

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della TOSCANA NORD-OVEST

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

Dati anagrafici dell'impresa aggiornati alla data di estrazione del documento: 02/08/2024

INFORMAZIONI SOCIETARIE

PATRIMONIO PISA S.R.L



6N9LES

Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	PISA (PI) VIA BELLATALLA ARCHIMEDE 1 CAP 56121 FRAZIONE: OSPEDALETTO STRADARIO 00101
Domicilio digitale/PEC	amministrazione@pec.patrimoniopisa.it
Numero REA	PI - 118914
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	01375230503
Forma giuridica	societa' a responsabilita' limitata

Indice

1 Allegati 3

1 Allegati

Bilancio

Atto

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO
Data chiusura esercizio 31/12/2023
PATRIMONIO PISA S.R.L

Sommario

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO
DA XBRL

Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA

Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE

Capitolo 4 - RELAZIONE SINDACI

Capitolo 5 - ALTRO DOCUMENTO (RELAZIONE SUL
GOVERNO SOCIETARIO

)

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.1

PATRIMONIO PISA S.R.L.

PATRIMONIO PISA S.R.L.

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Dati anagrafici	
Sede in	VIA A. BELLATALLA 1 OSPEDALETTO 56121 PISA (PI)
Codice Fiscale	01375230503
Numero Rea	LU 118914
P.I.	01375230503
Capitale Sociale Euro	4.001.400 i.v.
Settore di attività prevalente (ATECO)	Locazione immobiliare di beni propri (68.20.01)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.1

PATRIMONIO PISA S.R.L.

Stato patrimoniale

	31-12-2023	31-12-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	12.988.844	13.428.829
2) impianti e macchinario	58.079	71.771
3) attrezzature industriali e commerciali	5.502	5.613
Totale immobilizzazioni materiali	13.052.425	13.506.213
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	-	8.184
Totale partecipazioni	-	8.184
Totale immobilizzazioni finanziarie	-	8.184
Totale immobilizzazioni (B)	13.052.425	13.514.397
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	7.551.400	-
Totale rimanenze	7.551.400	-
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	907.546	610.817
Totale crediti verso clienti	907.546	610.817
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	45.996	39.751
Totale crediti tributari	45.996	39.751
5-ter) imposte anticipate	617.418	56.399
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.262	3.294
esigibili oltre l'esercizio successivo	138.591	88.591
Totale crediti verso altri	140.853	91.885
Totale crediti	1.711.813	798.852
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
4) altre partecipazioni	1.547	1.547
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.547	1.547
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	340.272	229.060
2) assegni	11.659	-
3) danaro e valori in cassa	10	611
Totale disponibilità liquide	351.941	229.671
Totale attivo circolante (C)	9.616.701	1.030.070
D) Ratei e risconti	324	9.500
Totale attivo	22.669.450	14.553.967
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale		
	4.001.400	4.001.400
III - Riserve di rivalutazione		
	4.956.960	4.956.960
IV - Riserva legale		
	171.299	165.427

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Pag. 2 di 29

Generato automaticamente - Conforme alla tassonomia itcc-ci-2018-11-04

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.1

PATRIMONIO PISA S.R.L.

VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	2.658.433	2.546.870
Varie altre riserve	1	2
Totale altre riserve	2.658.434	2.546.872
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(815.962)	117.434
Totale patrimonio netto	10.972.131	11.788.093
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	1.861.167	1.892.688
4) altri	50.000	-
Totale fondi per rischi ed oneri	1.911.167	1.892.688
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato		
260.768		238.692
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	197.449	1.060
esigibili oltre l'esercizio successivo	612.805	-
Totale debiti verso banche	810.254	1.060
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	178.423	310.723
Totale debiti verso fornitori	178.423	310.723
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili oltre l'esercizio successivo	8.034.305	-
Totale debiti verso imprese controllate	8.034.305	-
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	17.424	10.704
Totale debiti tributari	17.424	10.704
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	38.358	18.079
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	38.358	18.079
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	276.506	197.833
esigibili oltre l'esercizio successivo	170.114	96.095
Totale altri debiti	446.620	293.928
Totale debiti	9.525.384	634.494
Totale passivo	22.669.450	14.553.967

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.1

PATRIMONIO PISA S.R.L.

Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.635.879	2.616.178
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	53.831	12.804
altri	432.557	18.455
Totale altri ricavi e proventi	486.388	31.259
Totale valore della produzione	2.122.267	2.647.437
B) Costi della produzione		
7) per servizi	887.296	1.424.848
8) per godimento di beni di terzi	1.905	744
9) per il personale		
a) salari e stipendi	281.996	226.407
b) oneri sociali	87.173	77.990
c) trattamento di fine rapporto	22.810	37.578
e) altri costi	9.069	3.234
Totale costi per il personale	401.048	345.209
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-	340
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	461.059	455.179
Totale ammortamenti e svalutazioni	461.059	455.519
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	492.400	-
14) oneri diversi di gestione	1.100.022	251.056
Totale costi della produzione	3.343.730	2.477.376
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(1.221.463)	170.061
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	6.547	148
Totale proventi diversi dai precedenti	6.547	148
Totale altri proventi finanziari	6.547	148
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	34.607	3.224
Totale interessi e altri oneri finanziari	34.607	3.224
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(28.060)	(3.076)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(1.249.523)	166.985
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	49.508	84.607
imposte differite e anticipate	(483.069)	(35.056)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(433.561)	49.551
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(815.962)	117.434

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.1

PATRIMONIO PISA S.R.L

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2023	31-12-2022
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(815.962)	117.434
Imposte sul reddito	(433.561)	49.551
Interessi passivi/(attivi)	28.060	3.076
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	891
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(1.221.463)	170.952
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	22.810	37.578
Ammortamenti delle immobilizzazioni	461.059	455.519
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	1.022.232	(116.995)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.506.101	376.102
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	284.638	547.054
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(7.551.400)	-
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(296.729)	(112.922)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(132.300)	117.245
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	9.176	10.419
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	8.106.517	(296.993)
Totale variazioni del capitale circolante netto	135.264	(282.251)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	419.902	264.803
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(28.060)	(3.076)
(Imposte sul reddito pagate)	(75.192)	(118.624)
(Utilizzo dei fondi)	-	30.000
Totale altre rettifiche	(103.252)	(91.700)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	316.650	173.103
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
Disinvestimenti	816	5.165
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	(8.184)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	816	(3.019)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(1.060)	1.060
(Rimborso finanziamenti)	(194.135)	(122.311)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	-	(247.303)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(195.195)	(368.554)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	122.271	(198.470)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	229.060	427.096
Danaro e valori in cassa	611	1.045
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	229.671	428.141

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.1		PATRIMONIO PISA S.R.L.	
Disponibilità liquide a fine esercizio			
Depositi bancari e postali	340.272	229.060	
Assegni	11.659	-	
Danaro e valori in cassa	10	611	
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	351.941	229.671	

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.1

PATRIMONIO PISA S.R.L.

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

Il rendiconto finanziario dettaglia le dinamiche dei flussi che hanno determinato la variazione delle disponibilità liquide nel corso dell'esercizio.

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

Nota integrativa, parte iniziale

Il presente bilancio - riferito alla data del 31.12.2023 e composto da Stato patrimoniale, Conto economico, Rendiconto finanziario e Nota integrativa - è relativo al secondo esercizio della ordinaria attività, ripresa dopo la revoca della liquidazione apertasi il 19.12.2014 a seguito della delibera di anticipato scioglimento di Valdarno S.r.l., ora "Patrimonio Pisa S.r.l."

Dal primo gennaio 2023 è stata implementata l'operatività del condominio relativo agli immobili del Centro Servizi Enrico Fermi, la cui amministrazione è stata affidata a Patrimonio Pisa S.r.l.; per assicurare la miglior esecuzione di tale incarico, nel primo scorcio dell'esercizio 2023 è stata assunta un'ulteriore unità di lavoro con mansioni di impiegato amministrativo.

Il 1° febbraio 2023 ha avuto efficacia la fusione per incorporazione della controllata Sviluppo Pisa S.r.l. in liquidazione, nonché il cambiamento di denominazione della società da "Valdarno S.r.l." in "Patrimonio Pisa S.r.l.".

Si ricorda che con atto del 1° agosto 2022 la società, in attuazione della deliberazione del Consiglio comunale di Pisa n. 67 del 14.12.2021, ha acquistato dalla società Pisamo S.r.l. il 100% del capitale sociale della società Sviluppo Pisa S.r.l. in liquidazione, proprietaria del complesso immobiliare in Pisa, via Cesare Battisti, denominato "Sesta Porta".

Nel quadro della predetta deliberazione di Consiglio comunale e in attuazione delle delibere assembleari del 21.10.2022, la società, con atto del 29.12.2022 efficace dal 1° febbraio 2023, ha quindi incorporato la nominata Sviluppo Pisa S.r.l., assumendo l'attuale denominazione di "Patrimonio Pisa S.r.l."

A seguito di tale operazione, Patrimonio Pisa - oltre ad acquisire la proprietà del complesso immobiliare "Sesta Porta", destinato alla vendita - è subentrata nei mutui e negli altri debiti dell'incorporata, ai quali sarà fatto fronte con i proventi delle locazioni e delle cessioni immobiliari, essendo per contro dal 2022 interamente estinti i mutui a suo tempo contratti per la realizzazione del compendio immobiliare "Enrico Fermi".

Gli elementi attivi e passivi pervenuti alla società per effetto della fusione sono riepilogati nella seguente tabella.

Elementi dell'attivo - Sviluppo Pisa	
Attrezzature industriali e commerciali	6.455
Totale immobilizzazioni materiali	6.455
Immobili in rimanenza ("Sesta Porta")	8.043.800
Totale Rimanenze	8.043.800
Crediti verso clienti	41.695
Crediti tributari	13.201
Imposte anticipate	109.471
Crediti verso altri	50.000
Totale crediti del circolante	214.368
Depositi bancari e postali	3.228
Assegni	11.659
Totale disponibilità liquide	14.886
Ratei e risconti	118.269
Totale elementi attivi	8.397.779

Elementi del passivo - Sviluppo Pisa	
Altri fondi per rischi e oneri	50.000
Totale fondi per rischi e oneri	50.000
Debiti verso banche	1.110.374
Debiti verso fornitori	14.743
Verso imprese controllate da controllanti (Pisamo S.r.l.)	7.197.710
Debiti tributari	2.700

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.1

PATRIMONIO PISA S.R.L

Elementi del passivo - Sviluppo Pisa	
Altri debiti	26.652
Totale debiti	8.352.181
Totale elementi passivi	8.402.181
Patrimonio netto di fusione	-4.402

L'annullamento della partecipazione totalitaria in Sviluppo Pisa S.r.l., iscritta al valore di 8.184 euro, ha determinato un disavanzo di fusione di 12.587 euro che è stato imputato al Conto economico.

In conseguenza del trasferimento della proprietà degli immobili “Sesta Porta”, i canoni locativi della società sono aumentati di circa 245.000 euro in ragione di anno; per effetto del subentro nei mutui passivi dell'incorporata, gli oneri finanziari sono aumentati di circa 35.000 euro.

Si segnala che la perdita di esercizio, ammontante a 815.962 euro, è interamente ascrivibile alle componenti di reddito straordinarie connesse all'incorporazione di Sviluppo Pisa S.r.l.; in assenza di tali poste straordinarie la società avrebbe prodotto un utile di circa 80.000 euro.

In maggiore dettaglio:

Componenti straordinarie da fusione Sviluppo Pisa:	
Disavanzo di fusione imputato a Conto economico (in B14)	-12.587
Riallineamento debito v/Pisamo a valore nominale (in B14)	-836.595
Altre sopravvenienze passive ex Sviluppo Pisa (in B14)	-7.754
Svalutazione palazzina ex-Ages (in B11)	-492.400
Adeguamento imposte anticipate per accantonamenti e svalutazioni (in 20.c)	453.999
Totale componenti straordinarie Sviluppo Pisa	-895.336
Risultato netto da gestione ordinaria Patrimonio Pisa	79.374
Risultato netto Patrimonio Pisa	-815.962

Criteri di valutazione applicati

I criteri di valutazione relativi alle attività e alle passività non sono mutati rispetto all'ultimo bilancio approvato e sono illustrati a commento delle singole voci dello Stato patrimoniale, nel rispetto di quanto richiesto dall'art. 2427 e dalle altre disposizioni del codice civile.

Si precisa che la società, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 12, co. 2, D.lgs. 139/2015, non applica il criterio del costo ammortizzato nella valutazione dei crediti e dei debiti sorti anteriormente al 1° gennaio 2016.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.1

PATRIMONIO PISA S.R.L

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni materiali

Con l'eccezione dei fabbricati - iscritti al valore rivalutato a quello di mercato, ex art. 110, D.L. 104/2020 - le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di costruzione o di acquisto maggiorato degli oneri di diretta imputazione.
Il costo è stato ridotto dell'ammortamento calcolato con l'applicazione delle aliquote di seguito specificate, opportunamente ridotte nel primo esercizio di messa in uso, che sono state ritenute adeguate in rapporto alla utilizzabilità di detti beni.

Tipologia	Aliquota di ammortamento applicata
Terreni e fabbricati:	
- Fabbricati	1/25 del costo residuo al 31.12.2020
- Terreni	Non ammortizzabili
Impianti e macchinari:	
- Impianti specifici	25%
- Impianto telefonico	20%
- Impianto telecontrollo	25%
- Impianto tv	20%
- Impianto centrale termica	15%
Attrezzature industriali e commerciali:	
- Macchine da ufficio	20%
- Telefoni cellulari	20%
- Mobili ed arredi	15%
-Macchinari, apparecchi e attrezzature varie	15%

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni materiali (prospetto)	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	16.750.832	978.252	596.842	0	0	18.325.925
Rivalutazioni	1.255.916	0	0	0	0	1.255.916
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-4.334.178	-906.481	-591.229	0	0	-5.831.887
Svalutazioni	-243.741	0	0	0	0	-243.741
Valore di bilancio	13.428.829	71.771	5.613	0	0	13.506.213
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	0	7.140	45.057	0	0	52.197
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.1

PATRIMONIO PISA S.R.L.

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni materiali (prospetto)	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	-439.985	-13.693	-7.382	0	0	-461.059
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0
Altre variazioni	0	-7.140	-37.786	0	0	-44.926
Totale variazioni	-439.985	-13.693	-111	0	0	-453.788
Valore di fine esercizio						
Costo	16.750.832	985.392	641.899	0	0	18.378.122
Rivalutazioni	1.255.916	0	0	0	0	1.255.916
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-4.774.163	-927.313	-636.396	0	0	-6.337.873
Svalutazioni	-243.741	0	0	0	0	-243.741
Valore di bilancio	12.988.844	58.079	5.502	0	0	13.052.425

La voce "terreni e fabbricati" accoglie i valori degli immobili e dei relativi fondi ammortamento, rivalutati nell'esercizio 2020 ai sensi dell'art. 110, D.L. 104/2020 per adeguarli ai valori risultanti dalla stima redatta il 19.10.2020 da Praxi S.p.A.
I fabbricati sono stati ammortizzati per un ventitreesimo del costo non ammortizzato all'inizio dell'esercizio (un venticinquesimo del costo residuo al 31.12.2020).
La situazione di dettaglio degli immobili è riepilogata nelle tabelle che seguono.

Riepilogo 2023 - Civile	Costo storico (netto contributi)	Situazione a inizio esercizio			Valore contabile netto	Variazioni dell'esercizio			
		F.di ammort. storici	Rivalut. /svalut. del costo	Rivalut. dei fondi ammort.		Ammort. Deducibili	Ammort. Indeducibili	Totale Ammort.	Altre Variazioni
Lotto 1 - Edificio A e M	3.417.183	-2.599.075	912.204	2.252.725	3.983.036	-77.994	-95.182	-173.175	0
Lotto 2 - Edificio B (porzione)	543.809	-450.167	30.580	404.216	528.438	-15.083	-7.892	-22.976	0
Lotto 1 - Edificio C	2.165.652	-1.540.672	-240.197	0	384.783	-49.429	32.699	-16.730	0
Lotto 1 - Edificio D	1.060.016	-801.332	0	546.307	804.991	-24.194	-10.806	-35.000	0
Lotto 2 - Edificio E (porzione)	330.132	-273.284	176.843	232.726	466.417	-9.157	-11.122	-20.279	0
Lotto 2 - Edificio F (porzione)	629.498	-521.101	30.040	468.338	606.775	-17.460	-8.922	-26.382	0
Fabbricato ex Gea - Edificio I	1.951.071	-1.139.986	0	172.550	983.635	-42.767	0	-42.767	0
Lotto 1 - Edificio L	132.837	-99.655	0	49.676	82.858	-3.032	-571	-3.603	0
Lotto 2 - Edificio N	179.609	-140.957	-3.544	0	35.108	-4.982	3.455	-1.526	0
Lotto 2 - Edificio O	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lotto 2 - Edificio P	22.859	-18.923	7.605	16.486	28.027	-634	-585	-1.219	0
Lotto 2 - Sub 67, 83, 84, 90, 73 - Fabbricati	3.008.998	-2.482.079	98.644	1.590.030	2.215.593	-85.880	-10.450	-96.330	0
TOTALE FABBRICATI	13.441.664	-10.067.232	1.012.175	5.733.053	10.119.661	-330.610	-109.375	-439.985	0
Area Lotto 2 - Sub 67, 83, 84, 90, 73	781.346	0	0	0	781.346	0	0	0	0
Altre Aree	2.527.821	0	0	0	2.527.821	0	0	0	0
TOTALE AREE E TERRENI	3.309.167	0	0	0	3.309.167	0	0	0	0
TOTALE IMMOBILI	16.750.832	-10.067.232	1.012.175	5.733.053	13.428.829	-330.610	-109.375	-439.985	0

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.1

PATRIMONIO PISA S.R.L.

Riepilogo 2023 - Civile	Situazione a fine esercizio			Rivalutazione dei fondi ammortamento	Valore contabile netto
	Costo storico (netto contributi)	Fondi ammortamento storici	Rivalutazioni / svalutazioni del costo		
Lotto 1 - Edificio A e M	3.417.183	-2.677.069	912.204	2.157.543	3.809.860
Lotto 2 - Edificio B (porzione)	543.809	-465.250	30.580	396.323	505.462
Lotto 1 - Edificio C	2.165.652	-1.590.101	-240.197	32.699	368.053
Lotto 1 - Edificio D	1.060.016	-825.526	0	535.501	769.991
Lotto 2 - Edificio E (porzione)	330.132	-282.441	176.843	221.604	446.138
Lotto 2 - Edificio F (porzione)	629.498	-538.560	30.040	459.416	580.394
Fabbricato ex Gea - Edificio I	1.951.071	-1.182.753	0	172.550	940.869
Lotto 1 - Edificio L	132.837	-102.687	0	49.105	79.256
Lotto 2 - Edificio N	179.609	-145.939	-3.544	3.455	33.582
Lotto 2 - Edificio O	0	0	0	0	0
Lotto 2 - Edificio P	22.859	-19.557	7.605	15.901	26.808
Lotto 2 - Sub 67, 83, 84, 90, 73 - Fabbricati	3.008.998	-2.567.959	98.644	1.579.580	2.119.263
TOTALE FABBRICATI	13.441.664	-10.397.842	1.012.175	5.623.678	9.679.676
Area Lotto 2 - Sub 67, 83, 84, 90, 73	781.346	0	0	0	781.346
Altre Aree	2.527.821	0	0	0	2.527.821
TOTALE AREE E TERRENI	3.309.167	0	0	0	3.309.167
TOTALE IMMOBILI	16.750.832	-10.397.842	1.012.175	5.623.678	12.988.843

Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni, altri titoli, azioni proprie

	Partecipazioni in imprese controllate	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Valore di bilancio	8.184	8.184
Variazioni nell'esercizio		
Decrementi per fusione	-8.184	-8.184
Totale variazioni	-8.184	-8.184
Valore di fine esercizio		
Valore di bilancio	0	0

Informazioni sulle partecipazioni in imprese controllate

La voce esistente all'inizio dell'esercizio si riferisce alla partecipazione totalitaria nella società Sviluppo Pisa S.r.l. in liquidazione, iscritta al costo di acquisto di 7.000 euro, maggiorato dei costi accessori.
La partecipazione è stata annullata in conseguenza della fusione per incorporazione attuata il 1° febbraio 2023.

Attivo circolante

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.1PATRIMONIO PISA S.R.L

Rimanenze

La voce accoglie il valore degli immobili in Pisa, via Cesare Battisti (c.d. “immobili Sesta Porta”), pervenuti alla società in conseguenza dell’incorporazione di Sviluppo Pisa S.r.l.

FG	PART.	SUB	CAT.	COSTO STORICO 31.12.2023	SVALUTAZIONE	VALORE IN BILANCIO
Prodotti finiti - Fabbricati realizzati per la vendita						
38	541	21	B04	2.095.752	-368.752	1.727.000
38	541	9	B04	870.481	-166.481	704.000
38	541	51	C01	602.808	-117.708	485.100
38	541	72	C01	398.752	-45.652	353.100
38	541	70	A10	1.047.998	-217.498	830.500
38	541	12	C01	245.242	-60.442	184.800
38	541	11	C01	245.242	-27.442	217.800
38	541	56	A10	55.035	-35	55.000
38	541	74	B04	1.379.987	-213.987	1.166.000
38	541	38	C01	1.332.918	-210.918	1.122.000
38	541	10	C01	245.242	-24.142	221.100
Totale fabbricati realizzati per la vendita				8.519.459	-1.453.059	7.066.400
Immobili merce (palazzina “ex Ages”)						
38	58		A02	788.285	-303.285	485.000
Totale immobili in rimanenza				9.307.744	-1.756.344	7.551.400

Gli immobili in rimanenza sono stati iscritti al valore di presumibile realizzo già contabilizzato dalla società incorporata.
Gli “immobili merce” (palazzina “ex Ages” e terreni pertinenziali), precedentemente rivalutati di 189.115 euro, sono stati svalutati di 492.400 euro per adeguarne il valore al prezzo della vendita perfezionata nel mese di marzo 2024 in esecuzione delle deliberazioni del Consiglio Comunale di Pisa n. 27 del 28.03.2023 e n. 6 del 18.03.2024. La svalutazione dell’esercizio è stata imputata al Conto economico nella voce B.11.
Gli altri immobili, realizzati dalla incorporata Sviluppo Pisa S.r.l., sono attualmente locati in attesa della loro vendita. Il loro ricavato sarà destinato a ridurre il debito nei confronti di Pisamo S.r.l., già controllante di Sviluppo Pisa S.r.l.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti sono iscritti al valore di presumibile realizzo.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Valore di inizio esercizio	610.817	39.751	56.399	91.885	798.852
Variazione nell'esercizio	296.729	6.245	561.018	48.968	912.961
Valore di fine esercizio	907.546	45.996	617.418	140.853	1.711.813
Quota scadente entro l'esercizio	907.546	45.996	617.418	2.262	1.573.222
Quota scadente oltre l'esercizio	-	-	-	138.590	138.591

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.1

PATRIMONIO PISA S.R.L

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Tutti i crediti sono riferiti a debitori italiani.

