed in particolare dell'area della stazione ferroviaria, che ricade tra i principali ambiti strategici della città.

La stazione ferroviaria, così come lo scalo aeroportuale ed alcune direttrici primarie di snodo e collegamento stradale, rappresentano, infatti uno dei principali accessi alla città, per i tanti pendolari, lavoratori e studenti, che quotidianamente animano lo spazio urbano, per i fruitori dei servizi dei poli ospedalieri e per i loro familiari, infine per i tanti turisti che visitano e soggiornano nella città.

Proprio per l'importanza dello snodo strategico e nell'ottica di una progressiva rivalutazione della zona adiacente alla stazione ferroviaria, anche al fine di un potenziamento qualificato nell'offerta di servizi ai cittadini e ai turisti, sia per la vicinanza al complesso della "Sesta Porta", sia in relazione alle significative risorse investite dall'Amministrazione Comunale nella viabilità di accesso e nella piazza antistante gli edifici di servizio ferroviario, si individua nella società Patrimonio Pisa srl il player strategico di riferimento.

In particolare, si ricorda che il Comune di Pisa ha espresso interesse all'acquisto di due lotti della "Palazzina Bracci" situata in Piazza della Stazione e Via Gramsci.

Per il primo lotto (compendio PV1707\_3) la Giunta Comunale (deliberazione n. 311 del 1° dicembre 2022) e il Consiglio Comunale (deliberazione n. 6 del 07.02.2023) hanno deliberato l'interesse all'acquisto, esercitando il diritto di preferenza a favore del Comune, ex art. 24, L. n. 210/1995 (la compravendita non è ancora avvenuta per un ricorso pendente presso il Tribunale di Pisa).

Per il secondo lotto (compendio PV1707\_1\_2\_4\_5) il Comune ha recentemente manifestato l'intenzione di esercitare analogo diritto di preferenza. In tal senso il Sindaco ha già inviato due note a Ferservizi spa (si veda sul punto la delibera di Giunta n. 42 del 27.02.2024, richiamata nel presente atto deliberativo) per l'esercizio di tale diritto per il tramite della società totalitariamente controllata, Patrimonio Pisa Srl, che la Ferservizi spa ha positivamente riscontrato.

Nei termini descritti, rientra tra le azioni riferibili ai presenti obiettivi strategici assegnati a Patrimonio Pisa S.r.l., ed alle competenti direzioni comunali, in via di coordinamento e

controllo della Società stessa di acquisire alle condizioni e al prezzo indicato dalla venditrice Ferservizi spa, previa valutazione di congruità, il lotto immobiliare PV1707\_1\_2\_4\_5 facente parte del più ampio compendio immobiliare “Palazzina Bracci”, in qualità di soggetto delegato dal Comune di Pisa in relazione all’esercizio di preferenza esercitato ai sensi e per gli effetti dell’articolo 24 della Legge 17 maggio 1985, n. 210, autorizzando al tempo stesso il Sindaco ad esercitare le conseguenti prerogative e poteri nell’Assemblea della società;

Ufficio Partecipazioni  
Direzione 04  
*Il Dirigente*  
*Dott. Luca Leone*