		Totale
Area geografica	Italia	
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	907.546	907.546
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	45.996	45.996
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	617.418	617.418
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	140.853	140.853
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.711.813	1.711.813

La società non ha crediti di durata residua superiore a cinque anni.

Crediti verso clienti

La voce risulta così composta e variata:

	31.12.2023	31.12.2022	Totale variazioni	Fusione Sviluppo Pisa	Altre variazioni
Crediti verso clienti	442.983	561.633	-118.650	41.695	-160.345
Fatture da emettere	571.074	155.694	415.380	0	415.380
Note di credito da emettere/anticipi da clienti	-106.511	-106.511	-106.511	0	0
Totale crediti verso clienti	907.546	610.817	296.729	41.695	255.035

Crediti tributari

I crediti fiscali iscritti nell'attivo sono dettagliati come segue.

	31.12.2023	31.12.2022	Variazioni
Credito verso erario per imposte sul reddito	44.126	33.804	10.322
Crediti verso erario per IVA	1.870	4.129	-2.259
Altri crediti verso erario	0	1.818	-1.818
Totale crediti tributari	45.996	39.751	6.245

Imposte anticipate

Le differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte anticipate sono desumibili dal prospetto che segue.

	31.12.2022			31.12.2023			Variazione
	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota	Effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota	Effetto fiscale	
Svalutazione immobili Sesta Porta	0	28,42%	0	1.756.344	28,42%	506.178	506.178
Svalutazione crediti ex Sviluppo Pisa	0	24,00%	0	188.717	24,00%	45.292	45.292
Altri fondi ex Sviluppo Pisa	0	24,00%	0	50.000	24,00%	12.000	12.000
Quota contributo 1° Lotto tassato	195.695	28,82%	56.399	187.187	28,82%	53.947	-2.452

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.1

PATRIMONIO PISA S.R.L.

	31.12.2022			31.12.2023		Variazione
Totale imposte anticipate	195.695	28,82%	56.399	2.182.248	28,82%	617.418
						561.018

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono ulteriormente dettagliate come segue.

	Fusione Sviluppo Pisa	Altre variazioni	Totale variazioni
Svalutazione immobili Sesta Porta	52.179	453.999	506.178
Svalutazione crediti ex Sviluppo Pisa	45.292	0	45.292
Altri fondi ex Sviluppo Pisa	12.000	0	12.000
Quota contributo 1° Lotto tassato	0	-2452	-2.452
Totale imposte anticipate	109.471	451.547	561.018

Le imposte anticipate sono state liquidate assumendo un'aliquota IRES del 24,00% e l'aliquota del 4,82% per quanto riguarda l'IRAP.

Le imposte anticipate sono iscritte in bilancio essendovi la ragionevole aspettativa dell'esistenza, nei prossimi anni, di redditi che consentiranno il loro recupero.

Tali imposte sono relative:

- alla residua quota (euro 187.187) di contributo comunitario a suo tempo erogato per la realizzazione del primo lotto degli immobili in Ospedaletto; detto contributo è già stato tassato in virtù della normativa vigente all'epoca della sua erogazione.
- alle svalutazioni degli immobili (euro 1.756.344) e dei crediti (188.717) pervenuti dall'incorporazione di Sviluppo Pisa S.r.l.;
- agli accantonamenti per rischi generici (euro 50.000) operati dall'incorporata Sviluppo Pisa S.r.l.

L'incremento totale delle attività per imposte anticipate (561.018 euro) origina per 109.471 euro da quelle già stanziati da Sviluppo Pisa. La differenza (451.547 euro) è stata imputata a conto economico. Tale differenza è determinata pressoché interamente dall'adeguamento dello stanziamento relativo alla svalutazione indeducibile degli immobili "Sesta Porta" destinati alla vendita.

Le imposte differite sulle plusvalenze latenti nella rivalutazione (solo civilistica) dei fabbricati strumentali in Ospedaletto sono rilevate nel "Fondo imposte differite", iscritto a riduzione della correlata riserva di rivalutazione.

Crediti verso altri

La voce risulta così composta:

	31.12.2023	31.12.2022	Variazioni	Fusione Sviluppo Pisa	Altre variazioni
Cauzioni a terzi	138.591	88.591	50.000	50.000	0
Verso altri	2.262	3.295	-1.032	0	-1.032
Totale altri crediti	140.853	91.885	48.968	42.918	6.050

Le cauzioni a terzi sono relative, quanto a 88.591 euro, a contratti di fornitura energia stipulati nell'esercizio 2022 e, quanto a 50.000 euro, ad altre cauzioni versate dall'incorporata Sviluppo Pisa S.r.l. il cui rischio di mancato recupero è coperto da un fondo rischi di pari ammontare rilevato nel passivo.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

	Altre partecipazioni non immobilizzate	Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio	1.547	1.547
Variazioni nell'esercizio	-	-
Valore di fine esercizio	1.547	1.547

Nella voce, invariata rispetto al precedente esercizio, è rilevato il costo di una quota di partecipazione al capitale della Banca di Credito Cooperativo di Pescia e Cascina.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.1

PATRIMONIO PISA S.R.L.

Disponibilità liquide

Trattandosi di valori numerari certi sono esposte in bilancio al valore nominale.
Le variazioni intervenute nella consistenza delle disponibilità liquide sono esposte nella seguente tabella.

	31.12.2023	31.12.2022	Totale variazioni	Fusione Sviluppo Pisa	Altre variazioni
Depositi bancari	340.272	229.059	111.213	3.228	107.985
Assegni	11.659	0	11.659	11.659	0
Denaro in cassa	10	611	-601	0	-601
Totale disponibilità liquide	351.941	229.670	122.271	14.887	107.384

Gli assegni pervenuti dall'incorporazione di Sviluppo Pisa sono relativi a depositi cauzionali ricevuti e rilevati negli altri debiti.

Per la più completa informativa in ordine alle variazioni dell'esercizio, si rinvia al prospetto del rendiconto finanziario per gli anni 2023 e 2022.

Ratei e risconti attivi

Sono calcolati secondo il criterio della competenza economica e temporale in applicazione del principio di correlazione dei costi ai ricavi dell'esercizio e comprendono costi comuni a due o più esercizi.
I risconti attivi sono costituiti e variati come segue.

	31.12.2022	31.12.2022	Variazioni
Risconti su premi assicurativi	0	9.500	-9.500
Altri	324	0	324
Totale risconti attivi	324	9.500	-9.176

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il seguente prospetto riporta i movimenti intervenuti nel Patrimonio netto e la sua composizione al termine del periodo.

	Capitale	Riserve di rivalutazione	Riserva legale	Riserva straordinaria	Varie altre riserve	Totale altre riserve	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale patrimonio netto
Valore di inizio esercizio	4.001.400	4.956.960	165.427	2.546.870	1	2.546.871	117.434	11.788.092
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente								
Altre destinazioni	-	-	5.872	111.582	0	111.582	-117.434	-
Altre variazioni								
Incrementi	-	-	-	-	-	-	-815.962	-815.962
Valore di fine esercizio	4.001.400	4.956.960	171.299	2.658.433	1	2.658.434	-815.962	10.972.130

Dettaglio varie altre riserve

		Totale
Descrizione	Arrotondamenti	
Importo	1	1

Nell'esercizio 2020 furono iscritte riserve da rivalutazione ex art. 110, D.L. 104/2020 per complessivi euro 6.893.681, di cui 1.216.875 in sospensione di imposta; dette riserve sono state appostate al netto delle imposte, differite e correnti, connesse ai saldi attivi che le hanno originate. Nell'esercizio 2021 le riserve da rivalutazione si sono ridotte di 1.936.721 euro per effetto della scissione parziale a favore di Immogas S.r.l.
La riduzione nel patrimonio netto di complessivi 815.962 euro, dettagliata nella tabella che precede, consegue esclusivamente alla perdita dell'esercizio.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Origine possibilità di utilizzo e distribuibilità voci di patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Utilizzi nel triennio - per altre ragioni
Capitale	4.001.400	Capitale		-	1.718.600
Riserve di rivalutazione	4.956.960	Utili	AB	4.956.960	1.936.721
Riserva legale	171.299	Utili	B	171.299	56.337
Altre riserve					
Riserva straordinaria	2.658.433	Utili	ABC	2.546.870	1.168.788
Varie altre riserve	1	Utili	ABC	-	-
Totale altre riserve	2.658.434			2.658.434	1.168.788
Totale	11.788.091			7.786.692	4.880.446

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.1

PATRIMONIO PISA S.R.L.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Utilizzi nel triennio - per altre ragioni
Quota non distribuibile				5.944.221	
Residua quota distribuibile				1.842.471	

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

		Totale
Descrizione	Arrotondamenti	
Importo	1	1
Origine / natura	Utili	
Possibilità di utilizzazioni	B	
Quota disponibile	1	

Fondi per rischi e oneri

Informazioni sui fondi per rischi e oneri

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	1.892.688	0	1.892.688
Variazioni nell'esercizio			
Utilizzo nell'esercizio	31.522	0	31.522
Altre variazioni	0	50.000	50.000
Totale variazioni	-31.522	50.000	18.478
Valore di fine esercizio	1.861.167	50.000	1.911.167

Gli "Altri fondi" accolgono l'accantonamento operato dall'incorporata Sviluppo Pisa S.r.l. a presidio del rischio di mancato recupero di depositi cauzionali versati.

Il Fondo imposte differite è relativo, quanto a euro 1.419.754, alle differenze temporanee rilevate nell'esercizio 2020 in dipendenza della rivalutazione solo civilistica dei fabbricati.

La variazione dell'esercizio (euro 31.522) riflette la riduzione del disallineamento fra valore civile e valore fiscale, originata dal recupero a tassazione di ammortamenti indeducibili. Detta riduzione è imputata a Conto economico in diminuzione delle imposte di competenza.

L'ulteriore ammontare di euro 441.413 si riferisce alle imposte latenti sulla riserva in sospensione di imposta rilevata nell'esercizio 2020 a fronte della rivalutazione operata con effetti anche fiscali.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.1 PATRIMONIO PISA S.R.L.

Il debito per trattamento di fine rapporto del personale dipendente risulta adeguato alle competenze maturate a fine esercizio secondo le disposizioni di legge e contrattuali in vigore.
Le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel fondo di accantonamento del trattamento di fine rapporto sono quelle di seguito riportate
Gli utilizzi si riferiscono a rettifiche operate nell'esercizio.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	238.692
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	22.810
Utilizzo nell'esercizio	734
Totale variazioni	22.076
Valore di fine esercizio	260.768

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

Tutti i debiti sono esposti al valore nominale e rappresentano l'effettiva esposizione della Società.

	Debiti verso banche	Debiti verso fornitori	Debiti verso consorelle	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Totale debiti
Valore di inizio esercizio	1.060	310.723	0	10.704	18.079	293.928	634.494
Variazione nell'esercizio	809.194	-132.300	8.034.305	6.720	20.279	152.692	8.890.891
Valore di fine esercizio	810.254	178.423	8.034.305	17.424	30.358	446.620	9.525.384
Quota scadente entro l'esercizio	197.449	310.723	0	10.704	18.079	197.833	538.399
Quota scadente oltre l'esercizio	612.805	0	8.034.305	0	0	96.095	96.095

Debiti verso banche

L'indebitamento bancario al 31.12.2023, ammontante a 810.254 euro, è rappresentato esclusivamente dal residuo ammontare di un mutuo ipotecario scadente a dicembre 2027 di originari euro 12 milioni, contratto nel 2011 dalla incorporata Sviluppo Pisa S.r.l. per la realizzazione del complesso immobiliare "Sesta Porta".

Servizio mutui passivi	ESERCIZIO CORRENTE			ESERCIZIO PRECEDENTE		
	Rimborsi	Interessi passivi	Totale	Rimborsi	Interessi passivi	Totale
Mutuo "Sesta porta"	194.135	34.607	228.742	0	0	0
OPI n. 68214	0	0	0	122.311	246	122.557
Totale	194.135	34.607	228.742	122.311	246	122.557

Debiti verso fornitori

Rappresentano la voce riassuntiva dei debiti per forniture di beni e servizi esistenti a chiusura esercizio.

	31.12.2023	31.12.2022	Variazioni	Fusione Sviluppo Pisa	Altre variazioni
Debiti verso fornitori	83.124	217.864	-134.740	14.743	-149.483

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.1

PATRIMONIO PISA S.R.L.

	31.12.2023	31.12.2022	Variazioni	Fusione Sviluppo Pisa	Altre variazioni
Fatture da ricevere	80.556	92.859	-12.303	0	-12.303
Totale debiti verso fornitori	178.423	310.723	-132.130	14.743	-161.786

Debiti verso imprese controllate da controllanti

La voce accoglie il debito netto nei confronti di Pisamo S.r.l., già controllante di Sviluppo Pisa S.r.l., incorporata nell'esercizio, per finanziamenti infruttiferi erogati anteriormente al 2016 destinati a finanziare la realizzazione degli immobili "Sesta Porta".

	31.12.2023	31.12.2022	Variazioni	Fusione Sviluppo Pisa	Altre variazioni
Finanziamento Pisamo S.r.l.	8.039.058	0	8.039.058	7.202.463	836.595
Crediti diversi verso Pisamo S.r.l.	-4.753	0	-4.753	-4.753	0
Totale	8.034.305	0	8.034.305	7.202.463	836.595

Le condizioni di prestito sono regolate da una scrittura del marzo 2022 che prevede l'inizio del rimborso a decorrere dall'anno 2029 e l'infiruttuosità del finanziamento fino a tutto il 2026.

Il debito è stato originariamente iscritto nell'ammontare di 7.202.463 euro, già contabilizzato da Sviluppo Pisa, pari alla valutazione al costo ammortizzato dello stesso.

L'ammontare del debito è stato adeguato al suo valore nominale di euro 8.039.058, allineando la valutazione ai criteri adottati dalla società che si avvale della facoltà di cui all'art. 12, co. 2, D.lgs. 139/2015. La conseguente sopravvenienza passiva di 836.595 euro è stata imputata al Conto economico nella voce B.14.

Il debito è iscritto in bilancio al netto del credito compensabile verso Pisamo S.r.l. di 4.753 euro.

Debiti tributari

I debiti nei confronti dell'Erario, di durata non superiore all'esercizio successivo, sono composti e variati come segue.

	31.12.2023	31.12.2022	Variazioni
Debiti per ritenute acconto lavoro autonomo	5.637	0	5.637
Debiti per ritenute v/personale e parasubordinati	12.973	7.297	5.675
Debiti per imposta sostitutiva rivalutazione TFR	-1.186	3.406	-4.592
Totale debiti tributari	17.424	10.704	6.720

Debiti verso istituti di previdenza

	31.12.2023	31.12.2022	Variazioni
I.N.P.S.	34.523	15.295	19.228
INAIL	142	0	142
Altri	3.692	2784	907
Totale debiti verso Istituti di previdenza	38.358	18.079	20.278

Altri debiti

	31.12.2023	31.12.2022	Variazioni	Fusione Sviluppo Pisa	Altre variazioni
Debiti vs personale per retrib. e mensilità agg.ve	37.592	34.520	3.072	0	3.072
Debiti vs conduttori per transazioni	55.000	55.000	0	0	0
Debiti vs Consiglio di Amministrazione	2.055	2.055	0	0	0
Depositi cauzionali locazioni	170.114	154.789	15.325	15.325	0
Depositi cauzionali diversi	46.018	46.018	0	0	0
Altri	135.841	1.546	134.295	1.807	132.489
Totale altri debiti	446.620	293.928	152.692	17.131	135.560

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.1 PATRIMONIO PISA S.R.L.

I debiti sopra elencati hanno durata non superiore ai 12 mesi, escluso il debito di euro 170.114 per depositi cauzionali su contratti locativi.
I depositi cauzionali diversi sono riferiti al riaddebito ai conduttori di quanto corrisposto per pari titolo in relazione a contratti di somministrazione energia.
Gli altri debiti accolgono in massima parte il debito esistente al termine dell'esercizio nei confronti delle amministrazioni condominiali "Valdarno" (euro 123.823) e "Sesta Porta" (euro 9.521).

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Il patrimonio immobiliare della società compreso nel Centro Servizi Enrico Fermi in località Ospedaletto può essere trasferito libero da ipoteche.
Gli immobili in Pisa, via Cesare Battisti ("Sesta Porta"), con l'eccezione della palazzina "ex Ages" ceduta nel marzo 2024, sono posti a garanzia del mutuo scadente nel 2027 precedentemente illustrato a commento della voce "Debiti verso banche".

	Debiti verso banche	Debiti verso fornitori	Debiti verso consorelle	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Totale debiti
Debiti assistiti da garanzie reali	810.254	0	0	0	0	0	810.254
Debiti non assistiti da garanzie reali	0	178.423	8.034.305	17.424	38.358	446.620	8.715.130
Totale	810.254	178.423	8.034.305	17.424	38.358	446.620	9.525.384

Ratei e risconti passivi

Il 1° lotto dei lavori di recupero e costruzione del Centro Servizi Enrico Fermi beneficiò di un contributo comunitario di originari euro 5.189.932, mentre il 2° lotto beneficiò di un contributo di originari euro 5.233.445; detti contributi erano previsti e disciplinati dal regolamento CEE n. 2081/93 (Obiettivo 2, Asse 4, Azione 4.4A, Recupero Siti).
In applicazione a quanto previsto dai principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità, nei bilanci anteriori alla liquidazione i contributi venivano iscritti tra i risconti passivi; in tal modo gli immobili risultavano esposti nell'attivo al costo storico residuo e al lordo del contributo ricevuto, mentre le quote annuali di ammortamento erano evidenziate nel conto economico in base all'importo determinato sul costo storico.
Nei bilanci di liquidazione, volendosi evidenziare nell'attivo del bilancio il valore stimato di assegnazione degli immobili, la voce fu riclassificata a riduzione del costo. In occasione della riclassificazione e razionalizzazione dei conti relativi agli immobili operata nel 2020, i residui risconti al termine di detto esercizio (euro 3.632.319) furono imputati a diretta riduzione del costo degli immobili, in conformità al criterio alternativo ammesso dai principi OIC.
Tale criterio è stato conservato nei bilanci successivi alla liquidazione.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.1

PATRIMONIO PISA S.R.L

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

I costi, i ricavi, i proventi, gli oneri e le componenti economiche in genere sono esposti in Bilancio secondo il principio della competenza economica.

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

			Totale
Categoria di attività	Canoni locativi	Servizi di amministrazione condominiale	
Valore esercizio corrente	1.256.693	379.186	1.635.879

In maggiore dettaglio, i ricavi delle prestazioni rese sono composti e variati come segue.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	31.12.2023	31.12.2022	Variazioni
Canoni locativi - Ospedaletto	1.010.868	1.191.167	-180.299
Canoni locativi - Sesta Porta	245.825	0	245.825
Servizi di amministrazione condominiale	378.955	0	378.955
Ricavi accessori - Riaddebito costo servizi ordinari	0	920.558	-920.558
Ricavi accessori - Riaddebito costo servizi straordinari	0	231.709	-231.709
Ricavi accessori - Riaddebito costo personale	0	245.481	-245.481
Ricavi accessori - Servizi extra ai conduttori	232	27.263	-27.031
Totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.635.879	2.616.178	-980.299

Dal primo gennaio 2023 è stata implementata l'operatività del "Condominio Valdarno" relativo agli immobili del Centro Servizi Enrico Fermi, la cui amministrazione è stata affidata a Patrimonio Pisa S.r.l.; i compensi maturati nell'esercizio per tale nuova attività ammontano a 378.955 euro.

I canoni delle locazioni "Sesta Porta" sono relativi agli immobili pervenuti a seguito dell'incorporazione di Sviluppo Pisa S.r.l., costruiti da quest'ultima e locati in attesa della vendita.

La riduzione dei canoni dei fabbricati in Ospedaletto è dovuta alla risoluzione anticipata di alcuni contratti; la società si è attivata per porre sul mercato gli immobili liberatisi nel corso del 2023.

In considerazione dell'assunzione dell'incarico di amministrazione del "Condominio Valdarno", il quale procede alla gran parte delle ripartizioni dei costi comuni ai fabbricati in Ospedaletto, i proventi da riaddebito - significativamente ridotti - sono divenuti estranei alla gestione caratteristica e sono stati conseguentemente riclassificati nella voce "A.5".

Gli "altri ricavi e proventi" sono così composti:

	31.12.2023	31.12.2022	Variazioni
Riaddebito costi a Condominio Valdarno	191.736	0	191.736
Riaddebito costi a conduttori	130.485	0	130.485
Servizi diversi a conduttori	108.847	0	108.847
Sopravvenienze attive	1.269	1.963	-693
Recuperi e rimborsi assicurativi	0	7.670	-7.670
Contributi "Covid-19" (Credito d'imposta sanificazione)	53.831	12.804	41.027
Altri oneri e proventi	221	8.823	-8.602
Totale	486.389	31.259	24.062

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.1

PATRIMONIO PISA S.R.L.

I riaddebiti dei costi e i proventi per servizi diversi ai conduttori accolgono le componenti di reddito qualificate come "Ricavi accessori" nei precedenti esercizi.

Costi della produzione

Costi per servizi
Tale voce comprende:

	31.12.2023	31.12.2022	Variazioni
Spese riaddebitate a Condominio Valdarno	191.736	0	191.736
Compensi e spese per organi sociali	37.426	35.204	2.223
Energia elettrica, gas, acqua	69.593	579.257	-509.663
Legali, amministrative e fiscali	86.076	82.900	3.175
Manutenzioni	63.605	247.538	-183.933
Oneri bancari	7.301	3.659	3.642
Assicurazioni	8.500	29.419	-20.919
Prestazioni di assistenza e coordinamento tecnico	4.056	16.037	-11.981
Servizio di vigilanza e controllo accessi	0	49.332	-49.332
Servizio pulizie	2.200	77.343	-75.143
Spese per lavori straordinari	0	239.780	-239.780
Spese condominiali Valdarno	164.239	0	164.239
Spese condominiali Sesta Porta	72.167	0	72.167
Servizi vari	180.395	64.378	116.017
Totale	887.296	1.424.848	-729.288

Il consistente decremento delle spese per utenze e manutenzioni deriva dall'assunzione delle medesime in carico al Condominio Valdarno, il quale provvede a ripartirle fra i conduttori e i proprietari delle diverse unità immobiliari (quota a carico di Patrimonio Pisa: 164.239 euro).
La restante parte dei suddetti costi, relativi ai fabbricati in Ospedaletto rimasti in esclusiva proprietà di Patrimonio Pisa, sono stati quasi interamente riaddebitati ai conduttori (euro 130.485, in "A.5") in conformità alle pattuizioni in essere.

Costi per il personale

Il numero medio dei dipendenti nel corso dell'anno 2023 è stato di 5 unità per quanto riguarda gli impiegati e di 3 unità per quanto riguarda gli operai. Alla data del 31 dicembre il personale era di 9 unità.
I costi per il personale sono variati come segue:

	31.12.2023	31.12.2022	Variazioni
Salari e stipendi	281.997	226.407	55.590
Oneri sociali	87.173	77.990	9.183
Trattamento di fine rapporto	22.810	37.578	-14.769
Altri costi	9.069	3.234	5.836
Totale	401.409	345.209	55.840

Negli altri costi per il personale sono compresi i costi per i servizi di mensa e per altre spese.
L'incremento del costo del personale è dovuto all'assunzione di due unità nel corso dell'esercizio.

Variazioni delle rimanenze di merci

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.1

PATRIMONIO PISA S.R.L

L'ammontare di 492.400 euro corrisponde alla svalutazione del fabbricato residenziale in Pisa, via Cesare Battisti, operata per adeguarne il valore al prezzo di vendita, come illustrato nel commento della voce "Rimanenze".

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono così composti:

	31.12.2023	31.12.2022	Variazioni
Cancelleria e stampati	958	523	435
Imposta ICI/IMU	190.398	194.078	-3.680
Imposte indirette e tasse	17.272	25.471	-8.199
Altri oneri	891.395	30.984	860.411
Totale	1.100.022	251.056	848.967

La posta "altri oneri" accoglie per 856.936 euro le sopravvenienze passive, dettagliate nella parte introduttiva, rilevate a seguito dell'incorporazione di Sviluppo Pisa S.r.l.

Proventi e oneri finanziari

Non sono stati rilevati interessi di mora eventualmente maturati nei confronti dei conduttori; tenuto anche conto del loro regime fiscale, gli interessi di mora sono rilevati se ed in quando incassati.
Gli "oneri finanziari" sono dettagliati nella successiva tabella.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	31.12.2023	31.12.2022	Variazioni
Interessi passivi su c/c bancari e commissioni massimo scoperto	0	2.500	-2.500
Interessi passivi su mutui	34.607	246	34.361
Altri interessi passivi e oneri finanziari	0	478	-478
Totale	34.607	3.224	31.383

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo di incidenza eccezionali

L'ammontare dei proventi di entità o incidenza eccezionali è pari a euro 453.999, originato dall'adeguamento dello stanziamento per imposte anticipate relative alla svalutazione indeducibile degli immobili "Sesta Porta" già in proprietà dell'incorporata Sviluppo Pisa S.r.l.

Importo e natura dei singoli elementi di costo di incidenza eccezionali

I costi di incidenza eccezionale, dettagliati nella sezione introduttiva, ammontano a euro 1.349.336 e sono direttamente correlati all'incorporazione di Sviluppo Pisa S.r.l.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Imposte correnti differite e anticipate

Imposte sul reddito di esercizio

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.1

PATRIMONIO PISA S.R.L.

Le imposte sul reddito correnti sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri da assolvere in applicazione della vigente normativa fiscale. Il debito per imposte correnti è esposto nella voce "Debiti tributari" al netto degli acconti versati o nella voce "Crediti tributari" nel caso in cui gli acconti eccedano il carico di imposte dell'esercizio.

Le imposte anticipate e differite sono calcolate ad aliquota corrente sulle differenze temporanee tra il valore di bilancio ed il valore fiscale delle passività e delle attività.
Le imposte anticipate sono rilevate ritenendosi ragionevolmente certa l'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad utilizzare.

Le imposte sul reddito di competenza dell'esercizio impattano positivamente sul risultato netto per euro 433.561 e sono così scomponibili:

	31.12.2023			31.12.2022		
	IRES	IRAP	Totale	IRES	IRAP	Totale
Utile ante imposte	-1.249.523	-1.249.523		166.986	166.986	
Differenza nella base imponibile fra IRES e IRAP		429.109			348.284	
	-1.249.523	-820.414		166.986	515.270	
Aliquota di imposta applicabile	24,00%	4,82%		24,00%	4,82%	
Imposte teoriche	-299.886	-39.544	-339.430	40.077	24.836	64.913
Effetto delle agevolazioni fiscali						
Effetto fiscale delle differenze permanenti:						
Per costi indeducibili	247.859	79.734	327.593	42.513	14.626	57.140
Per altre differenze	-310.309	-111.416	-421.725	-50.129	-22.372	-72.502
Carico d'imposta registrato a conto economico	-362.336	-71.226	-433.561	32.460	17.090	49.551
Aliquota effettiva	29,00%	8,68%	34,70%	19,44%	3,32%	29,67%

Il carico fiscale di competenza è esposto nel Conto economico con separata evidenza delle imposte correnti e di quelle anticipate e differite. In dettaglio:

	Correnti	Anticipate e Differite	Totale
Ires di competenza	31.216	-393.552	-362.336
Irap di competenza	18.292	-89.518	-71.226
Totale imposte di competenza	49.508	-483.069	-433.561

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.1

PATRIMONIO PISA S.R.L

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Il numero medio dei dipendenti, determinato con il criterio della media aritmetica semplice, incrementatosi di un'unità rispetto al precedente esercizio, è esposto nella tabella seguente.

	Impiegati	Operai	Totale Dipendenti
Numero medio	5	3	8

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

I compensi e i rimborsi spettanti all'amministratore unico per il periodo chiuso al 31.12.2023, al netto del contributo integrativo per casse di previdenza, ammontano ad 26.987 euro; quelli di competenza del sindaco unico, al netto dello stesso contributo, sono pari a euro 9.000 di cui euro 4.000 per attività di revisione contabile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Per effetto delle vicende intervenute durante l'esercizio 2022 (in particolare, l'uscita di Toscana Energia dalla compagine sociale e la ridefinizione dei rapporti contrattuali), al 31.12.2023 i rapporti con parti correlate sono ridotti a quelli con il Comune di Pisa (socio unico, al quale gli immobili sono attualmente concessi in comodato gratuito, salvo il riaddebito dei costi per servizi accessori al godimento delle aree comuni del Centro Servizi Enrico Fermi) e a quelli con le società Pisamo e Farmacie Comunali di Pisa. I rapporti per godimento di beni sociali, pertanto, sono regolati a condizioni più favorevoli per il Socio rispetto a quelle di mercato. Per contro sono più favorevoli alla società, rispetto a quelle di mercato, le condizioni del debito di finanziamento nei confronti di Pisamo S.r.l., attualmente infruttifero di interessi. Fatta eccezione per quanto sopra, non sussistono operazioni realizzate con parti correlate né accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale dotati dei requisiti richiesti dai punti 22 bis e 22 ter dell'art. 2427, comma 1, c.c.

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

Nel mese di marzo 2024, in esecuzione delle deliberazioni del Consiglio Comunale di Pisa n. 27 del 28.03.2023 e n. 6 del 18.03.2024, è stata perfezionata la vendita, al prezzo di 485.000 euro, del fabbricato residenziale "ex Ages" con relativi terreni pertinenziali. Con delibera del Consiglio comunale n. 7 del 7 marzo 2024 il Comune di Pisa, socio unico, ha approvato le linee programmatiche che prevedono il conferimento di nuovi immobili a favore della società.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

La società non ha ricevuto erogazioni di cui alla disposizione in oggetto; in ogni caso, a fini di maggior trasparenza si riepilogano di seguito i corrispettivi maturati nell'esercizio 2023 per canoni locativi e altri servizi addebitati a pubbliche amministrazioni o a società da queste partecipate.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.1

PATRIMONIO PISA S.R.L

Utilizzatore	Canoni			Altri servizi e	Totale
	Ospedaletto	Sesta Porta	Totale	riaddebiti	proventi
TOSCANA ENERGIA S.p.A.	0	0	0	15.260	15.260
ACQUE SPA	547.415	0	547.415	103.317	650.732
INGEGNERIE TOSCANI S.R.L.	69.207	0	69.207	46.532	115.739
ACQUE SERVIZI SRL	235.131	0	235.131	18.869	254.000
Ufficio della Motorizzazione Civile di Lucca	9.962	0	9.962	6.675	16.637
Comune di San Giuliano Terme	0	0	0	396	396
Comune di Pisa	0	0	0	37.886	37.886
TRIBUNALE DI PISA	54.948	0	54.948	6.633	61.581
Procura della Repubblica - Pisa	48.880	0	48.880	3.370	52.250
CTT NORD srl	11.111	0	11.111	395	11.506
PISAMO - AZIENDA PER LA MOBILITA' S.R.L.	9.062	119.911	128.972	0	128.972
FARMACIE COMUNALI DI PISA SPA	7.497	1.964	9.461	0	9.461
S.E.PI. SPA	0	8.787	8.787	0	8.787
A.P.E.S. S.C.P.A.	250	250	500	0	500
Retiambiente S.p.a.	0	123	123	0	123
TIRRENICA MOBILITA S.r.l.	688	0	688	0	688
TOTALE ENTI E SOCIETA' PUBBLICHE	994.151	131.034	1.125.185	239.331	1.364.517

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Relativamente alla perdita di esercizio di 815.962 euro, se ne propone la copertura mediante utilizzo della riserva straordinaria.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.1

PATRIMONIO PISA S.R.L.

Nota integrativa, parte finale

Conclusioni

Nel rinviare alla relazione sulla gestione e alla relazione sul governo societario per le ulteriori informative di legge, si dà atto che il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, composto da Stato patrimoniale, Conto economico, Nota integrativa e Rendiconto finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società nonché il risultato economico dell'esercizio.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.1

PATRIMONIO PISA S.R.L.

Dichiarazione di conformità del bilancio

Si dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale e il conto economico è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Pisa, 31 marzo 2024

L'amministratore unico

dott. Matteo Dell'Innocenti

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

Patrimonio Pisa S.r.l.
Assemblea 06.05.2024
Rev. 2.0

VERBALE DELLA RIUNIONE DI ASSEMBLEA del giorno 6 maggio 2024

Il giorno 6 maggio 2024, alle ore 09.00, in Pisa, presso il Palazzo comunale, Sala giunta, sono presenti i signori:

- dott. **Michele Conti**, Sindaco del Comune di Pisa, in rappresentanza del medesimo **Comune di Pisa**, titolare di una quota pari all'intero capitale sociale;
- dott. **Matteo Dell'Innocenti**, Amministratore unico;
- dott. **Arturo Nebbiai**, Sindaco unico.

Assiste alla riunione il dott. Alessandro Benassi, responsabile dell'Ufficio partecipazioni del Comune di Pisa; su richiesta dei presenti funge da segretario per la redazione del presente verbale il dott. Francesco Baicchi, presente per espresso invito. L'Amministratore, assunta la presidenza della riunione, constata e fa constatare:

- che la riunione è stata convocata con avviso in data 13.04.2024, inviato a mezzo Pec agli aventi diritto;
- che alla prima convocazione del 29 aprile 2024 la seduta è andata deserta;
- che la documentazione informativa relativa agli argomenti in discussione è stata messa a disposizione del socio;
- che è rappresentato l'intero capitale sociale e che sono presenti l'Amministratore unico e il Sindaco unico;
- che, pertanto, l'Assemblea è validamente costituita, anche in forma totalitaria, per discutere e deliberare sul seguente

ordine del giorno:

1. bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023 della Patrimonio Pisa Srl, relazione sulla gestione, relazione del sindaco unico e relazione sul governo societario: deliberazioni inerenti e conseguenti;
2. autorizzazioni preventive in merito alle locazioni passive di immobili (Art. 16 c. 2 lett. c) statuto sociale), deliberazioni inerenti e conseguenti;
3. autorizzazioni preventive in merito alle alienazioni passive di immobili (Art. 16 c. 2 lett. b) statuto sociale), deliberazioni inerenti e conseguenti;
4. comunicazioni ai soci – attività di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici ed interventi previsti;
5. varie ed eventuali.

*

Sul **primo argomento** all'ordine del giorno (**bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023, relazione sulla gestione, relazione del sindaco unico e relazione sul governo societario: deliberazioni inerenti e conseguenti**) prende la parola il Presidente il quale dà lettura del bilancio di esercizio relativo all'esercizio chiuso il 31 dicembre 2023. Il presidente dà accurata spiegazione di come la perdita di esercizio di complessivi euro 815.962,00 sia da ricondurre essenzialmente a componenti di natura straordinaria. In particolare viene posta l'attenzione sulla tabella riportata a pagina 2 della Nota Integrativa dalla quale emerge come nel corso dell'esercizio in commento la fusione per incorporazione della Sviluppo Pisa S.r.l. e la svalutazione dell'immobile sito in via Battisti 71 prodromica alla vendita della stessa al socio per un valore di euro 485.000,00 (sensibilmente inferiore al valore di bilancio) abbiano generato componenti negative straordinarie per euro 895.336,00.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

Patrimonio Pisa S.r.l.
Assemblea 06.05.2024
[Rev. 2.0](#)

Il Presidente ci tiene comunque a sottolineare che la gestione ordinaria della società ha prodotto un risultato positivo di € 79.374,00 e che le disponibilità liquide al 31 dicembre 2023 erano pari ad € 351.941,00, idonee, anche in funzione dei flussi di cassa attesi, a dare copertura agli impegni assunti dalla società, evidenziando di conseguenza come non si pongano problematiche particolari sia sotto il profilo finanziario sia sotto quello della continuità aziendale. Il Presidente termina quindi l'esposizione rappresentando all'assemblea come la società disponga al 31 dicembre 2023 di un patrimonio netto di complessivi euro 10.972.131,00, e quindi come non si pongano neppure criticità in ordine alla disponibilità patrimoniale.

Prende la parola il Sindaco unico, il quale riassume i contenuti della propria relazione unitaria, comprendente gli esiti dell'attività di revisione legale; al termine dell'esposizione del Sindaco revisore, l'Amministratore unico invita il Socio a esprimersi in merito all'approvazione del bilancio.

A questo punto l'Assemblea, con il voto favorevole dell'unico Socio,

delibera

- a. di approvare, così come redatto dall'Amministratore unico, il bilancio di Patrimonio Pisa S.r.l. relativo all'esercizio chiuso il 31.12.2023;
- b. di coprire la perdita mediante utilizzo della riserva straordinaria (che al 31.12.2023 era pari ad euro 2.658.434,00).

*

Sul **secondo argomento** all'ordine del giorno (**autorizzazioni preventive in merito alle locazioni passive di immobili: art. 16 c. 2 lett. c. statuto sociale - deliberazioni inerenti e conseguenti**) il Presidente conferma che non ci sono state, da parte della società, operazioni di locazione passiva.

Il Presidente, per completare il quadro informativo, aggiorna il Sindaco elencando tutte le nuove locazioni attive che sono state sottoscritte dal maggio 2023, ed elenca altresì le attività gestorie finalizzate alla valorizzazione ed all'occupazione dei locali sfitti presso la struttura immobiliare di Via Bellatalla. In relazione a tale argomento preme al Presidente evidenziare come tutte le attività siano poste in essere in piena coerenza con le finalità statutarie, e siano funzionali alla generazione di flussi di cassa positivi ed alla valorizzazione degli assets aziendali.

*

Sul **terzo argomento** all'ordine del giorno (**autorizzazioni preventive in merito alle alienazioni passive di immobili: art. 16 c. 2 lett. b. statuto sociale - deliberazioni inerenti e conseguenti**) il Presidente precisa che secondo l'art. 16 c. 2 lett. b) del nuovo statuto sociale (così come approvato in data 26 marzo u.s.) si rende necessario richiedere autorizzazione preventiva per qualsiasi acquisto, alienazione e permuta di immobili.

Pertanto, come anche riportato negli obiettivi strategici della società approvati con delibera del Consiglio Comunale N. 7 del 25.03.2024, si rende necessaria specifica delibera che consenta la cessione, da parte della società, a favore del Comune del 1° Piano presso il complesso "Sesta Porta" - previa effettuazione dei lavori di adeguamento - per ufficio Comunale anagrafe-stato civile.

Nello specifico trattasi dell'immobile attualmente identificato al Catasto Fabbricati come segue:

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

Patrimonio Pisa S.r.l.
Assemblea 06.05.2024
[Rev. 2.0](#)

Foglio: 38, Particella: 541, Subalterno: 38, Categoria: C/1, Z.C.: 1, Classe: 7

Consistenza catastale: 294 mq, Sup. catastale: 317 mq, Rendita: Euro 9.292.51

Il valore dell'immobile allo stato attuale è stato stimato in € 390.000,00.

Il dott. Dell'Innocenti rappresenta che l'immobile è pervenuto alla società in dipendenza dell'incorporazione della società Sviluppo Pisa S.r.l. in liquidazione, nel cui bilancio detto immobile risultava iscritto al valore di presunto realizzo di euro 1.122.000 a fronte di un costo storico di euro 1.332.918 e di una svalutazione già effettuata di euro 210.918, evidenziando inoltre che la vendita in discorso, così come l'operazione di fusione da cui proviene l'immobile, deve inquadrarsi nel legittimo esercizio del potere di controllo del socio pubblico, analogo a quello esercitato sui propri uffici interni.

L'Amministratore unico, infine, segnala che il perfezionamento della cessione impone il preventivo accertamento delle condizioni di regolarità tecnica, urbanistica e catastale dell'immobile, l'esistenza delle quali potrà rivelarsi subordinata all'esecuzione dei lavori di ristrutturazione edilizia anche secondo le specifiche richieste già condivise dagli Uffici dell'Ente che ne avranno l'utilizzo.

Secondo specifico mandato professionale conferito all'Ing. Michele Bedini, da Computo Metrico Estimativo, risulta che l'importo complessivo dell'appalto è di euro 326.068,46 a cui aggiungere euro 39.675,56 per progettazione, esecuzione e coordinazione della sicurezza nonché € 18.327,56 per gli oneri di cambio d'uso destinazione.

Si apre la discussione nel corso della quale il dott. Michele Conti chiede e ottiene chiarimenti e precisazioni dall'Amministratore unico; quindi l'Assemblea, con il voto favorevole dell'unico Socio,

delibera

di impegnare l'Amministratore unico, dott. Matteo Dell'Innocenti, e così sin da ora autorizzandolo espressamente ai sensi e per gli effetti dell'art. 16, co. 2, lett. b), dello Statuto sociale, a porre in essere tutte le iniziative e le attività necessarie, utili o opportune a perfezionare nel più breve tempo possibile la cessione, a favore del Comune di Pisa, del fabbricato in Pisa, via Cesare Battisti n. 51, identificato nel catasto fabbricati di Pisa al Foglio 38, particella 541, subalterno 38 a un prezzo non inferiore a euro 390.000,00 oltre eventuale IVA di legge, maggiorato degli oneri che la società sosterrà per le spese di manutenzione e ristrutturazione necessarie alla messa in opera dell'immobile secondo le direttive e le esigenze già condivise con gli Uffici del Comune che dovranno utilizzarlo successivamente all'acquisto.

*

Sul **quarto argomento** all'ordine del giorno (**comunicazioni ai soci - attività di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici ed interventi previsti**) il dott. Dell'Innocenti informa il Socio in merito agli interventi manutentivi sugli immobili in Ospedaletto effettuati nel corso dell'esercizio, condivide il bilancio del condominio di via Bellatalla così come approvato dai condomini e mette a disposizione la documentazione fotografica relativa agli interventi più importanti effettuati.

*

Sul **quinto argomento** all'ordine del giorno (**varie ed eventuali**) il dott. Dell'Innocenti fa presente che è stata comunicata alla Società l'apertura di un concorso per l'assunzione di impiegati amministrativi da parte della S.E.Pi Spa.

In relazione all'atto di indirizzo Delibera G.C. n. 12 del 26.01.2024 e delle successive Linee guida inviate dal socio unico Comune di Pisa con nota prot. n. 29719 del

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Patrimonio Pisa S.r.l.
Assemblea 06.05.2024
[Rev. 2.0](#)

04.03.2024, visto il disposto dall'art. 16 c. 2 lett. g) dello Statuto sociale, considerata la carenza di personale amministrativo attualmente impiegato dalla società - anche alla luce delle future attività che la stessa si troverà da svolgere secondo le citate linee di indirizzo del 25.03.2024 - chiede al socio di esprimersi in merito alla possibilità di poter aderire all'indizione del bando di concorso per personale omogeneo, di cui la S.E.Pi. sarà capofila.

L'Assemblea quindi, ottenuti i chiarimenti del caso, con il voto favorevole dell'unico Socio,

delibera

di autorizzare ai sensi dell'art. 16 c. 2 lett. g) dello Statuto sociale l'Amministratore Unico ad espletare le procedure di assunzione di personale dipendente a tempo indeterminato necessario a svolgere le predette attività, fino a un massimo di due unità di personale con mansioni impiegate, in funzione delle effettive esigenze aziendali la cui valutazione viene demandata all'Amministratore unico, con possibilità di adesione all'indizione del bando di concorso per personale omogeneo indetto da S.E.Pi Spa. Le procedure di assunzione dovranno essere esperite nel rispetto delle disposizioni relative al Regolamento per il reclutamento del personale così come modificato in data 17 marzo 2024 conformato ai principi di trasparenza, pubblicità e imparzialità nonché a quelli recati dall'art. 35, comma 3, del D.Lgs. 165/2001".

*

A questo punto, essendo le ore 10.00 e nulla più essendovi da discutere e deliberare, la riunione è sciolta. Del che è verbale.

Il Segretario
(*Francesco Baicchi*)
Firmato

Il Presidente
(*Matteo Dell'Innocenti*)
Firmato

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

*Il sottoscritto firmatario, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del d.p.r. 445/2000 in caso di falsa dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, dichiara che il presente documento informatico, è conforme a quello originale tenuto presso la Società.
Bollo virtuale AGEDRTOS n. 29532 del 10.05.2022*

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Patrimonio Pisa S.r.l.

Bilancio al 31 dicembre 2023

Relazione sulla gestione

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Patrimonio Pisa S.r.l.
Bilancio al 31.12.2023 - Relazione sulla gestione

Patrimonio Pisa S.r.l.

Bilancio al 31 dicembre 2023

Relazione sulla gestione

Sommario

1. Introduzione
2. Situazione generale della Società - Profilo economico
3. Situazione generale della Società - Profilo patrimoniale
4. Situazione generale della Società - Indicatori non finanziari di risultato
5. Informazioni sui principali rischi ed incertezze
6. Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente
7. Informazioni relative alle relazioni con il personale
8. Situazione fiscale della Società
9. Attività di Ricerca e sviluppo (articolo 2428 n. 1)
10. Rapporti con imprese del gruppo (articolo 2428 n. 2)
11. Azioni proprie e del gruppo (articolo 2428 n. 3)
12. Operazioni su azioni proprie e del gruppo (articolo 2428 n. 4)
13. Evoluzione prevedibile della gestione (articolo 2428 n. 6)
14. Uso di strumenti finanziari (articolo 2428, n. 6-bis)
15. Altre notizie e informazioni
16. Proposta di destinazione dell'utile di esercizio.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

*Bilancio al 31.12.2023
Relazione sulla gestione*

Signori Soci,

unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, redatto secondo quanto previsto dalla legislazione civilistica, sottopongo alla Vostra approvazione la presente relazione sulla gestione che fornisce le informazioni previste e richieste dagli artt. 2428, c.c.

Si premette che la società nel rispetto delle speciali disposizioni legislative applicabili alle società controllate da Enti Locali, tende a perseguire gli obiettivi gestionali, generali e speciali di cui all'art. 147-quater, co. 2, D.Lgs. 267/2000 e, in particolare, gli obiettivi definiti dal Comune di Pisa nel Documento Unico di Programmazione (DUP).

Il bilancio che siete invitati ad approvare comprende il periodo dallo 01.01.2023 al 31.12.2023, secondo esercizio della gestione ordinaria ripresa dal 15.04.2022 a seguito della revoca della liquidazione apertasi il 19.12.2014.

Si tratta, inoltre, del quarto bilancio redatto dall'attuale amministratore, e precedente liquidatore, entrato in carica nel mese di maggio 2020.

In riferimento a quanto previsto dall'art. 2428 c.c., e dalle altre disposizioni di legge, si fornisce l'informativa che segue.

1. Introduzione

Le informazioni fornite sono quelle ritenute utili avere un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della società e dell'andamento del risultato della gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui essa ha operato con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti, nonché una descrizione dei principali rischi e incertezze cui la società è esposta.

Tale analisi, che si ritiene essere coerente con l'entità e la complessità degli affari sociali, contiene, nella misura necessaria alla comprensione della situazione della società e dell'andamento e del risultato della sua gestione, gli indicatori di risultato finanziari nonché quelli non finanziari pertinenti all'attività aziendale, comprese le informazioni attinenti all'ambiente e al personale.

2. Situazione generale della Società - profilo economico

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 evidenzia una perdita di euro 815.962, al netto delle imposte di competenza che hanno concorso positivamente al risultato di esercizio per euro 433.561.

Il risultato ante imposte, negativo per euro 1.249.523, è stato a sua volta determinato allocando ammortamenti e accantonamenti per complessivi euro 461.059 ai relativi fondi.

Nel corso del 2023 l'attività della società si è estrinsecata, oltre che nella gestione delle proprietà immobiliari in Pisa ("Centro Servizi Enrico Fermi" in località Ospedaletto e complesso "Sesta Porta" in via Cesare Battisti), nell'azione amministrativa finalizzata ad attuare le operazioni straordinarie comprese nel processo di razionalizzazione delle partecipazioni del Comune di Pisa e nell'implementazione dell'attività di amministrazione condominiale relativa al "Condominio Valdarno", riguardante gli immobili in Ospedaletto.

Dal primo gennaio 2023 è infatti operativa la gestione autonoma del condominio sugli immobili del Centro Servizi Enrico Fermi ("Condominio Valdarno"), la cui amministrazione è stata affidata a Patrimonio Pisa S.r.l.; per assicurare la miglior esecuzione di tale incarico, nel primo scorcio dell'esercizio 2023 è stata assunta un'ulteriore unità di lavoro con mansioni di impiegato amministrativo; una seconda unità di lavoro è stata inoltre assunta nel giugno 2023, portando a nove il numero dei dipendenti esistenti al termine dell'esercizio.

I compensi maturati nell'esercizio per tale nuova attività sono ammontati a 378.955 euro.

Il 1° febbraio 2023 ha avuto efficacia la fusione per incorporazione della controllata Sviluppo Pisa S.r.l. in liquidazione, nonché il cambiamento di denominazione della società da "Valdarno S.r.l." in "Patrimonio Pisa S.r.l."

Si ricorda che con atto del 1° agosto 2022 la società, in attuazione della deliberazione del Consiglio comunale di Pisa n. 67 del 14.12.2021, ha acquistato dalla società Pisano S.r.l. il 100% del capitale

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sulla gestione

sociale della società Sviluppo Pisa S.r.l. in liquidazione, proprietaria del complesso immobiliare in Pisa, via Cesare Battisti, denominato "Sesta Porta".

Nel quadro della predetta deliberazione di Consiglio comunale e in attuazione delle delibere assembleari del 21.10.2022, la società, con atto del 29.12.2022 efficace dal 1° febbraio 2023, ha quindi incorporato la nominata Sviluppo Pisa S.r.l., assumendo l'attuale denominazione di "Patrimonio Pisa S.r.l."

A seguito di tale operazione, Patrimonio Pisa - oltre ad acquisire la proprietà del complesso immobiliare "Sesta Porta", destinato alla vendita - è subentrata nei mutui e negli altri debiti dell'incorporata, ai quali sarà fatto fronte con i proventi delle locazioni e delle cessioni immobiliari.

Il trasferimento della proprietà degli immobili "Sesta Porta" ha apportato alla società nuovi canoni locativi per circa 245.000 euro in ragione di anno. Gli immobili "Sesta Porta", costruiti o acquistati dalla incorporata Sviluppo Pisa S.r.l., sono locati in attesa della vendita.

Per effetto del subentro nei mutui passivi dell'incorporata, gli oneri finanziari sono aumentati di circa 35.000 euro.

Riguardo ai fabbricati in Ospedaletto, si rileva la riduzione di circa 180.000 euro dei relativi canoni locativi dovuta alla risoluzione anticipata di alcuni contratti. La società si è attivata per porre sul mercato gli immobili liberatisi in corso di anno, procedendo all'inserimento sul nuovo sito internet di fotografie e cartografie 3D. Allo stato attuale ci sono 2 trattative in corso.

In considerazione dell'assunzione dell'incarico di amministrazione del "Condominio Valdarno", il quale procede alla gran parte delle ripartizioni dei costi comuni ai fabbricati in Ospedaletto, i proventi da riaddebito - significativamente ridotti - sono stati considerati estranei alla gestione caratteristica e sono stati conseguentemente riclassificati nella voce "A.5" del Conto economico, anziché nella voce A.1. utilizzata nei precedenti esercizi.

Il nuovo assetto trasferisce le spese di gestione dei fabbricati in discorso al "Condominio Valdarno", il quale provvede a ripartirle fra i conduttori e i proprietari (quota a carico di Patrimonio Pisa nel 20213: 164.239 euro). La società continua a ribaltare sui conduttori le spese relative ai fabbricati rimasti in sua proprietà esclusiva.

Si segnala che la perdita di esercizio di 815.962 euro, è interamente ascrivibile alle componenti di reddito straordinarie connesse all'incorporazione di Sviluppo Pisa S.r.l.; in assenza di tali poste straordinarie la società avrebbe prodotto un utile di circa 80.000 euro.

In maggiore dettaglio:

Componenti straordinarie da fusione Sviluppo Pisa:	
Disavanzo di fusione imputato a Conto economico (in B14)	-12.587
Riallineamento debito v/Pisano a valore nominale (in B14)	-836.595
Altre sopravvenienze passive ex Sviluppo Pisa (in B14)	-7.754
Svalutazione palazzina ex-Ages (in B11)	-492.400
Adeguamento imposte anticipate per accantonamenti e svalutazioni (in 20.c)	453.999
Totale componenti straordinarie Sviluppo Pisa	-895.336
Risultato netto da gestione ordinaria Patrimonio Pisa	79.374
Risultato netto Patrimonio Pisa	-815.962

Con riferimento ai principali dati economici dell'esercizio e dei due precedenti, rinviamo al seguente prospetto:

Conto Economico riclassificato	2023	2022	2021	Variazione 2023-2022
Ricavi da canoni	1.256.693	1.191.167	1.549.503	65.526
Ricavi da prestazioni	379.187	1.193.302	1.102.348	-814.115
Valore della produzione operativa	1.635.879	2.384.469	2.651.851	-748.590
Costi esterni operativi	889.201	1.185.812	1.075.352	-296.611

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sulla gestione

Conto Economico riclassificato	2023	2022	2021	Variazione 2023-2022
Valore aggiunto (VA)	746.678	1.198.657	1.576.499	-451.979
Costi del personale	401.049	345.209	344.193	55.840
Margine operativo lordo (MOL)	345.629	853.448	1.232.306	-507.819
Ammortamenti e accantonamenti	461.059	455.519	455.655	5.540
Risultato operativo (RO)	-115.430	397.929	776.651	-513.359
Risultato dell'area accessoria	247.158	-217.289	-311.197	464.447
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	6.547	148	43	6.399
EBIT normalizzato	138.275	180.788	465.497	-42.513
Risultato dell'area straordinaria	-899.192	-10.579	-2.001	-888.612
EBIT integrale	-760.916	170.209	463.496	-931.125
Oneri finanziari	34.607	3.224	2.995	31.383
Risultato lordo (RL)	-795.523	166.985	460.501	-962.508
Imposte sul reddito ordinarie	20.438	49.551	152.939	-29.113
Risultato netto (RN)	-815.962	117.434	307.562	-933.396

Per il dettaglio degli importi si rimanda alla nota integrativa.

Si forniscono di seguito alcuni indicatori della redditività ritenuti idonei a fornire una più chiara rappresentazione della situazione economica aziendale.

Indici di redditività		2023	2022	2021
ROE netto	RN / MP	-7,44%	1,00%	1,86%
ROE lordo	RL / MP	-7,25%	1,42%	2,78%
ROI	RO / (Cio medio - Po medie)	-0,69%	2,35%	3,99%
ROS	RO / RICAVI DA CANONI E PRESTAZIONI	-7,06%	16,69%	29,29%

3. Situazione generale della Società - profilo patrimoniale

Per quanto riguarda i principali dati patrimoniali, rinviamo allo stato patrimoniale riclassificato secondo lo schema finanziario e confrontato con quello dell'esercizio precedente, così come riportato nella seguente tabella.

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio finanziario)	2023	2022	2021
Immobilizzazioni immateriali e attività per imposte anticipate	617.418	56.399	84.915
Immobilizzazioni materiali	13.052.425	13.506.213	19.374.329
Immobilizzazioni finanziarie	138.591	96.775	4.749
Attivo fisso (AF)	13.808.434	13.659.387	19.463.993
Risconti attivi	324	9.500	19.919
Rimanenze di immobili destinati alla vendita	7.551.400	0	0
Liquidità differite	957.351	655.409	503.123
Liquidità immediate	351.941	229.670	428.140
Attivo Circolante (AC)	8.861.016	894.579	951.182
Capitale investito (CI)	22.669.450	14.553.966	20.415.175
Capitale sociale	4.001.400	4.001.400	5.720.000
Riserve e utili	6.970.731	7.786.692	10.831.105
Mezzi propri (MP)	10.972.131	11.788.092	16.551.105
Passività consolidate (Pml)	10.939.159	2.286.169	3.106.080
Passività correnti (Pc)	758.160	479.705	757.990
Capitale di finanziamento	22.669.450	14.553.966	20.415.175

Le significative variazioni nelle attività per imposte anticipate, nelle rimanenze immobiliari e nelle

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sulla gestione

passività consolidate derivano dall'incorporazione di Sviluppo Pisa S.r.l. La variazione nei mezzi propri è dovuta alla perdita di esercizio, essa pure riconducibile alla predetta operazione. Si rinvia alla Nota integrativa per i dati di dettaglio relativi alla fusione.

La riclassificazione dello stato patrimoniale secondo il criterio funzionale evidenzia quanto segue.

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale)	2023	2022	2021
Capitale investito operativo (Cio)	22.667.903	14.552.419	20.413.628
Impieghi extra-operativi (Ie.o.)	1.547	1.547	1.547
Capitale investito (CI)	22.669.450	14.553.966	20.415.175
Mezzi propri (mp)	10.972.131	11.788.092	16.551.105
Passività di finanziamento (Pf)	8.844.559	1.060	122.311
Passività operative (Po)	2.852.760	2.764.814	3.741.759
Capitale di finanziamento	22.669.450	14.553.966	20.415.175

Di seguito alcuni indicatori ritenuti idonei a fornire una rappresentazione più chiara della situazione patrimoniale aziendale:

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni	2023	2022	2021
Margine primario di struttura MP - AF	-2.836.303	-1.871.295	-2.912.888
Quoziente primario di struttura MP / AF	0,79	0,86	0,85
Margine secondario di struttura (MP + PASS. CONS.) - AF	8.102.856	414.874	193.192
Quoziente secondario di struttura (MP + PASS. CONS.) / AF	1,59	1,03	1,01

Indici sulla struttura dei finanziamenti	2023	2022	2021
Quoziente di indebitamento complessivo (PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	1,07	0,23	0,23
Quoziente di indebitamento finanziario PASS. DI FIN.TO / MP	0,81	0,00	0,01

Gli indici sulla struttura dei finanziamenti riflettono l'autonomia finanziaria della società, che è tanto maggiore quanto minori sono i quozienti.

Il quoziente di indebitamento complessivo, di poco superiore all'unità, esprime una struttura adeguata in termini di capitalizzazione della società.

L'aumento del quoziente di indebitamento finanziario nel corso del 2023 consegue al subentro nelle posizioni passive dell'incorporata Sviluppo Pisa S.r.l.

Indicatori di solvibilità	2023	2022	2021
Margine di disponibilità ATTIVO CIRCOL. - PASS. CORR.	8.102.856	414.874	193.192
Quoziente di disponibilità ATTIVO CIRCOL. / PASS. CORR.	11,69	1,86	1,25
Margine di tesoreria (LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) - PASS. CORR.	551.132	405.374	173.273
Quoziente di tesoreria (LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) / PASS. CORR.	1,73	1,85	1,23

Per quanto concerne gli indicatori di solvibilità, il loro miglioramento riflette l'acquisizione degli immobili destinati alla vendita provenienti dal patrimonio dell'incorporata Sviluppo Pisa S.r.l.

4. Situazione generale della Società - Indicatori non finanziari di risultato

Si riportano di seguito gli indicatori non finanziari ritenuti significativi ai fini di una maggiore comprensione della situazione aziendale.

Indicatori non finanziari		2023	2022	2021
Numero medio dei dipendenti		8,5	7	7
Costo medio per dipendente	Costi del personale / Num. medio dipendenti	47.182	49.316	49.170
Costo del lavoro su Valore della gestione economica	Costi del personale / Valore della produzione	24,52%	14,48%	12,98%

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sulla gestione

Indicatori non finanziari		2023	2022	2021
Valore aggiunto per dipendente	Valore Aggiunto / Num. medio dipendenti	87.845	171.237	225.214

5. Informazioni sui principali rischi ed incertezze

In questa parte della presente relazione, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice civile, si intende rendere conto dei rischi, cioè di quegli eventi atti a produrre effetti negativi in ordine al perseguimento degli obiettivi aziendali, e che quindi ostacolano la creazione di valore.

Ulteriori informazioni sono rese nella Relazione sul governo societario, redatta ai sensi dell'art. 6, D.Lgs. 175/2016.

I rischi presi in esame sono analizzati distinguendo quelli finanziari da quelli non finanziari, ma anche in base alla fonte di provenienza del rischio stesso.

I rischi così classificati vengono ricondotti in due macro-categorie: rischi di fonte interna e rischi di fonte esterna, a seconda che siano insiti nelle caratteristiche e nell'articolazione dei processi interni di gestione aziendale ovvero derivino da circostanze esterne rispetto alla realtà aziendale.

Rischi non finanziari

Pur dopo un attento esame non si riscontrano rischi non finanziari, né di fonte interna né di fonte esterna, diversi da quelli che potrebbero derivare da mutati scenari legislativi o politici tali da alterare la missione istituzionale della società.

Rischi da Prodotti Finanziari

La società non detiene strumenti finanziari di cui al n. 6-bis, dell'art. 2428, c.c., e pertanto non è esposta ai relativi rischi.

Altri Rischi

Ad integrazione di quanto sopra e di quanto già indicato in nota integrativa e nella specifica sezione della Relazione sul governo societario, si precisa quanto segue.

- *Rischio di inesigibilità dei crediti*: tale rischio appare contenuto in termini assoluti, attesa la natura e la solidità dei conduttori degli immobili di Patrimonio Pisa.

- *Rischi per cause civili o amministrative*: tale rischio, caratteristico dell'attività di soggetti tenuti ad adeguarsi alla normativa sugli appalti pubblici, è fronteggiato con l'attento monitoraggio delle controversie sorte o potenziali; a tale modalità di copertura, si accompagna la protezione offerta da idonee polizze assicurative. Con riferimento alla situazione in essere alla chiusura dell'esercizio, si è ritenuto che non sussistessero gli estremi per procedere con accantonamenti a copertura di tali rischi;

- *Rischio di mercato*: tale rischio è connesso ai prezzi effettivi ricavabili dalle vendite degli immobili "Sesta Porta" e alla conseguente capacità di far fronte con il ricavato di dette vendite alle passività consolidate, in particolare al debito nei confronti di Pisamo S.r.l. allorquando lo stesso giungerà a scadenza.

6. Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente

Al momento non vi sono elementi significativi da segnalare.

7. Informazioni relative alle relazioni con il personale

I rapporti con il personale dipendente sono mediamente buoni e il turn over è estremamente limitato. È monitorata la necessità di aggiornamento del documento di valutazione dei rischi nell'ambiente di lavoro ai sensi della normativa in vigore, in modo particolare per quanto riguarda la valutazione dello stress da lavoro correlato e la vigilanza nei cantieri mobili attraverso audit del servizio interno di prevenzione e sicurezza nei luoghi di lavoro.

Non ci sono situazioni contenziose degne di particolare nota né si ritiene che possano nascere nei prossimi mesi.

8. Situazione fiscale della società

La situazione fiscale della società è del tutto regolare, risultano pagate le imposte a carico dell'esercizio precedente e non vi sono residui di IRES o IRAP ancora dovuti all'erario.

Sono stati inoltre interamente versati gli acconti relativi all'esercizio 2023.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

*Bilancio al 31.12.2023
Relazione sulla gestione*

Gli stanziamenti appostati in bilancio in chiusura di questo esercizio sono congrui rispetto al debito tributario che si prevede emergente dalla dichiarazione dei redditi, mentre per quanto riguarda la fiscalità anticipata rinviando a quanto già indicato nella Nota Integrativa.

Precisiamo inoltre che anche gli altri obblighi tributari derivanti da I.V.A., ritenute d'acconto e simili, sono stati tutti regolarmente assolti.

9. Attività di Ricerca e sviluppo (articolo 2428 n. 1)

La società, per la natura della sua attività, non necessita di specifiche attività di ricerca e sviluppo connesse a problematiche peculiari dell'azienda, pur avendo la necessaria attenzione all'innovazione nel settore immobiliare.

10. Rapporti con imprese del gruppo (articolo 2428 n. 2)

La nostra società, ancorché controllata dal Comune di Pisa, non è parte di alcun gruppo societario. I rapporti economici con i soci sono strutturali e illustrati diffusamente nell'intero corpo dell'informativa di bilancio.

11. Azioni proprie e del gruppo (articolo 2428 n. 3)

La società non possiede quote proprie.

12. Operazioni su azioni proprie e del gruppo (articolo 2428 n. 4)

Alla luce di quanto indicato sopra non vi sono segnalazioni da fare.

13. Evoluzione prevedibile della gestione (articolo 2428 n. 6)

Nel mese di marzo 2024, in esecuzione delle deliberazioni del Consiglio Comunale di Pisa n. 27 del 28.03.2023 e n. 6 del 18.03.2024, è stata perfezionata la vendita, al prezzo di 485.000 euro, del fabbricato residenziale "ex Ages" con relativi terreni pertinenziali.

Nell'esercizio 2024 si prevede che sarà perfezionato il trasferimento al Comune di Pisa delle unità immobiliari in Ospedaletto concesse in comodato al medesimo comune; tale operazione non avrà significativi impatti sul conto economico.

Si prevede inoltre che vengano conferiti nella società nuovi immobili in esecuzione delle linee programmatiche approvate dal Consiglio Comunale con delibera n. 7 del 7 marzo 2024.

14. Uso di strumenti finanziari (articolo 2428, n. 6-bis)

La società non fa uso di strumenti finanziari.

15. Altre notizie e informazioni

La società adotta le misure di sicurezza previste dal Codice della Privacy; nel corso dell'esercizio pertanto sono state svolte o pianificate le necessarie iniziative a livello organizzativo, tecnico e formativo.

16. Proposta di destinazione dell'utile di esercizio

Si propone di coprire la perdita di esercizio di 815.962 euro mediante corrispondente utilizzo della riserva straordinaria.

Pisa, 31 marzo 2024

L'amministratore unico
(dott. Matteo Dell'Innocenti)

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

*Il sottoscritto firmatario, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del d.p.r. 445/2000 in caso di falsa dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, dichiara che il presente documento informatico, è conforme a quello originale tenuto presso la Società.
Bollo virtuale AGEDRTOS n. 29532 del 10.05.2022*

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

PATRIMONIO PISA SRL

Reg. Imp. 01375230503
Rea 118914

PATRIMONIO PISA S.R.L.

Sede in VIA A. BELLATALLA, 1 - 56121 PISA (PI)
Capitale sociale Euro 4.001.400,00 i.v.

Relazione unitaria del Sindaco Unico all'assemblea dei soci

Signori Soci della Patrimonio Pisa Srl

Premessa

Il Sindaco Unico, nell'esercizio chiuso al 31/12/2023, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c..

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.lgs. del 27 gennaio 2010, n.39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

ho svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della Società PATRIMONIO PISA Srl, costituito dallo stato patrimoniale al 31/12/2023, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

Giudizio senza modifica

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società PATRIMONIO PISA Srl al 31/12/2023 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione

Elementi alla base del giudizio

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione.

Sono indipendente rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Richiamo di informativa

Il mio giudizio non contiene rilievi con riferimento a tale aspetto.

Responsabilità dell'Amministratore Unico e del sindaco unico per il bilancio d'esercizio

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

PATRIMONIO PISA SRL

L'Amministratore è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

L'Amministratore è responsabile per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. L'Amministratore utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Sindaco Unico ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità del revisore unico

I miei obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) ho esercitato il giudizio professionale e ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.
- ho comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

PATRIMONIO PISA SRL

risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

L'Amministratore Unico della Società Patrimonio Pisa Srl è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione della Società Patrimonio Pisa Srl al 31/12/2023, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Società PATRIMONIO PISA Srl al 31/12/2023 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A mio giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio di esercizio della Società PATRIMONIO PISA Srl al 31/12/2023 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

B) Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2 del Codice Civile

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2023 la mia attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle ho effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

ho vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

ho partecipato alle assemblee dei soci, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire

Non sono pervenute denunce dai soci ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, l'Amministratore Unico, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2023, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere negativo per Euro 815.962;

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

PATRIMONIO PISA SRL

I risultati della revisione legale del bilancio da me svolta sono contenuti nella sezione A della presente relazione.

B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da me svolta il Sindaco Unico propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2023, così come redatto dall'Amministratore Unico.

Il sindaco unico concorda con la proposta di copertura della perdita di esercizio di 815.962 euro mediante utilizzo della riserva straordinaria.

Pisa, 22/04/2024

Il Sindaco Unico

Dott. Arturo Nebbiai Firmato

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

*Il sottoscritto firmatario, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del d.p.r. 445/2000 in caso di falsa dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, dichiara che il presente documento informatico, è conforme a quello originale tenuto presso la Società.
Bollo virtuale AGEDRTOS n. 29532 del 10.05.2022*

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Patrimonio Pisa S.r.l.

Bilancio al 31 Dicembre 2023

Relazione sul Governo Societario

- ai sensi dell'art. 6, co. 4, D.Lgs. 19 agosto 2016, n. 175 -

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sul Governo Societario

Patrimonio Pisa S.r.l.

Bilancio al 31 Dicembre 2023

Relazione sul Governo Societario

Sommario

PREMESSA

STORIA E PROFILO DELLA SOCIETÀ

1. Presentazione
2. Informazioni di dettaglio
 - 2.a Attività oggetto della società
 - 2.b Struttura del Capitale sociale
 - 2.c Restrizioni al trasferimento delle partecipazioni
 - 2.d Partecipazioni rilevanti nel capitale
 - 2.e Patti parasociali
 - 2.f Norme applicabili alla nomina e alla sostituzione degli amministratori, dei sindaci e dei liquidatori, nonché alla modifica dello statuto.
 - Organo amministrativo
 - Sindaco Unico
 - Liquidatori
 - Modifiche statutarie

GOVERNO DELLA SOCIETÀ

- A. Adesione a un codice di comportamento in materia di governo societario e pratiche di governo societario effettivamente applicate
 - a. Misure di organizzazione e di gestione atte a prevenire reati, ai sensi del D.Lgs. 231/2001, opportunamente integrate da misure in materia di trasparenza e prevenzione della corruzione, redatte tenendo conto delle "Nuove linee guida per l'attuazione della normativa in materia di prevenzione della corruzione e trasparenza da parte delle società e degli enti di diritto privato controllati e partecipati dalle pubbliche amministrazione e degli enti pubblici economici" approvate dall'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) con Delibera n. 1134 del 08.11.2017 nonché delle direttive eventualmente approvate dai soci ai sensi dell'art. 147-quater del D.Lgs. 267/2000 - Piano della Trasparenza.
 - b. Codice di comportamento dei dipendenti della società.
 - c. Regolamento sul reclutamento del personale e sull'attribuzione di incarichi.
 - d. Regolamento sull'affidamento di lavori, beni e servizi.
- B. Principali caratteristiche dei sistemi di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti.
- C. Meccanismi di funzionamento dell'assemblea dei soci, suoi principali poteri, diritti dei soci e modalità del loro esercizio, diversi da quelli previsti da disposizioni legislative applicabili.
- D. Composizione e funzionamento degli altri organi sociali.
 - Organo amministrativo
 - Organo di controllo
 - Liquidatori
 - Organismo Indipendente di Valutazione
 - Organismo di Vigilanza
- E. Politiche in materia di diversità applicate in relazione alla composizione degli organi di amministrazione, gestione e controllo relativamente ad aspetti quali l'età, la composizione di genere e il percorso formativo professionale.

PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE EX ART. 6, C. 2, E ART. 14 DEL D.LGS. 175/2016

1. DEFINIZIONI
 - 1.1 Rischio di Crisi Aziendale
 - 1.2 Continuità Aziendale

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

*Bilancio al 31.12.2023
Relazione sul Governo Societario*

- 1.3 Prevenzione della Crisi
2. DESCRIZIONE DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI AZIENDALI
3. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO
- 3.1. Analisi indicatori qualitativi (extracontabili)
 - 3.1.1. La Matrice dei rischi
 - 3.1.2. Processo di valutazione del rischio
 - 3.1.3. Valutazione complessiva indicatori extracontabili
- 3.2. Analisi indicatori quantitativi (di derivazione contabile)
 - 3.2.1. Analisi indicatori patrimoniali – finanziari
 - 3.2.2. Analisi indicatori di redditività
 - 3.2.3. Analisi altri indicatori di derivazione contabile
- 3.3. Valutazione complessiva
4. DETERMINAZIONE DELLE SOGLIE DI ALLARME

RELAZIONE SUL MONITORAGGIO

INTEGRAZIONE DEGLI STRUMENTI DI GOVERNO SOCIETARIO (ART. 6, CO. 3, D.LGS. 175/2016)

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sul Governo Societario

Signori Soci,

unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, redatto secondo quanto previsto dalla legislazione civilistica, sottopongo alla Vostra attenzione la presente relazione sul Governo societario, predisposta in adempimento di quanto previsto dall'art. 6, co. 4, D.Lgs. 19 agosto 2016, n. 175.

PREMESSA

La Società, in quanto società a controllo pubblico ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. m), del D.Lgs. 175/2016 ("Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica"), è tenuta a predisporre annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale, a presentare all'Assemblea dei soci e successivamente a pubblicare contestualmente al bilancio di esercizio, la Relazione sul governo societario secondo quanto previsto dall'art. 6, comma 4, del D.Lgs. 175/2016.

Tale Relazione, ai sensi della sopracitata normativa, deve contenere:

- A. uno specifico Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale redatto ai sensi dell'art. 6, comma 2, del D.Lgs. 175/2016;
- B. l'indicazione degli strumenti integrativi, ove adottati tenendo conto dell'oggetto della società e della sua organizzazione, previsti dal comma 3 del citato art. 6 del D.Lgs. 175/2016, di seguito elencati:
 1. regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale;
 2. un ufficio di controllo interno strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell'impresa, che collabora con l'organo di controllo statutario riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, e trasmette periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione;
 3. codici di condotta propri, o adesione a codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società;
 4. programmi di responsabilità sociale d'impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea;
- C. l'eventuale motivazione della non intervenuta adozione degli strumenti integrativi di cui sopra, anche per eventuale mancanza dei presupposti necessitanti, ai sensi dell'art. 6, comma 5, del D.Lgs. 175/2016.

La Struttura ex art. 15 del D.Lgs. 175/2016 (Struttura per il Monitoraggio delle Partecipazioni Pubbliche) ha pubblicato le "Indicazioni sul Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale" in cui esamina e definisce il rischio di crisi aziendale disponendo i principi ed i fondamenti ispiratori con cui deve essere redatto il citato Programma, nonché, in via esemplificativa, uno schema del Programma stesso.

Pertanto, per la redazione della presente Relazione, tenendo conto delle caratteristiche specifiche della Società e delle sue previsioni statutarie, si è ritenuto opportuno fare riferimento:

- * alle disposizioni contenute nell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/1998, per la parte relativa alla storia, all'attività e al governo della società, tenuto conto delle analogie tra la "Relazione sul governo societario e degli assetti proprietari" delle società emittenti valori mobiliari ammessi alle negoziazioni in mercati regolamentati e la "Relazione sul governo societario" prevista dal D.Lgs. 175/2016;
- * alle "Linee guida per la redazione del Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale nell'ambito della Relazione sul governo societario, ai sensi dell'art. 6, commi 2 e 4, del D.Lgs. 175/2016", trasmesse dal Comune di Pisa, che adottano le indicazioni della Struttura citata e le integrano con specifiche disposizioni.

Il presente documento è diviso in due parti:

- Il "Governo Societario", che contiene le informazioni relative alla storia e al profilo della società, gli assetti proprietari, gli organi societari, i relativi compensi e poteri, l'adozione dei regolamenti previsti dalla normativa.
- Il "Programma di Valutazione del rischio aziendale" che a sua volta è composto da:
 - 1) Descrizione del sistema di controllo interno di gestione dei rischi aziendali.
 - 2) Analisi unitaria dello "Stato di salute" della Società sulla base di indici di bilancio ed indicatori prospettici.
 - 3) Determinazione delle soglie di allarme.
 - 4) Descrizione dell'attività di monitoraggio e reporting cui ove redatte sono allegate le Relazioni Semestrali.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sul Governo Societario

STORIA E PROFILO DELLA SOCIETÀ

1. Presentazione

La società si è costituita nel 1996 con la denominazione "Valdarno S.r.l.", mantenuta sino all'inizio del 2023 quando, con l'incorporazione di Sviluppo Pisa S.r.l. in liquidazione, è stata adottata l'attuale denominazione di "Patrimonio Pisa S.r.l."

Valdarno S.r.l. si costituì fra il Comune di Pisa, Gea Servizi per l'Ambiente S.p.A., CPT - Consorzio Pisano Trasporti e AGES S.p.A. con lo scopo principale di realizzare edifici e strutture destinati a sedi di servizi pubblici.

Il patrimonio immobiliare della società, identificato sino al 2023 dal "Centro Servizi Enrico Fermi", fu realizzato sull'area in comune di Pisa, località Ospedaletto, già nota come "area ex Deta - Lazzeri", la cui proprietà fu conferita in Valdarno dal Comune di Pisa.

Il progetto "Valdarno" nacque dall'esigenza di rilocalizzare alcune aziende di servizi del Comune di Pisa, derivante dalla frammentazione delle sedi di quelle aziende nella città, ormai non più rispondente a corretti criteri di organizzazione aziendale, anche per limiti indotti alla funzionalità del contesto urbano in cui tali sedi si collocavano.

La scelta dell'area di Ospedaletto per la ricollocazione delle aziende ebbe una particolare rilevanza per la città di Pisa, in quanto la zona costituiva un'importante risorsa territoriale per lo sviluppo della città; essa, infatti, offriva rilevanti economie esterne agli operatori (essendo già dotata delle opere di urbanizzazione primaria), consentendo una concentrazione di nuove attività produttive di tipo avanzato, in un contesto ambientale di elevata qualità.

All'interno della zona di Ospedaletto la scelta specifica del sito soddisfaceva due esigenze di grande rilevanza:

- concentrare in un unico comparto le grandi aziende pisane di servizio;
 - eliminare la grave situazione di rischio per l'incolumità pubblica, costituita dagli edifici degradati ivi esistenti.
- Il progetto si proponeva quindi i seguenti obiettivi:
- a) migliorare la funzionalità delle aziende comunali, oggi società per azioni a prevalente capitale pubblico, con una più adeguata disponibilità di servizi per le varie attività e con la concentrazione in un'unica area di tutti gli impianti e servizi, favorendo così l'integrazione delle funzioni e l'utilizzazione di attrezzature e servizi comuni;
 - b) innescare un processo di rilancio della zona di Ospedaletto come parco di attività produttive prevalentemente terziarie e di servizi di livello urbano;
 - c) riqualificare alcune aree centrali della città attraverso il recupero delle aree urbane occupate dalle aziende.

In origine, su di un'area di circa 120 mila metri quadrati, sorgeva una fabbrica di detersivi (la Deta-Lazzeri), abbandonata sul finire degli anni '70. Dopo che l'Amministrazione comunale era diventata proprietaria dell'area tramite un'asta pubblica, l'azienda municipalizzata dei trasporti acquistò circa la metà della superficie per trasferirvi la propria sede.

Il momento di svolta, quello a partire dal quale la riutilizzazione dell'area dismessa diviene una scelta strategica e un vero e proprio programma di recupero ambientale e produttivo, arrivò nel luglio del 1995, quando l'Amministrazione comunale deliberò la variante al piano regolatore generale e il progetto di massima per "il recupero dell'area e della volumetria residua" per insediarvi quelle che al tempo erano le aziende municipalizzate cittadine.

Il progetto, che prevedeva un investimento complessivo di circa 47 miliardi di vecchie lire, venne presentato alla Regione Toscana, ottenendo da questa un consistente finanziamento nella forma di un contributo in conto impianti, originato da risorse messe a disposizione dalla Comunità europea (Pisa era riconosciuta come area a declino industriale, compresa nell'ambito degli interventi per il recupero dei siti degradati previsti dal c.d. "Obiettivo 2").

La Regione Toscana dispose quindi il finanziamento del 54% delle spese complessive ammesse a contributo relative al primo lotto di lavori (triennio 94/96) e del 60% per i lavori relativi al secondo lotto (triennio 97/99) per un contributo complessivo di 20 miliardi di vecchie lire.

La restante parte delle risorse finanziarie necessarie alla realizzazione del progetto fu reperita sul mercato bancario con l'accensione di quattro mutui ipotecari, l'ultimo dei quali estinto nel 2022.

La realizzazione del centro per i servizi pubblici era finalmente pronta al decollo, ma il rischio che tutto rimanesse sulla carta non era però ancora superato. Occorreva infatti misurarsi con i tempi delle procedure

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

*Bilancio al 31.12.2023
Relazione sul Governo Societario*

per l'affidamento dei lavori che, all'epoca, configgevano con quelli molto più veloci imposti dall'Unione Europea per la spesa effettiva delle somme concesse.

Per accelerare le procedure amministrative e rientrare quindi nei tempi previsti dall'Unione Europea, il 31 luglio 1996 fu costituita Valdarno S.r.l., società di scopo per la gestione dell'appalto e, in seguito, degli edifici. La scelta si rivelò vincente e nell'arco di poco più di quattro anni (dal febbraio 1997 al giugno 2001) il "centro servizi" fu interamente realizzato, intitolandolo al grande scienziato Enrico Fermi.

Gli immobili realizzati furono quindi concessi in locazione, in massima parte ai soci, consentendo di rimborsare i mutui contratti per la loro costruzione.

Sino a tutto il 2022 la società, oltre al servizio locativo, ha fornito tutti i servizi accessori e comuni necessari al godimento del Centro Servizi da parte delle aziende e degli enti che vi sono insediati (energia, riscaldamento, manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili e degli impianti, guardiania e sorveglianza, ecc.).

*

L'originario oggetto sociale era caratteristico di una società di valorizzazione immobiliare riguardando:

- a) la realizzazione, la gestione, la riqualificazione, l'acquisto e l'alienazione di aree di edifici e di strutture di proprietà della società;
- b) la custodia, la conservazione e la gestione informatizzata degli archivi di pertinenza dei soci promotori nonché di Enti pubblici e privati;
- c) la gestione dei servizi complementari o comunque connessi all'attività precedentemente indicate.

Per effetto dei limiti - imposti dall'art. 3, commi 27, ss., L. 24.12.2007, n. 244 - al mantenimento, da parte degli enti locali, di partecipazioni in società non aventi per oggetto attività di produzione di beni e di servizi strettamente funzionali per il perseguimento delle finalità istituzionali dell'ente pubblico locale, con delibera del 5 dicembre 2014 l'assemblea dei soci di Valdarno S.r.l. decise lo scioglimento anticipato della società e la sua messa in liquidazione con assegnazione ai soci del suo patrimonio immobiliare.

Peraltro, attesi gli ulteriori vincoli, stabiliti dall'art. 12, D.L. 98/2011, alla possibilità di trasferire al Comune di Pisa la proprietà di immobili gravati da mutui e la rilevata inopportunità - in assenza di adeguate garanzie da parte dei soci - di distribuire acconti sul risultato della liquidazione, durante la liquidazione non venne trasferito ai soci alcun bene del patrimonio sociale.

Sin dall'inizio della liquidazione si determinò quindi una situazione di stallo collegata, da un lato, al mutato interesse dei soci rispetto alle porzioni immobiliari individuate dai criteri di assegnazione deliberati all'avvio della liquidazione e, da un altro lato, alla riconsiderazione delle prospettive lasciate aperte dal D.Lgs. 175/2016 per l'utilizzo di Valdarno quale strumento di valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Pisa o di altre sue controllate.

La predetta situazione è stata superata dalle intese fra i Soci che, nel primo scorcio del 2022, hanno deliberato - con effetto dal 15.04.2022 - la revoca della liquidazione della società e la sua scissione parziale, con contestuale trasferimento di parte dei suoi immobili a favore di una nuova società (Immogas S.r.l.) interamente partecipata dal socio Toscana Energia, a fronte dell'annullamento dell'intera quota di quest'ultima in Valdarno.

Contestualmente alla scissione, sulle porzioni immobiliari in comune fra Immogas S.r.l. e la nostra società si è costituita ex lege la proprietà condominiale, la cui amministrazione è stata affidata a Patrimonio Pisa S.r.l. verso adeguato corrispettivo.

Inoltre, nel quadro del percorso delineato dalla deliberazione del Consiglio Comunale di Pisa n. 67, del 14.12.2021, nel primo scorcio del 2023 la società ha acquisito la proprietà del compendio immobiliare "Sesta Porta" in Pisa, via Cesare Battisti, già di proprietà della società Sviluppo Pisa S.r.l., fusa per incorporazione nel mese di febbraio 2023.

Con l'attuazione della fusione la società ha assunto l'attuale denominazione, così sancendo il completamento di una tappa estremamente significativa nel suo percorso di riassetto e di riorganizzazione, disegnato dall'amministrazione comunale di Pisa nell'ambito del progetto di razionalizzazione delle proprie partecipate.

Sul piano gestionale, tale percorso si è completato nell'esercizio 2023, con la piena implementazione dell'attività di amministrazione condominiale; sul piano patrimoniale se ne prevede il completamento nel corso del 2024, con il trasferimento al Comune di Pisa della proprietà degli immobili da questi utilizzati in Ospedaletto.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sul Governo Societario

2. Informazioni di dettaglio

2.a- Attività oggetto della società

Alla data della presente relazione l'oggetto sociale individuato dall'art. 3 dello Statuto sociale, in vigore dal 15.04.2022, è il seguente:

1. La società ha per oggetto esclusivo l'ottimizzazione dell'utilizzo e la valorizzazione, secondo criteri di mercato, degli immobili già posseduti alla data di approvazione del presente statuto, 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.

2. In particolare, con riferimento esclusivo agli immobili di cui al comma precedente, la società può svolgere le seguenti attività:

- a) l'acquisizione, valorizzazione, cessione e permuta degli immobili secondo criteri di mercato;
- b) la locazione degli immobili con l'obiettivo di perseguire la redditività;
- c) la progettazione e la realizzazione, quest'ultima non direttamente bensì con le modalità di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, di lavori sui beni immobili di proprietà e sui complessi immobiliari di cui fanno parte, ivi inclusa la costruzione, la demolizione, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, il risanamento, la ristrutturazione;
- e) lo svolgimento di servizi connessi, complementari o di supporto alle attività di cui ai punti precedenti, nei limiti e con le modalità previste dalle norme di legge tempo per tempo vigenti, ivi inclusa, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'amministrazione condominiale dei complessi edilizi di cui fanno parte gli immobili posseduti nonché i servizi correlati.

3. In via meramente transitoria, la società può svolgere la gestione degli immobili, già posseduti alla data di approvazione del presente statuto e utilizzati a fini istituzionali da parte delle pubbliche amministrazioni socie, fino al trasferimento della proprietà di detti immobili alle amministrazioni medesime.

4. La società, nei limiti previsti dalla legge e nel rispetto del presente statuto, può porre in essere tutte le operazioni necessarie od utili al perseguimento dello scopo sociale.

5. La società è tenuta all'acquisto di lavori, beni e servizi secondo la disciplina del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

6. Per il reclutamento del personale, anche dirigenziale, la società si conforma ai principi di trasparenza, pubblicità e imparzialità nonché a quelli recati dall'art. 35, comma 3, del D.Lgs. 165/2001.

7. Il ricorso all'indebitamento da parte della società è consentito esclusivamente per finanziare spese di investimento destinate ad ampliare il proprio patrimonio; le operazioni di indebitamento sono effettuate contestualmente all'adozione di piani di ammortamento di durata non superiore alla vita utile dell'investimento, nei quali sono evidenziate l'incidenza delle obbligazioni assunte sui singoli esercizi futuri nonché le modalità di copertura degli oneri corrispondenti. La società può effettuare operazioni di finanziamento passivo a breve termine finalizzate a superare carenze di liquidità. È escluso il ricorso a strumenti finanziari derivati.

8. La società non può detenere partecipazioni in società, anche consortili. La società non può concludere contratti di rete di cui all'art. 3, comma 4-ter e seguenti, del decreto-legge 10 febbraio 2009, n. 5, convertito dalla legge 9 aprile 2009, n. 33. Fermo restando quanto sopra, la società può acquisire partecipazioni in altra società solo se l'acquisto è finalizzato all'immediata incorporazione di quest'ultima.

2.b- Struttura del Capitale sociale

A decorrere dal 15 aprile 2022 il capitale sociale, nell'ammontare di euro 4.001.400, è interamente posseduto dal Comune di Pisa, unico socio.

La quota del Comune di Pisa è progressivamente cresciuta nel tempo per effetto delle assegnazioni originate dalle liquidazioni di Gea S.r.l. (già Gea Servizi per l'Ambiente S.p.A.) e della Compagnia Pisana Trasporti S.p.A. (già Consorzio Pisano Trasporti).

La quota di Toscana Energia S.p.A., annullata in sede di attuazione della scissione Immogas, si era originata dalla partecipazione a suo tempo posseduta da AGES S.p.A.

Le quote non sono negoziate in alcun mercato e non sono divise in categorie; i diritti sociali, ivi compreso il diritto agli utili, spettano ai soci in proporzione alla partecipazione posseduta.

Lo statuto in vigore dal 15.04.2022 non prevede particolari diritti dei soci riguardanti la nomina degli organi di amministrazione e controllo.

2.c- Restrizioni al trasferimento delle partecipazioni

Ai sensi dello Statuto vigente (art. 7), le quote di partecipazione sono trasferibili esclusivamente alle amministrazioni pubbliche che già si avvalgono o che intendono avvalersi della società per le finalità di cui all'art. 4, comma 3, del decreto legislativo 19 agosto 2016 n. 175.

2.d- Partecipazioni rilevanti nel capitale

Le quote sociali sono detenute direttamente e possono considerarsi rilevanti anche ai sensi dell'art. 120, TUF, ferma restando la non soggezione agli obblighi di comunicazione di cui al citato articolo.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sul Governo Societario

2.e- Patti parasociali

Essendo il capitale interamente posseduto dal Comune di Pisa, non esistono accordi in discorso.

2.f- Norme applicabili alla nomina e alla sostituzione degli amministratori, dei sindaci e dei liquidatori, nonché alla modifica dello statuto.

Le norme stabilite dallo Statuto vigente alla data della presente relazione prevedono quanto segue:

- Organo amministrativo (art. 17):

1. *La società è amministrata da un amministratore unico.*
2. *In relazione alla carica di amministratore unico operano le cause di ineleggibilità, incompatibilità, inconfiribilità e decadenza previste dalla legge; l'amministratore unico deve altresì possedere i requisiti stabiliti ai sensi di legge. L'amministratore unico ha l'obbligo di comunicare immediatamente ai soci la sopravvenienza di una delle suddette cause o la perdita dei requisiti prescritti.*
3. *L'assemblea, all'atto della nomina, stabilisce il compenso annuo da corrispondere all'amministratore unico nel rispetto dei vincoli di legge. È vietata la corresponsione di gettoni di presenza, di premi di risultato deliberati dopo lo svolgimento dell'attività e di trattamenti di fine mandato.*
4. *L'amministratore unico è nominato per un periodo di tempo non superiore a tre esercizi consecutivi e scade alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della sua carica; egli è rieleggibile. In caso di proroga trova applicazione l'art. 11, comma 15, del decreto legislativo 19 agosto 2016 n. 175.*
5. *L'amministratore unico è revocabile dall'assemblea.*

- Organo di controllo (art. 20):

1. *Ai sensi dell'art. 2477 del Codice Civile, la funzione di controllo e la revisione legale dei conti sono svolte da un sindaco revisore, scelto tra agli iscritti nel Registro dei Revisori legali dei conti ed in possesso dei requisiti stabiliti ai sensi di legge.*
2. *Il sindaco revisore è nominato dall'assemblea.*
3. *Il sindaco revisore vigila sull'osservanza della legge e dello statuto, ivi compresa l'osservanza delle norme amministrative e dei vincoli che si applicano alla società in relazione alla sua natura ed alla partecipazione al capitale di amministrazioni pubbliche, nonché sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento. Egli provvede inoltre alla revisione legale dei conti.*
4. *Il sindaco revisore dura in carica per tre esercizi consecutivi e scade alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo di tali esercizi. Egli è rieleggibile per una sola volta. In caso di proroga trova applicazione l'art. 11, comma 15, del decreto legislativo 19 agosto 2016 n. 175.*
5. *Il compenso annuo spettante al sindaco revisore è determinato dall'assemblea nella seduta in cui avviene la nomina. È vietata la corresponsione di gettoni di presenza e di trattamenti di fine mandato.*

- Liquidatori (art. 28):

In caso di scioglimento della società, l'assemblea determina le modalità della liquidazione e nomina un liquidatore fissandone i poteri ed il compenso.

- Modifiche statutarie (artt. 15 e 16):

Le decisioni riguardanti le modifiche dell'atto costitutivo e quelle riguardanti il compimento di operazioni che comportano una sostanziale modifica dell'oggetto sociale o dei diritti dei soci sono adottate con voto favorevole di tanti soci che rappresentino la maggioranza del capitale sociale.

GOVERNO DELLA SOCIETA'

A. Adesione a un codice di comportamento in materia di governo societario e pratiche di governo societario effettivamente applicate

a. *Misure di organizzazione e di gestione atte a prevenire reati, ai sensi del D.Lgs. 231/2001, opportunamente integrate da misure in materia di trasparenza e prevenzione della corruzione, redatte tenendo conto delle "Nuove linee guida per l'attuazione della normativa in materia di prevenzione della corruzione e trasparenza da parte delle società e degli enti di diritto privato controllati e partecipati dalle pubbliche amministrazioni e degli enti pubblici economici" approvate dall'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) con Delibera n. 1134 del 08.11.2017 nonché delle direttive eventualmente approvate dai soci ai sensi dell'art. 147-quater del D.Lgs. 267/2000;*

Tenuto conto della natura dell'attività svolta dalla società, è stato valutato come estremamente ridotto il rischio del compimento dei "reati presupposto", rilevanti ai sensi del D.Lgs. 231/2001, idonei a procurare un vantaggio per la società e tali, pertanto, da richiedere l'adozione di un oneroso "Modello Organizzativo" idoneo a scongiurare o ridurre ulteriormente il rischio di compimento di detti reati.

In assenza del Modello Organizzativo ex D.Lgs. 231/2001, non è pertanto configurabile la nomina dell'Organismo di cui all'art. 6 del decreto medesimo.

In assenza dell'Organismo di Vigilanza, la società - sulla base delle valutazioni di tipo organizzativo dalla stessa compiute - ha attribuito al RPCT i compiti dell'Organismo Indipendente di Valutazione di cui all'art. 1, co. 8-bis, L. 190/2012 (Delibere ANAC n. 1134/2017 e n. 141/2018) per la verifica del rispetto degli obblighi di trasparenza e degli altri obblighi previsti dalla norma citata.

Con la ripresa della piena operatività conseguente alla revoca della liquidazione, è stato conferito mandato per la redazione di un modello organizzativo che si conta possa essere completato entro il 2024.

Piano di prevenzione della corruzione

La società, in ottemperanza a quanto previsto nella L. 190/2012 e nel "Piano nazionale anticorruzione", ha adottato con atti del Liquidatore Unico dell'11.01.2016 e del 29.12.2016 il Piano per il triennio 2017-2019, successivamente aggiornato con atto del 29.12.2017 per il triennio 2018-2020 e con atto del 29.01.2019 per il triennio 2019-2021.

Con atto del Liquidatore Unico, determina n. 1/2020 del 28.01.2020, è stato adottato il Piano per il triennio 2020-2022.

Infine, con determinazione dell'Amministratore unico n. 02/2023 del 10.01.2023, è stato approvato il Piano per il triennio 2023-2025, attualmente in vigore.

Nell'ambito del predetto Piano è stato attuato il progetto di un "sistema coordinato anticorruzione" avente a oggetto:

- la mappatura, sulla base delle peculiarità organizzativo-gestionali della Società e degli esiti dell'avvenuta ricognizione, delle aree aziendali ed individuazione di quelle a maggior rischio di Corruzione, incluse quelle previste nell'art. 1, comma 16, della Legge n. 190/12, valutate in relazione al contesto, all'attività e alle funzioni della Società;
- l'accertamento del grado di rischio potenziale e residuale (contemplando i presidi in essere) di commissione dei reati presupposto (*risk assessment*);
- il confronto dei risultati della "analisi dei rischi" con la *best practice*, individuazione delle aree di miglioramento e delle azioni correttive (*gap analysis*);
- la previsione di procedure per l'attuazione delle decisioni dell'Ente in relazione al rischio di fenomeni corruttivi;
- l'individuazione di modalità di gestione delle risorse umane e finanziarie idonee ad impedire la commissione dei reati afferenti la Corruzione;
- la regolazione dei casi di conflitto di interesse per l'ambito delle funzioni ed attività amministrative, anche e soprattutto alla luce del nuovo art. 42 d.lgs. 50/2016 in materia di pubblici appalti;
- la regolazione di procedure per l'aggiornamento del "Piano di prevenzione";
- la previsione della programmazione della formazione, con particolare attenzione alle aree a maggior rischio di Corruzione;
- la previsione di obblighi di informazione nei confronti dell'Organismo deputato a vigilare sul funzionamento e l'osservanza del "Piano di prevenzione";
- la regolazione di un sistema informativo e di "accountability" per attuare il flusso delle informazioni e consentire il monitoraggio sull'implementazione del "Piano di prevenzione" da parte dell'Amministrazione vigilante;

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sul Governo Societario

- la definizione di un sistema disciplinare contenente anche la previsione di sanzioni conseguenti al mancato rispetto delle misure indicate nel "Piano di prevenzione";
- l'informazione e la formazione finalizzata a far acquisire le conoscenze normative e applicative della disciplina dell'Anticorruzione, secondo le specificità aziendali rilevate.

Rilevata l'assenza di figure dirigenziali ovvero di altre figure non dirigenziali che garantissero idonee competenze e rilevata altresì la natura monocratica dell'organo di indirizzo, come definito nella determinazione ANAC n. 8/2015, le funzioni del Responsabile della prevenzione della Corruzione sono esercitate dal legale rappresentante, dott. Matteo dell'Innocenti (determinazione dell'Amministratore unico n. 01/2023, del 2.01.2023).

Piano della trasparenza

In ottemperanza alle previsioni di cui all'art. 2-bis, D.Lgs. 33/2013 e delle Linee Guida diffuse dall'ANAC con Deliberazione n. 1134/2017, la società ha integrato il Piano di prevenzione della corruzione con le previsioni necessarie ad assicurare l'adempimento degli obblighi di pubblicazione previsti dalla normativa vigente.

Il Responsabile della trasparenza, per le ragioni esposte nel paragrafo precedente, è stato individuato nel legale rappresentante, che ha assunto il ruolo di "Responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza" (RPCT).

b. Codice di comportamento dei dipendenti della società

Gli amministratori, i sindaci, i dipendenti, i collaboratori e i consulenti della società si conformano alle norme contenute nel Codice etico approvato con determinazione dell'Amministratore Unico n. 06/2023 del 10 febbraio 2023.

c. Regolamento sul reclutamento del personale e sull'attribuzione di incarichi;

La società, con determinazione dell'Amministratore Unico n. 07/2023 del 10 febbraio 2023, si è dotata di un regolamento per il reclutamento del personale con contratto di lavoro subordinato, sia a tempo determinato che indeterminato, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 19 del D.L. 175/2016, fermi restando l'applicazione di successive e diverse disposizioni di legge e l'applicazione dei principi di trasparenza, pubblicità e imparzialità, nonché quelli recati dall'art. 35, co. 3, D.Lgs. 165/2001.

Per l'affidamento di incarichi di lavoro autonomo, la società fa riferimento a quanto previsto dalla Deliberazione della G.C. di Pisa n. 81 del 30.05.2019 ed alle precisazioni di cui alla circolare prot. n. 79885 del 31.07.2019.

d. Regolamento sull'affidamento di lavori, beni e servizi.

La società, con delibera del Consiglio di Amministrazione dell'8.07.2013, si è dotata di un regolamento per l'istituzione e la gestione dell'Albo fornitori, nel rispetto delle norme del D.Lgs. n. 163/2006 recante il Codice dei contratti pubblici, nonché conformemente a quanto previsto dalla deliberazione n. 227/2012 della Giunta Comunale del Comune di Pisa e dal regolamento per lavori, servizi e forniture approvato dalla Valdarno S.r.l., ferma restando l'applicazione di successive e diverse disposizioni di legge.

La società si è dotata di un regolamento per l'affidamento di lavori, servizi e forniture nel rispetto delle norme del D.Lgs. n. 50/2016 recante il Codice dei contratti pubblici, come modificato dal D.Lgs. 56/2017 ferma restando l'applicazione di successive e diverse disposizioni di legge.

Con determina del Liquidatore n. 02/2019 del 3.12.2019, la società è individuato nella sig.ra Maria Rita Graziani, dipendente della società con qualifica di responsabile amministrativo, il Rappresentante della Stazione Appaltante (RSA), incaricato della compilazione ed aggiornamento dell'Anagrafe Unica delle Stazioni Appaltanti (AUSA), istituita ai sensi dell'art. 33-ter, D.L. 179/2012.

*

B. Principali caratteristiche dei sistemi di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti.

Patrimonio Pisa S.r.l. non ha utilizzato né è in possesso di strumenti finanziari.

A decorrere dal 2023 la società è soggetta all'ordinario rischio di mercato connesso ai prezzi effettivi ricavabili dalle locazioni e dalle vendite degli immobili "Sesta Porta" e alla conseguente capacità di far fronte con detti proventi al servizio delle passività consolidate, in particolare al debito nei confronti di Pisamo S.r.l. allorché lo stesso giungerà a scadenza.

I possibili rischi di liquidità sono fronteggiati con il monitoraggio degli andamenti effettivi, sistematicamente confrontati con gli andamenti previsionali.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

*Bilancio al 31.12.2023
Relazione sul Governo Societario*

Occorre rilevare che la relativa semplicità della gestione e della struttura organizzativa si riflettono in una rapida circolazione dei flussi informativi interni e in una concentrazione del processo decisionale nella persona del rappresentante legale che consentono il costante monitoraggio e il costante controllo della situazione finanziaria da parte dello stesso, con possibilità di anticipare eventuali situazioni di crisi di liquidità e di intervenire in tempi ragionevolmente rapidi ove se ne dovesse rilevare la necessità.

La struttura patrimoniale della società è infatti caratterizzata da una adeguata capitalizzazione, ragionevolmente idonea, alla data attuale, a scongiurare situazioni di insolvenza nonché, nel caso di intervento tempestivo da parte degli organi preposti al governo societario (assemblea, liquidatore, sindaco), ipotesi di inadempimenti contrattuali di minore entità.

Atteso quanto sopra, l'attività di gestione del rischio finanziario è esercitata dall'organo amministrativo, con la vigilanza del sindaco unico, attraverso il controllo e il monitoraggio costante dei flussi e delle scadenze di cassa, rendendo sostanzialmente superflua l'implementazione di un sistema di gestione del rischio secondo un modello formalizzato di indicatori, diversi o ulteriori rispetto agli indici già utilizzati ai fini dell'informativa resa in sede di relazione annuale al bilancio ai sensi dell'art. 2428, c.c.

Tuttavia, si è ritenuto opportuno inserire nel seguito della presente relazione una specifica sezione redatta in conformità alle "Linee Guida" trasmesse dal Comune di Pisa.

Non si segnalano, oltre ai rischi finanziari sopra descritti, altre particolari aree di rischio, rinviandosi in ogni caso a quanto riferito al par. 5 della relazione ex art. 2428, c.c.

C. Meccanismi di funzionamento dell'assemblea dei soci, suoi principali poteri, diritti dei soci e modalità del loro esercizio, diversi da quelli previsti da disposizioni legislative applicabili

L'assemblea è convocata dall'amministratore unico mediante avviso spedito ai soci per posta elettronica certificata o lettera raccomandata a.r. almeno quindici giorni prima dell'adunanza.

L'avviso contiene l'indicazione del giorno, dell'ora e del luogo dell'adunanza e l'elenco delle materie da trattare.

L'adunanza può essere convocata anche fuori dalla sede sociale purché nel territorio del Comune di Pisa.

L'assemblea è convocata almeno due volte all'anno:

- per autorizzare l'organo amministrativo all'approvazione del budget di previsione, di norma entro il 31 dicembre dell'esercizio precedente quello cui il budget si riferisce;
- per approvare il bilancio entro centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale cui si riferisce.

L'assemblea è presieduta dall'amministratore unico o, in mancanza, dalla persona designata dagli intervenuti.

Il presidente dell'assemblea verifica la regolarità della sua costituzione, accerta l'identità e la legittimazione dei presenti, regola il suo svolgimento ed accerta i risultati delle votazioni; degli esiti di tali accertamenti è dato conto nel verbale.

Il presidente nomina un segretario verbalizzante che può essere anche persona diversa dai rappresentanti dei soci intervenuti all'assemblea; ove il verbale debba avere forma di atto pubblico, lo stesso è redatto da un notaio alla cui designazione provvede il presidente, nel qual caso non si procede alla nomina del segretario.

Le decisioni dei soci sono adottate mediante deliberazione assembleare.

L'assemblea rappresenta la totalità dei soci e le sue deliberazioni, prese in conformità alle leggi e al presente statuto, vincolano tutti i soci ancorché assenti o dissenzienti.

Possono intervenire all'assemblea i soci che risultino tali mediante iscrizione nel Registro delle imprese.

Ogni socio può intervenire all'assemblea in persona del proprio legale rappresentante oppure a mezzo di persona delegata nel rispetto delle norme di legge.

Non può essere conferita delega all'amministratore unico, al sindaco revisore e ai dipendenti della società.

La delega deve avere forma scritta, deve essere rilasciata per una singola assemblea e viene allegata al verbale dell'assemblea cui si riferisce.

Ogni socio ha diritto di partecipare alle decisioni previste dalla legge o dal presente statuto ed il suo voto vale in misura proporzionale alla sua partecipazione al capitale sociale.

L'assemblea è regolarmente costituita e delibera, rispettivamente, con la presenza e col voto favorevole di tanti soci che rappresentino la maggioranza del capitale sociale.

In difetto di convocazione, la deliberazione assembleare si intende comunque adottata quando ad essa partecipa l'intero capitale sociale e l'amministratore unico ed il sindaco revisore sono presenti o informati della riunione e nessuno si oppone alla trattazione dell'argomento.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sul Governo Societario

Delle deliberazioni dell'assemblea è redatto apposito verbale, sottoscritto dal presidente e dal segretario della riunione, salvo che il verbale venga redatto da un notaio. Il verbale è steso sull'apposito libro della società. Il verbale riporta indicazione del voto espresso da ciascun socio.

D. Composizione e funzionamento degli altri organi sociali

- Organo amministrativo

La società è amministrata da un amministratore unico.

In relazione alla carica di amministratore unico operano le cause di ineleggibilità, incompatibilità, inconferibilità e decadenza previste dalla legge; l'amministratore unico deve altresì possedere i requisiti stabiliti ai sensi di legge. L'amministratore unico ha l'obbligo di comunicare immediatamente ai soci la sopravvenienza di una delle suddette cause o la perdita dei requisiti prescritti.

L'assemblea, all'atto della nomina, stabilisce il compenso annuo da corrispondere all'amministratore unico nel rispetto dei vincoli di legge. È vietata la corresponsione di gettoni di presenza, di premi di risultato deliberati dopo lo svolgimento dell'attività e di trattamenti di fine mandato.

L'amministratore unico è nominato per un periodo di tempo non superiore a tre esercizi consecutivi e scade alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della sua carica; egli è rieleggibile. In caso di proroga trova applicazione l'art. 11, comma 15, del decreto legislativo 19 agosto 2016 n. 175.

L'amministratore unico è revocabile dall'assemblea.

L'amministratore unico ha la rappresentanza generale della società. Ad esso sono attribuiti tutti i poteri di amministrazione della società salvo le sole competenze riservate ai soci dalla legge o dal presente statuto. L'istituzione degli assetti di cui all'art. 2086 del Codice Civile spetta all'organo amministrativo.

Le decisioni dell'amministratore unico, numerate e datate progressivamente e dallo stesso sottoscritte, risultano da apposito libro conservato presso la società.

L'amministratore unico può nominare un direttore generale, se ritenuto funzionale all'organizzazione della società, previa selezione nel rispetto dell'art. 3, comma 6 dello Statuto.

Per specifiche materie o categorie di atti l'amministratore unico può delegare al direttore e/o a taluni dipendenti la rappresentanza della società e la firma.

Non è delegabile dall'amministratore unico il potere di sottoporre all'assemblea gli atti da approvare o autorizzare nonché il rapporto infrannuale di cui all'art. 22 dello Statuto.

L'amministratore unico conforma la propria attività al perseguimento degli indirizzi e degli obiettivi stabiliti dagli enti locali soci, anche con riferimento a quanto previsto dall'art. 147-quater del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e dall'art. 19, commi da 5 a 7, del decreto legislativo 19 agosto 2016 n. 175.

Qualora, nell'ambito dei programmi di valutazione del rischio adottati dall'amministratore unico, emergano uno o più indicatori di crisi aziendale, egli assume senza indugio i provvedimenti necessari al fine di prevenire l'aggravamento della crisi, di correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, attraverso un idoneo piano di risanamento. Si applica la disciplina dell'art. 14 del decreto legislativo 19 agosto 2016 n. 175.

Attualmente l'amministratore unico è impersonato dal dott. Matteo Dell'Innocenti, nato a Pisa il 20.05.1980, ivi domiciliato in via Bonanno Pisano n. 85, in carica sino all'approvazione del bilancio al 31.12.2024.

L'Amministratore è stato nominato nell'assemblea del 27.01.2022, ed è entrato in carica dal 15.04.2022, abbandonando la carica di Liquidatore nella quale era stato nominato dall'assemblea del 4.05.2020 con un compenso annuo di euro 22.000.

Il compenso dell'Amministratore unico è attualmente determinato in euro 26.000 in ragione di anno.

- Organo di controllo

Ai sensi dell'art. 2477 del Codice Civile, la funzione di controllo e la revisione legale dei conti sono svolte da un sindaco revisore, scelto tra agli iscritti nel Registro dei Revisori legali dei conti ed in possesso dei requisiti stabiliti ai sensi di legge.

Il sindaco revisore è nominato dall'assemblea.

Il sindaco revisore vigila sull'osservanza della legge e dello statuto, ivi compresa l'osservanza delle norme amministrative e dei vincoli che si applicano alla società in relazione alla sua natura ed alla partecipazione al capitale di amministrazioni pubbliche, nonché sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento. Egli provvede inoltre alla revisione legale dei conti.

Il sindaco revisore dura in carica per tre esercizi consecutivi e scade alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo di tali esercizi. Egli è rieleggibile per una sola volta. In caso di proroga trova applicazione l'art. 11, comma 15, del decreto legislativo 19 agosto 2016 n. 175.

Il compenso annuo spettante al sindaco revisore è determinato dall'assemblea nella seduta in cui avviene

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

*Bilancio al 31.12.2023
Relazione sul Governo Societario*

la nomina. È vietata la corresponsione di gettoni di presenza e di trattamenti di fine mandato.

Attualmente il Sindaco unico è impersonato dal dott. Arturo Nebbiai, nato a Pontedera (PI) il 14.12.1963, domiciliato in Pisa, Piazza Guerrazzi n. 9, in carica sino all'approvazione del bilancio al 31.12.2024.

Il Sindaco è stato nominato nell'assemblea del 20 giugno 2022.

La remunerazione del Sindaco è stata stabilita dall'assemblea che lo ha nominato in euro 9.000,00 lordi annui di cui euro 5.000,00 per la funzione di vigilanza e euro 4.000,00 per la funzione di revisore legale.

E. Politiche in materia di diversità applicate in relazione alla composizione degli organi di amministrazione, gestione e controllo relativamente ad aspetti quali l'età, la composizione di genere e il percorso formativo professionale.

Tenuto conto che gli attuali organi di amministrazione e di controllo sono in composizione monocratica, eventuali politiche in materia di diversità anagrafica, di genere e di percorso formativo rientrano nella esclusiva sfera decisionale di competenza del socio.

In ogni caso la società adotta il massimo rigore, nella sfera di sua competenza, per evitare qualsiasi discriminazione legata al genere, all'età o agli orientamenti di pensiero individuale, curando adeguatamente la formazione e la crescita professionale dei suoi dipendenti.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sul Governo Societario

PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE EX ART. 6, C. 2, E ART. 14 DEL D.LGS. 175/2016

In conformità alle disposizioni normative recate dall'art. 6, comma 2, e dall'art. 14 del D.Lgs. 175/2016, l'Organo amministrativo della Società ha predisposto il presente Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale, che rimarrà in vigore sino a diverso successivo atto dell'Organo amministrativo, che potrà aggiornarlo e implementarlo in ragione delle mutate dimensioni e complessità della Società.

La relazione esposta nel presente paragrafo è redatta in conformità alle Linee Guida trasmesse dal Comune di Pisa del 15 febbraio 2023.

Si segnala che gli indicatori di cui alle predette Linee Guida trovano applicazione per la prima volta in riferimento all'anno 2022; pertanto nel seguito - anche in conseguenza della revoca dello stato di liquidazione e dei significativi mutamenti della struttura patrimoniale della società determinati dalla scissione attuata nell'esercizio appena chiuso - non sono riportati i valori risultanti dagli indicatori utilizzati nei precedenti esercizi, in quanto considerati non comparabili e, pertanto, non significativi.

1. DEFINIZIONI

1.1 Rischio di Crisi Aziendale

Le disposizioni contenute negli articoli 6 e 14 del D.Lgs. 175/2016 (TUSP) devono essere analizzate anche con riferimento alle altre norme di legge che impongono analoghi obblighi di monitoraggio del rischio di crisi aziendale: le informazioni sull'equilibrio economico-finanziario della società e sul relativo prevedibile andamento della gestione devono essere tra loro coerenti e devono consentire complessivamente un'analisi chiara ed univoca del livello di rischio che caratterizza la singola realtà societaria.

Il TUSP è in linea con quanto previsto dall'art. 2381, commi 3 e 5, del codice civile che prevede per gli organi amministrativi, tra gli altri, la valutazione dell'andamento della gestione, ed in particolare per i membri con poteri delegati, di curare e valutare gli assetti organizzativi, amministrativi e contabili affinché siano adeguati alla natura e alle dimensioni dell'impresa, ivi inclusa la predisposizione di assetti organizzativi tali da consentire di monitorare in modo costante l'attività al fine di precedere e gestire tempestivamente il sopraggiungere di un "rischio di crisi".

È con l'emanazione del D.Lgs. 14/2019 "Codice della Crisi dell'Impresa e dell'Insolvenza", che è stata introdotta la disciplina del monitoraggio del rischio di crisi aggiungendo il comma 2 all'art. 2086 del codice civile afferente la "gestione dell'impresa": *"l'imprenditore, che operi in forma societaria o collettiva, ha il dovere di istituire un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura e alle dimensioni dell'impresa, anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi dell'impresa e della perdita della continuità aziendale, nonché di attivarsi senza indugio per l'adozione e l'attuazione di uno degli strumenti previsti dall'ordinamento per il superamento della crisi e il recupero della continuità aziendale"*.

Sono infatti stati introdotti, sempre con il D.Lgs. 14/2019 che aggiorna i relativi articoli del codice civile, ulteriori strumenti di informazione sulla Nota integrativa e sulla Relazione della Gestione con riferimento ai principali fattori di rischio che caratterizzano le dinamiche aziendali e rafforzando il Rendiconto Finanziario come documento funzionale all'analisi ed al monitoraggio dei flussi di cassa aziendale.

Gli art. 6 e 14 del TUSP devono essere quindi osservati quali disposizioni che rilevano in fase prodromica l'emersione di segnali di allerta di potenziali crisi. Il Codice della Crisi menzionato infatti, interviene in una fase successiva, ovvero quando la crisi è già in atto o risulta molto probabile che possa insorgere. Ciò rileva nella predisposizione degli indici e degli indicatori sia qualitativi che quantitativi al fine di intercettare tempestivamente, nel caso dei suddetti articoli del TUSP, eventuali situazioni di difficoltà che potrebbero, se non tempestivamente ed idoneamente affrontate, diventare rilevanti alle previsioni del suddetto Codice della Crisi.

Il Rischio di Crisi Aziendale, alla luce di quanto detto, può essere definito *"come la probabile manifestazione dello stato di difficoltà di un'impresa, non solo per il profilo economico-finanziario"* (inteso *"come inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte regolarmente alle obbligazioni pianificate"*, art. 2, c. 1, lett. a, D.Lgs. 14/2019), *"ma - più in generale - aziendale"*.

Ne consegue che il concetto di rischio vada pertanto declinato in senso ampio coinvolgendo la struttura e l'organizzazione aziendale nel suo complesso ed analizzando profili che non si limitino agli indici contabili, ma comprendano anche quelli afferenti la *continuità* aziendale, quelli normativi, ambientali, data la necessità del controllo pubblico, l'uso di risorse pubbliche, la finalità pubblica delle società sottoposte al TUSP.

1.2. Continuità aziendale

Il principio di continuità aziendale è richiamato dall'art. 2423-bis del Codice civile che, in tema di principi di redazione del bilancio, al comma 1, n. 1, recita: *"la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività"*.

La nozione di *continuità* aziendale indica la capacità dell'azienda di conseguire risultati positivi e generare correlati flussi finanziari nel tempo.

Si tratta del presupposto affinché l'azienda operi e possa continuare a operare nel prevedibile futuro come azienda in funzionamento e creare valore, il che implica il mantenimento di un equilibrio economico-finanziario.

L'azienda, nella prospettiva della continuazione dell'attività, costituisce, come indicato nell'OIC 11 (§ 22), un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

Nei casi in cui, a seguito di tale valutazione prospettica, siano identificate significative incertezze in merito a tale capacità, dovranno essere chiaramente fornite nella nota integrativa le informazioni relative ai fattori di rischio e alle incertezze identificate, nonché ai piani aziendali futuri per far fronte a tali rischi e incertezze. Dovranno inoltre essere esplicitate le ragioni che qualificano come significative le incertezze esposte e le ricadute che esse possono avere sulla continuità aziendale.

1.3. Prevenzione della Crisi

L'organo amministrativo è chiamato a svolgere con particolare attenzione, in quanto al vertice di una società a controllo pubblico che utilizza risorse pubbliche, la funzione di "prevenzione della crisi" attraverso un sistema efficiente di risoluzione delle difficoltà che permetta il contenimento delle esternalità negative derivanti da possibili inefficienze gestionali e garantisca il mantenimento della continuità aziendale, a vantaggio sia delle molteplici istanze di tutela che ruotano intorno a tali società che della collettività in generale.

Tale sistema comprende gli eventuali rilievi sollevati dall'organo di controllo della Società, parte integrante e sostanziale della presente Relazione, nonché gli obblighi previsti dal comma 3, art. 6 del D.Lgs. 175/2016, elencati in premessa al punto "B", ovvero di integrare gli strumenti di controllo previsti da legge o da statuto.

Ai fini della prevenzione della crisi la società ha adottato gli strumenti di valutazione del rischio indicati dal Comune di Pisa illustrati più oltre.

2. DESCRIZIONE DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI AZIENDALI

Per la descrizione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi aziendali, si rinvia a quanto illustrato nella precedente sezione della presente relazione relativa al governo della società.

Si ritiene che il sistema di monitoraggio adottato non richieda modifiche, considerate la sua capacità di rispecchiare in maniera adeguata e attuale i principali rischi cui la società risulta esposta, l'adeguatezza degli indicatori e degli indici predeterminati e la significatività delle soglie di allarme predefinite.

3. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO

Tenuto conto che la norma di legge fa riferimento a "indicatori" e non a "indici" e, dunque a un concetto di più ampia portata e di natura predittiva, la Società ha individuato i seguenti strumenti di valutazione dei rischi oggetto di monitoraggio:

- analisi indicatori qualitativi (ricavati in via extracontabile);
- analisi indicatori quantitativi (di derivazione contabile):
 - analisi indicatori patrimoniali - finanziari;
 - analisi indicatori di redditività;
 - analisi altri indicatori di derivazione contabile.

3.1. Analisi indicatori qualitativi (extracontabili)

L'analisi degli indicatori extracontabili costituisce una fase preliminare che va a scandagliare il contesto interno ed esterno in cui opera la Società al fine di valutare i fattori che possono generare dubbi sulla *continuità* aziendale.

Inoltre, tale analisi integra quella quantitativa, di derivazione contabile, e consente di disporre di informazioni aggiuntive sulla tipologia di rischi, che, per loro natura, non possono essere rilevati con strumenti tradizionali.

L'analisi prevede l'individuazione, da parte dell'Organo amministrativo, delle aree di rischio rilevanti per la Società, quindi la rilevazione degli indici specifici che caratterizzano ciascuna area, nonché la valutazione della probabilità che si manifestino detti rischi e le possibili conseguenze. Ciò consente, al medesimo organo, di elaborare, predisporre ed eventualmente attuare le strategie necessarie per affrontare ciascuna tipologia di rischio.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sul Governo Societario

3.1.1. La Matrice dei rischi

Le linee guida della Struttura del Ministero dell'Economia e delle Finanze in materia di partecipazioni pubbliche ha individuato le principali tipologie di rischio qualitativo suddividendole in quattro categorie:

- A. Rischi Strategici. Di origine esterna o interna, derivano dalla manifestazione di eventi che possono minacciare la posizione competitiva dell'impresa, condizionando il grado di successo delle strategie aziendali.
- B. Rischi di Processo. Riguardano l'operatività tipica dell'impresa, riconducibili alla manifestazione di eventi che possono pregiudicare il raggiungimento di obiettivi di efficienza, efficacia, economicità, e la qualità dei servizi. Includono anche quelli inerenti alla mancata conformità alle normative vigenti, nonché a disposizioni e regolamenti delle Amministrazioni pubbliche socie e della Società stessa.
- C. Rischi di Information Technology (IT). Correlati al corretto trattamento dei dati e alla protezione dell'integrità, della disponibilità, della confidenzialità dell'informazione automatizzata e delle risorse usate per acquisire, memorizzare, elaborare e comunicare tale informazione.
- D. Rischi Finanziari. Correlati alla gestione e al monitoraggio dei flussi di cassa necessari per lo svolgimento dell'attività aziendale.

Tali rischi sono stati rappresentati nella seguente "Matrice dei rischi":

Categoria Rischio	Tipologia Rischio	Descrizione
RISCHI STRATEGICI	Rischio Politico	Rischio legato alla manifestazione di situazioni o eventi di natura politica che possono influenzare, negativamente, l'operatività dell'impresa. Include le scelte dei Soci afferenti l'orientamento strategico da adottare alla Società.
	Rischio Economico-Finanziario	Rischio correlato alla manifestazione di eventi di origine esterna (es. cambiamenti macro-economici, crisi economico/finanziarie, variazioni dei tassi d'interesse), che possono incidere sulla redditività aziendale (rischio economico) ovvero sul livello di liquidità (rischio finanziario).
	Rischio Legislativo	Rischio legato alla necessità di monitorare costantemente l'evoluzione normativa al fine di adeguare e aggiornare l'operatività aziendale e le regole di esecuzione delle varie attività.
	Rischio Ambientale	Rischio connesso alla probabilità che si verifichino eventi incontrollabili (es. eventi catastrofici, idrogeologici, sismici), non garantiti da polizze assicurative, che possono comportare conseguenze economiche rilevanti, danni temporanei e/o permanenti alle strutture aziendali.
	Rischio di errata Programmazione, Pianificazione e Ricognizione delle opportunità strategiche	Rischio legato alla definizione di obiettivi aziendali inadeguati, non realizzabili, incoerenti che possono avere ripercussioni sulle dinamiche finanziarie/economiche dell'impresa.
	Rischio di errata gestione degli Investimenti e del Patrimonio	Rischio legato ad una inefficiente/inefficace gestione del patrimonio aziendale ovvero all'assunzione di decisioni di investimento che determinano una riduzione della redditività aziendale.
RISCHI DI PROCESSO	Rischio di Normativa	Rischio che il mancato rispetto delle normative in vigore esponga la società a contenziosi, sanzioni e danni di immagine ovvero che modifiche di leggi o regolamenti influenzino in modo significativo l'attività di impresa.
	Rischio legato a Disposizioni interne	Rischio legato alla possibilità che vengano assunte decisioni o azioni contrarie a quanto previsto da disposizioni interne della società stessa.
	Rischi legato alla Contrattualistica	Rischio connesso alla possibilità che vengano commesse irregolarità nella gestione dei contratti.
	Rischi in materia di Ambiente Salute e Sicurezza	Rischio che il mancato rispetto della normativa da applicarsi sul luogo di lavoro in tema di ambiente, salute e sicurezza comporti danni economici e reputazionali per l'impresa.
	Rischio in materia di Privacy	Possibilità che si agisca nel mancato rispetto della normativa sulla Privacy.
RISCHI INFORMATION TECHNOLOGY (IT)	Rischio in merito alla Integrità e Sicurezza dei dati	Rischio che il sistema informativo aziendale presenti livelli di vulnerabilità (alterazione, manipolazione e/o perdita dei dati) tali da inficiare la completezza, l'affidabilità, la riservatezza delle informazioni e, più in generale, l'operatività aziendale.
	Rischio in merito alla Disponibilità dei sistemi informatici	Rischio che si determini un'interruzione della normale operatività dell'impresa causata dall'indisponibilità/inaccessibilità dei sistemi informativi.
	Rischio legato alla Infrastruttura e progetti IT	Rischio legato alla possibilità che l'infrastruttura IT (organizzazione, processi e sistemi) o la struttura organizzativa dell'IT (funzionale e dimensionale) non siano adeguate alle dimensioni e/o alle esigenze dell'impresa e non riescano a supportare, adeguatamente, l'operatività aziendale.

Registro Imprese Toscana Nord Ovest
Cod. fisc. 01375230503

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sul Governo Societario

Categoria Rischio	Tipologia Rischio	Descrizione
RISCHI FINANZIARI	Rischio connesso alle operazioni di Finanziamento della Società e agli Investimenti diretti	Rischio connesso alla capacità di gestire e monitorare i flussi di cassa del sistema aziendale necessari per lo svolgimento delle attività pianificate e per il raggiungimento degli obiettivi previsti.
	Rischio legato all'accesso ai Capitali o al mancato rinnovo o di rimborso dei Prestiti	Rischio correlato all'incapacità di accedere a capitali di rischio e/o di credito per il finanziamento delle attività aziendali (ad esempio a causa di un inadeguato processo di pianificazione finanziaria). Rientra in questa categoria anche il rischio che non vi siano prospettive verosimili di rinnovo o di rimborso dei prestiti a scadenza fissa e prossimi alla scadenza.
	Rischio di Tasso di interesse	Rischio legato alla possibilità che le variazioni dei tassi di interesse di mercato comportino incrementi del costo dei finanziamenti sottoscritti dall'impresa.
	Rischio di Controparte finanziaria	Rischio connesso alla possibilità che le controparti finanziarie con cui la società opera non ottemperino alle obbligazioni assunte nei modi e nei tempi previsti dal contratto.
	Rischio di Liquidità	Rischio che l'impresa non sia in grado di avere a disposizione i fondi necessari per adempiere alle obbligazioni in scadenza.

3.1.2. Processo di valutazione del rischio

Dalla "Matrice dei rischi" si ricava il "Processo di valutazione del rischio" attraverso l'identificazione dei rischi specifici in ogni tipologia, la loro valutazione (propensione al rischio) e la strategia aziendale per fronteggiarli.

Il Processo prende in considerazione solo i rischi concretamente valutabili.

Categoria Rischio	Tipologia Rischio	Rischio
RISCHI STRATEGICI	Rischio Politico	1. La volontà liquidatoria dei soci. Ad esempio, quando un socio che possiede una quota significativa intende uscire dalla compagine sociale.
		2. Incertezze derivanti dal cambio dei vertici aziendali a seguito delle mutate scelte politiche o di cambiamenti nel governo delle amministrazioni pubbliche socie.
	Rischio Economico-Finanziario	3. Eventuale perdita di mercati o clienti strategici.
	Rischio Legislativo	4. Possesso di partecipazioni in società che presentano rischi di <i>continuità</i> aziendale.
		5. Modifiche alle normative di settore e quelle afferenti le partecipazioni pubbliche.
	Rischio Ambientale	6. Manifestazione di un evento eccezionale con impatti sulla continuità del servizio e/o ripristino delle condizioni di normale operatività. Sono eccezionali, ad esempio, eventi sismici, idrogeologici, pandemici.
	Rischio di errata Programmazione, Pianificazione e Ricognizione delle opportunità strategiche	7. Errata programmazione delle carenze o eccedenze di personale e relativa mancata assunzione dei necessari provvedimenti. 8. Mancata adozione degli indirizzi e degli obiettivi richiesti dai Soci.
RISCHI DI PROCESSO	Rischio di Normativa	9. Contratti di servizio. Un rilevante contratto di servizio in scadenza può essere una criticità, anche se vi è la ragionevole certezza di un suo rinnovo, che peraltro può presentarsi con condizioni e clausole sostanzialmente differenti.
		10. Errate scelte nelle decisioni di investimento relative alle immobilizzazioni funzionali all'attività della Società.
RISCHI DI PROCESSO	Rischio di Normativa	11. Osservanza delle norme amministrative e dei vincoli che si applicano alle società in relazione alla sua natura ed alla partecipazione al capitale di amministrazioni pubbliche, ai sensi di legge e dello statuto.
		12. Sussistenza di una o più delle situazioni elencate dall'art. 20, comma 2, del D.lgs. 175/2016 dalle quali deriva la necessità di attuare interventi di razionalizzazione, fra cui: a) società priva di dipendenti o con un numero di amministratori superiore a quello dei dipendenti; b) conseguimento, nel triennio precedente, di un fatturato medio non superiore a un milione di euro, fatta salva la disciplina transitoria prevista dall'art. 27, comma 12-quinquies, del D.lgs. 175/2016; c) per le sole società diverse da quelle costituite per la gestione di un servizio di interesse generale (SIG), risultato negativo per quattro dei cinque esercizi precedenti; d) necessità di contenimento dei costi di funzionamento.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sul Governo Societario

Categoria Rischio	Tipologia Rischio	Rischio
		13. Corretta applicazione della normativa in materia di trasparenza e anticorruzione.
	Rischio legato a Disposizioni interne	14. Corretta gestione del personale e delle relazioni sindacali.
		15. Adeguatezza e corretta applicazione del Regolamento assunzione del personale e del conferimento di incarichi.
		16. Adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e del suo concreto funzionamento, da valutare anche in base ai rilievi dell'Organo di controllo ed in base alla disciplina in materia di prevenzione della corruzione (D.Lgs. 231/2001, Linee Guida ANAC, Delibera 1134/2017) e Trasparenza (D.Lgs. 33/2013).
		17. Presenza di osservazioni e/o rilievi dell'Organismo di Vigilanza.
		18. Presenza di osservazioni e/o rilievi nella Relazione redatta dall'Organo di Controllo o dal Revisore Legale dei conti, in merito ai dubbi sulla continuità aziendale.
	Rischi legato alla Contrattualistica	19. Presenza di procedimenti legali e di contenziosi di rilevante importo e l'incertezza sulla loro durata e conclusione.
		20. Mancato rispetto del contratto di servizio a favore dei soci.
RISCHI INFORMATION TECHNOLOGY (IT)	Rischi in materia di Ambiente Salute e Sicurezza	21. Mancato rispetto della normativa in ambito di prevenzione e sicurezza nei luoghi di lavoro.
	Rischio in materia di Privacy	22. Mancato rispetto delle normative in materia di privacy e conseguenti sanzioni.
	Rischio in merito alla Integrità e Sicurezza dei dati	23. Vulnerabilità del Sistema informatico nella salvaguardia dei dati sensibili.
	Rischio in merito alla Disponibilità dei Sistemi Informatici	24. Interruzione dell'operatività della Società a causa dell'indisponibilità, non accessibilità, disfunzione dei dispositivi informatici.
	Rischio legato alla Infrastruttura e progetti IT	25. Non adeguatezza del Sistema informatico per l'attività della Società.
RISCHI FINANZIARI	Rischio connesso alle operazioni di Finanziamento della Società e agli Investimenti diretti	26. Mancata pianificazione dei flussi di cassa.
	Rischio legato all'accesso ai Capitali o al mancato rinnovo o di rimborso dei Prestiti	27. Difficoltà nel ricorso al mercato dei finanziamenti o mancato rinnovo dei prestiti.
	Rischio di Tasso di interesse	28. Possibile variazione dei tassi di interesse dei finanziamenti che possono avere riflessi sugli oneri finanziari e sulle passività finanziarie.
	Rischio di Controparte finanziaria	29. Possibile rischio di default della controparte finanziaria in occasione di investimenti della liquidità.
	Rischio di Liquidità	30. Carenza di liquidità necessaria al pagamento dei debiti e ricorso a strumenti di finanziamento a breve, deficit di cassa di entrata a destinazione vincolata temporaneamente impiegata per altri scopi.

Determinati i rischi, l'Organo amministrativo ha valutato la loro propensione al rischio scegliendo tra rischio basso, medio, alto (che corrispondono, rispettivamente, ai punteggi 1, 3, 5).

Rischio	Propensione al Rischio	Strategia Aziendale
1. La volontà liquidatoria dei soci.	Non presente	Lo stato di liquidazione volontaria è stato revocato nel corso del 2022 con l'obiettivo della piena ripresa della ordinaria attività gestionale, nel quadro organizzativo del sistema delle partecipazioni del Comune di Pisa.
2. Incertezze derivanti dal cambio dei vertici aziendali.	Basso	Le variazioni dei vertici aziendali sono rimesse alla volontà dei Soci.
3. Eventuale perdita di mercati o clienti strategici.	Basso	Anche in caso di perdita di conduttori strategici, le caratteristiche degli immobili di proprietà consentono di prevedere una loro ricollocazione sul mercato locativo in tempi sostanzialmente contenuti.
4. Possesso di partecipazioni in società che presentano rischi di continuità aziendale.	Non presente	Per effetto della incorporazione di Sviluppo Pisa S.r.l. in liquidazione, avvenuta nel febbraio 2023, il rischio in esame risulta assente.
5. Modifiche alle normative di settore e delle partecipazioni pubbliche.	Medio	Costante monitoraggio della normativa di riferimento e sua rigorosa applicazione.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sul Governo Societario

Rischio	Propensione al Rischio	Strategia Aziendale
6. Manifestazione di un evento eccezionale.	Basso	Costante monitoraggio del quadro generale in cui opera la società.
7. Errata programmazione delle carenze o eccedenze di personale, mancata assunzione dei necessari provvedimenti.	Basso	Costante monitoraggio del funzionamento della struttura tecnico-amministrativa.
8. Mancata adozione degli indirizzi e degli obiettivi richiesti dai soci.	Basso	Relazioni dirette e sistematiche con gli organi del Socio unico.
9. Contratti di servizio.	Non presente	N/A
10. Errate scelte nelle decisioni di investimento relative alle immobilizzazioni funzionali all'attività della Società.	Basso	Costante monitoraggio degli andamenti economico-finanziari e dello stato manutentivo degli immobili aziendali.
11. Osservanza delle norme amministrative e dei vincoli che si applicano alle società.	Basso	Costante monitoraggio della normativa di riferimento e sua rigorosa applicazione.
12. Sussistenza di una o più delle situazioni elencate dall'art. 20, comma 2, del D.lgs. 175/2016.	Medio	Costante monitoraggio dei costi di funzionamento.
13. Corretta applicazione della normativa in materia di trasparenza e anticorruzione.	Basso	Costante monitoraggio della normativa di riferimento e sua rigorosa applicazione.
14. Corretta gestione del personale e delle relazioni sindacali.	Basso	Costante attenzione ai rapporti con il personale e al rispetto della disciplina legale o contrattuale.
15. Adeguatezza e corretta applicazione del Regolamento assunzione del personale e del conferimento di incarichi.	Basso	Costante monitoraggio della normativa di riferimento e sua rigorosa applicazione.
16. Adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società.	Basso	Monitoraggio e controllo della corretta esecuzione degli adempimenti contabili-amministrativi da parte dell'amministratore.
17. Presenza di osservazioni e/o rilievi dell'Organismo di Vigilanza.	Basso	Analisi immediata delle osservazioni o rilievi formulati; adeguati provvedimenti, ove necessari.
18. Presenza di osservazioni e/o rilievi dell'Organo di Controllo.	Basso	Analisi immediata delle osservazioni o rilievi formulati; adeguati provvedimenti, ove necessari.
19. Presenza di procedimenti legali e di contenziosi.	Basso	Assenza di procedimenti in corso; costante monitoraggio delle situazioni che potrebbero sfociare in procedimenti contenziosi.
20. Mancato rispetto del contratto di servizio o di fornitura.	Basso	Costante attenzione ai rapporti contrattuali in essere e al rispetto della loro applicazione.
21. Mancato rispetto della normativa in ambito di prevenzione e sicurezza.	Basso	Costante monitoraggio della normativa di riferimento e sua rigorosa applicazione.
22. Mancato rispetto delle normative in materia di privacy.	Basso	Costante monitoraggio della normativa di riferimento e sua rigorosa applicazione.
23. Vulnerabilità del Sistema informatico.	Basso	Monitoraggio e controllo del corretto funzionamento degli strumenti informatici impiegati.
24. Indisponibilità, non accessibilità, disfunzione dei dispositivi informatici.	Basso	Monitoraggio e controllo del corretto funzionamento degli strumenti informatici impiegati.
25. Non adeguatezza del Sistema informatico per l'attività della Società.	Basso	Monitoraggio e controllo del corretto funzionamento degli strumenti informatici impiegati.
26. Mancata pianificazione dei flussi di cassa.	Basso	Costante monitoraggio delle scadenze di pagamento e della liquidità aziendale.
27. Difficoltà nel ricorso al mercato dei finanziamenti o mancato rinnovo dei prestiti.	Basso	Monitoraggio e controllo della situazione finanziaria corrente e previsionale.
28. Possibile variazione dei tassi di interesse dei finanziamenti.	Medio	Monitoraggio e controllo della situazione finanziaria corrente e previsionale.
29. Possibile rischio di default della controparte finanziaria.	Non presente	N/A
30. Carenza di liquidità necessaria al pagamento dei debiti, ricorso a strumenti di finanziamento a breve.	Medio	Costante monitoraggio delle scadenze di pagamento e della liquidità aziendale

3.1.3. Valutazione complessiva indicatori extracontabili

In particolare, sono stati utilizzati i seguenti indicatori cui sono attribuiti un punteggio da 0 a 5 (0 per rischio nullo, 5 quello massimo):

Agli indicatori di cui sopra sono stati applicati "pesi" al fine di determinare un punteggio di rischio complessivo relativo ai fattori extracontabili: tale punteggio è compreso tra 0 (rischio nullo) e 10 (rischio massimo).

Di seguito si riporta lo schema delle valutazioni, al netto di quelle il cui rischio risulterebbe "non presente":

Indicatore EXTRACONTABILE	Propensione al Rischio	Peso	Punteggio
1. La volontà liquidatoria dei soci.	Non presente	0,075	0,00
2. Incertezze derivanti dal cambio dei vertici aziendali.	Basso	0,050	0,05
3. Eventuale perdita di mercati o clienti strategici.	Basso	0,075	0,08

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sul Governo Societario

Indicatore EXTRACONTABILE	Propensione al Rischio	Peso	Punteggio
4. Possesso di partecipazioni in società che presentano rischi di continuità aziendale.	Non presente	0,010	0,00
5. Modifiche alle normative di settore e quelle afferenti le partecipazioni pubbliche.	Medio	0,005	0,02
6. Manifestazione di un evento eccezionale.	Basso	0,055	0,06
7. Errata programmazione delle carenze o eccedenze di personale e relativa mancata assunzione dei necessari provvedimenti.	Basso	0,085	0,09
8. Mancata adozione degli indirizzi e degli obiettivi richiesti dai soci.	Basso	0,455	0,46
9. Contratti di servizio.	Non presente	0,100	0,00
10. Errate scelte nelle decisioni di investimento relative alle immobilizzazioni funzionali all'attività della Società.	Basso	0,005	0,01
11. Osservanza delle norme amministrative e dei vincoli che si applicano alle società.	Basso	0,075	0,08
12. Sussistenza di una o più delle situazioni elencate dall'art. 20, comma 2, del D.lgs. 175/2016.	Medio	0,207	0,62
13. Corretta applicazione della normativa in materia di trasparenza e anticorruzione.	Basso		0,00
14. Corretta gestione del personale e delle relazioni sindacali.	Basso	0,050	0,05
15. Adeguatezza e corretta applicazione del Regolamento assunzione del personale e del conferimento di incarichi.	Basso		0,00
16. Adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società.	Basso	0,225	0,23
17. Presenza di osservazioni e/o rilievi dell'Organismo di Vigilanza.	Basso		0,00
18. Presenza di osservazioni e/o rilievi dell'Organo di Controllo.	Basso	0,055	0,06
19. Presenza di procedimenti legali e di contenziosi.	Basso	0,115	0,12
20. Mancato rispetto del contratto di servizio o di fornitura.	Basso	0,050	0,05
21. Mancato rispetto della normativa in ambito di prevenzione e sicurezza.	Basso	0,055	0,06
22. Mancato rispetto delle normative in materia di privacy.	Basso	0,045	0,05
23. Vulnerabilità del Sistema informatico.	Basso	0,002	0,00
24. Indisponibilità, non accessibilità, disfunzione dei dispositivi informatici.	Basso	0,002	0,00
25. Non adeguatezza del Sistema informatico per l'attività della Società.	Basso	0,015	0,02
26. Mancata pianificazione dei flussi di cassa.	Basso	0,085	0,09
27. Difficoltà nel ricorso al mercato dei finanziamenti o mancato rinnovo dei prestiti.	Basso	0,055	0,06
28. Possibile variazione dei tassi di interesse dei finanziamenti.	Medio	0,002	0,01
29. Possibile rischio di default della controparte finanziaria.	Non presente	0,002	0,00
30. Carenza di liquidità necessaria al pagamento dei debiti e ricorso a strumenti di finanziamento a breve.	Medio	0,045	0,14
Totale punteggio da indicatori extracontabili		2,000	2,33

3.2. Analisi indicatori quantitativi (di derivazione contabile)

L'analisi degli indicatori di derivazione contabile si focalizza sulla:

- solidità: l'analisi è indirizzata ad apprezzare la relazione fra le diverse fonti di finanziamento e la corrispondenza tra la durata degli impieghi e delle fonti;
- liquidità: l'analisi ha ad oggetto la capacità dell'azienda di far fronte ai pagamenti a breve con la liquidità creata dalle attività di gestione a breve termine;
- redditività: l'analisi verifica la capacità dell'azienda di generare un reddito capace di coprire l'insieme dei costi aziendali nonché, eventualmente, remunerare del capitale.

Tali analisi vengono condotte considerando un arco di tempo storico quadriennale (e quindi l'esercizio corrente e i tre precedenti), sulla base degli indici e margini di bilancio di seguito indicati e suddivisi in:

- Indicatori patrimoniali – finanziari;
- Indicatori di redditività;
- altri indicatori di derivazione contabile.

Per ciascuno di questi indicatori è applicato un "peso" al fine di determinare un punteggio di rischio complessivo relativo ai fattori di derivazione contabile: tale punteggio è compreso tra 0 (rischio nullo) e 30 (rischio massimo).

3.2.1. Analisi indicatori patrimoniali – finanziari

La società ha individuato i seguenti indicatori patrimoniali – finanziari, con i relativi parametri di riferimento (valore soglia), ed attribuendo a ciascuno di essi i relativi "pesi" ai fini del calcolo del punteggio di rischio da "indicatori patrimoniali – finanziari (da 0 a max 10 punti):

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sul Governo Societario

Indicatore	Valore soglia	Peso da attribuire all'indicatore
Deficit Patrimoniale	$PN > 0$	se SI 0,00 se NO 3,30
Capitale Circolante Netto	$CCN > 0$	se SI 0,00 se NO 1,70
Indice di liquidità (Quick Ratio)	$QR > 1$	se SI 0,00 se NO 2,00
Rapporto tra Indebitamento Finanziario Netto e EBITDA	$\frac{PFN}{EBTDA} < 6$	se SI 0,00 se NO 1,00
Rapporto tra Debito e Mezzi Propri (Debt/Equity Ratio)	$\frac{D}{E} < 1$	se SI 0,00 se NO 1,00
Oneri Finanziari su MOL	$\frac{OnFin}{MOL} < 1\%$	se SI 0,00 se NO 1,00
PUNTEGGIO COMPLESSIVO RISCHIO DA INDICATORI PATRIMONIALI – FINANZIARI		MIN 0,00 MAX 10,00

Sulla base dei dati contabili per ciascun periodo di riferimento, si ottengono i seguenti risultati:

Indicatori Patrimoniali - Finanziari	Risultato Anno 2023	Punteggio Anno 2023
Deficit Patrimoniale	10.972.131	0,00
Capitale Circolante Netto	8.102.856	0,00
Indice di liquidità (Quick Ratio)	1,73	0,00
Rapporto tra Indebitamento Finanziario Netto e EBITDA	24,49	1,00
Rapporto tra Debito e Mezzi Propri (Debt/Equity Ratio)	1,07	1,00
Oneri Finanziari su MOL	10,01%	1,00
Totale		3,00

3.2.2. Analisi indicatori di redditività

La società ha individuato i seguenti indicatori di redditività con i relativi parametri di riferimento (valore soglia), ed attribuendo a ciascuno di essi i relativi "pesi" ai fini del calcolo del punteggio di rischio da redditività (da 0 a max 10 punti):

Indicatore	Valore soglia	Peso da attribuire all'indicatore
Risultati Operativi	$RO > 0$ Per 3 esercizi consecutivi	se SI 0,00 se NO 2,00
Risultati Esercizio	$RN > 0$ Per 3 esercizi sugli ultimi 4	se SI 0,00 se NO 2,00
ROI	$ROI > 1\%$	se SI 0,00 se NO 1,00
ROE	$ROE > 1\%$	se SI 0,00 se NO 1,00
EVA	$EVA > 0$	se SI 0,00 se NO 2,00
Perdite esercizio portate a nuovo	$Perd. PN < 3\% \text{ del } PN$	se SI 0,00 se NO 2,00
PUNTEGGIO COMPLESSIVO RISCHIO DA INDICATORI DI REDDITIVITÀ		MIN 0,00 MAX 10,00

Sulla base dei dati contabili per ciascun periodo di riferimento, si ottengono i seguenti risultati:

Indicatori Redditività	Risultato Anno 2023	Punteggio Anno 2023
Risultati Operativi (per 3 esercizi consecutivi)	NO	2,00
Risultati Esercizio (per 3 esercizi consecutivi)	NO	2,00
ROI	-0,69%	1,00
ROE	-7,44%	1,00
EVA	-1.412.854	2,00
Perdite esercizio portate a nuovo	SI	0,00
Totale		8,00

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sul Governo Societario

3.2.3. Analisi altri indicatori di derivazione contabile

La società ha individuato i seguenti ulteriori indicatori di derivazione contabile, focalizzati all'analisi prospettica (in termini di capacità di pagare i propri debiti) e alla verifica dell'efficienza. Ciascun indicatore ha un proprio parametro di riferimento (valore soglia) ed un "peso" che gli è stato attribuito ai fini della determinazione del punteggio complessivo del rischio da altri indicatori di derivazione contabile:

Indicatore	Valori soglia	Peso da attribuire all'indicatore
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	DSCR > 1	0
	DSCR = 1	1
	DSCR < 1	1 / DSCR fino ad un max di 3,60
Perdite valore delle attività	SI / NO	se SI 0,00 se NO 1,00
Analisi del debito scaduto	OK / NO	se OK 0,00 se NO 1,50
Costo Medio del Personale	CPM < 40.000	se SI 0,00 se NO 1,95
Efficienza del Personale	$\frac{\text{Fatturato}}{\text{N. Addetti}} > 100.000$	se SI 0,00 se NO 1,95
TOTALE PUNTEGGIO DA ALTRI INDICATORI DI DERIVAZIONE CONTABILE		MIN 0,00 MAX 10,00

Sulla base dei dati per ciascun periodo di riferimento, si ottengono i seguenti risultati:

Altri Indicatori di derivazione contabile	Risultato Anno 2023	Punteggio Anno 2023
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	>1	0,00
Perdite valore delle attività	NO	0,00
Analisi del debito scaduto	OK	0,00
Costo Medio del Personale	47.182	1,95
Efficienza del Personale	192.456	0,00
Totale		1,95

3.3. Valutazione complessiva

Una volta ottenuti i punteggi di cui sopra si ottiene il seguente schema complessivo da cui si deriva il punteggio complessivo per il rischio aziendale per ciascun anno:

Punteggi Rischio	Valore	Peso	Punteggio
Indicatori Qualitativi (Extracontabili)	Min 0,00 — Max 10,00	0,30	Valore * Peso
Indicatori Patrimoniali - Finanziari	Min 0,00 — Max 10,00	0,30	Valore * Peso
Indicatori di Redditività	Min 0,00 — Max 10,00	0,10	Valore * Peso
Altri Indicatori di Derivazione contabile	Min 0,00 — Max 10,00	0,30	Valore * Peso
PUNTEGGIO COMPLESSIVO RISCHIO			MIN 0,00 MAX 10,00

Quindi si ottiene il seguente schema complessivo, da cui si ricava altresì la tendenza:

Periodo di riferimento	Punteggio complessivo di rischio	NOTE
Anno 2023	2,98	Equivale a rischio aziendale non rilevabile
Anno 2022	1,61	Equivale a rischio aziendale non rilevabile
Anno 2021	N/A	Non determinato
Anno 2020	N/A	Non determinato

4. DETERMINAZIONE DELLE SOGLIE DI ALLARME

Sulla base delle risultanze di cui al punto 3.3, sono individuate le soglie di allarme con le relative azioni che l'organo amministrativo è tenuto ad effettuare al fine di contenere il rischio aziendale.

La Società presenta rischi tanto maggiori quanto tende al punteggio massimo.

In particolare, si può ritenere che per determinati punteggi corrispondano determinati rischi, come quelli presentati nella successiva tabella:

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

*Bilancio al 31.12.2023
Relazione sul Governo Societario*

Punteggio Rischio	Rischio Aziendale	Azioni
Compresi tra 0 e 3	Non rilevabile	L'Organo amministrativo è comunque tenuto a verificare, almeno con cadenza annuale, il rischio di crisi aziendale.
Compresi tra 3 e 5	Incubazione	Comunicazione ai soci delle problematiche riscontrate e proposta di azioni correttive.
Compresi tra 5 e 6	Maturazione	Monitoraggio periodico da parte dell'Organo amministrativo con adozione di un piano di risanamento per il ripristino dell'equilibrio.
Compresi tra 6 e 7	Crisi conclamata	Piano di risanamento contenente interventi radicali sull'amministrazione e gestione sociale.
Compresi tra 7 e 8	Insolvenza reversibile	Necessità di un piano di risanamento drastico con eventuale ricorso a professionalità esterne.
Superiori a 8	Insolvenza conclamata	Ricorso a misure di carattere straordinario o ad istituti di composizione della crisi, fallimento, concordato, etc.

Le risultanze dell'esercizio 2023 evidenziano un **"Punteggio Rischio" pari a 2,98 corrispondente a un livello di rischio aziendale "Non Rilevabile"**.

Gli organi societari verificheranno comunque annualmente il rischio di crisi aziendale.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

*Bilancio al 31.12.2023
Relazione sul Governo Societario*

RELAZIONE SUL MONITORAGGIO

L'Organo amministrativo provvederà a redigere con cadenza almeno semestrale un'apposita relazione avente a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi in applicazione di quanto stabilito nel presente Programma. La relazione sarà presentata all'Assemblea dei soci.

Copia delle relazioni aventi a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi, anche ai fini dell'emersione e/o rilevazione di situazioni suscettibili di determinare l'emersione del rischio di crisi, sarà trasmessa dall'Organo di controllo e all'Organo di revisione, che eserciterà in merito la vigilanza di sua competenza.

Le attività sopra menzionate saranno portate a conoscenza dell'Assemblea nell'ambito della Relazione sul governo societario riferita al relativo esercizio.

In presenza di elementi sintomatici dell'esistenza di un rischio di crisi, l'Organo amministrativo è tenuto a convocare senza indugio l'Assemblea dei soci per verificare se risulti integrata la fattispecie di cui all'art. 14, comma 2, del D.Lgs. 175/2016 e per esprimere una valutazione sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale della Società.

L'Organo amministrativo, allorquando rilevi un livello significativo di rischio di crisi aziendale in relazione agli indicatori considerati, predisporrà un idoneo Piano di risanamento recante indicazione dei provvedimenti necessari a prevenire l'aggravamento della crisi, correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, ai sensi dell'art. 14, comma 2, D.Lgs. 175/2016, e lo presenterà all'Assemblea dei soci per l'approvazione. Il Piano di risanamento avrà uno sviluppo temporale congruo tenendo conto della situazione economico-patrimoniale-finanziaria della società.

Nel corso dell'anno, l'Organo amministrativo e l'organo di controllo hanno costantemente monitorato la situazione della liquidità aziendale e sistematicamente verificato la capacità della società di far fronte regolarmente alle proprie obbligazioni.

Il monitoraggio continuo della situazione finanziaria della società esclude - sin quando i conduttori continueranno a pagare regolarmente i canoni locativi e sin quando non giungerà a scadenza il finanziamento erogato a Sviluppo Pisa S.r.l. da Pisamo S.r.l. - che sia possibile individuare possibili rischi che facciano ragionevolmente dubitare della capacità della società a far fronte alle proprie obbligazioni.

Il risultato derivante dall'applicazione degli "Indicatori di Rischio" conferma quello dell'attività di monitoraggio.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sul Governo Societario

INTEGRAZIONE DEGLI STRUMENTI DI GOVERNO SOCIETARIO (ART. 6, CO. 3, D.LGS. 175/2016)

In relazione a quanto previsto dal terzo comma dell'art. 6 in oggetto, si riferisce quanto segue.

- *Regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività svolta dalla società alle norme a tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale.*

Si ritiene che la predisposizione e il rispetto dei documenti illustrati nella presente relazione siano adeguati alle dimensioni, alle caratteristiche organizzative e alla natura dell'attività svolta dalla società; non si ritiene pertanto necessaria l'integrazione di detti documenti.

- *Ufficio di controllo interno che collabori con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questi provenienti e che trasmetta periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione.*

La società è supportata, per la tenuta delle scritture contabili e la redazione di periodiche situazioni economiche e patrimoniali, da uno studio amministrativo e tributario che collabora con il Sindaco unico, organo di controllo statutario, fornendo tempestivamente al Sindaco i dati e le informazioni da questi direttamente richieste.

Non si ritiene pertanto necessario integrare la struttura aziendale con l'assunzione di nuove figure per l'istituzione di uno specifico ufficio preposto al controllo interno.

- *Codici di condotta propri, o adesione a codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società.*

Si ritiene che la predisposizione e il rispetto dei documenti citati nella presente relazione siano adeguati alle dimensioni, alle caratteristiche organizzative e alla natura dell'attività svolta dalla società; non si ritiene pertanto necessaria l'integrazione di detti documenti.

- *Programmi di responsabilità sociale d'impresa in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea.*

La Società non ha adottato programmi di tale natura, non essendo a conoscenza di raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea che possano direttamente riguardare la propria responsabilità sociale.

La Società assicura peraltro, per quanto possa occorrere, che è consapevole della propria responsabilità sociale negli appalti pubblici e garantisce sono assicurati, nell'ambito della propria struttura, condizioni di lavoro rispettose dei diritti umani (cfr. <http://ec.europa.eu/social/main.jsp?catId=158&langId=it>).

In ogni caso, per quanto concerne il conseguimento, nel corso della gestione, dei generali obiettivi sociali e ambientali raccomandati dall'Unione Europea e riguardanti gli ambiti de:

- la strategia Europa 2020 (specie per quanto riguarda le nuove competenze e mansioni, i giovani e lo sviluppo locale, nonché il conseguimento degli obiettivi fissati dall'European Pillar of Social Rights: <https://ec.europa.eu/social/main.jsp?catId=89&furtherNews=yes&newsId=9939&langId=en>);

- i diritti umani;

- il sistema informativo e la responsabilità sociale della gestione;

- la responsabilità sociale negli appalti pubblici,

la Società provvederà ad avviare lo studio e l'adozione di specifici programmi di responsabilità sociale ove dovesse giungerle espressa e specifica richiesta in tal senso da parte dell'Ente controllante.

Pisa, 31 marzo 2024

L'Amministratore unico
(dott. Matteo Dell'Innocenti)

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

*Il sottoscritto firmatario, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del d.p.r. 445/2000 in caso di falsa dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, dichiara che il presente documento informatico, è conforme a quello originale tenuto presso la Società.
Bollo virtuale AGEDRTOS n. 29532 del 10.05.2022*