



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: 15/07/2025

INFORMAZIONI SOCIETARIE

PATRIMONIO PISA S.R.L



1FJGN7

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 <i>impresa in fase di aggiornamento</i>

Indice

1 Allegati	3
------------------	---

1 Allegati

Bilancio

Atto

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO
Data chiusura esercizio 31/12/2024
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 31/12/2024

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.2

PATRIMONIO PISA S.R.L

PATRIMONIO PISA S.R.L

Bilancio di esercizio al 31-12-2024

Dati anagrafici	
Sede in	VIA ARCHIMEDE BELLATALLA 1 56121 PISA (PI)
Codice Fiscale	01375230503
Numero Rea	PI 118914
P.I.	01375230503
Capitale Sociale Euro	4.001.400 i.v.
Forma giuridica	Societa' A Responsabilita' Limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	Affitto e gestione di terreni per telecomunicazioni propri o in locazione (68.20.01)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	Comune di Pisa
Appartenenza a un gruppo	no

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.2

PATRIMONIO PISA S.R.L

Stato patrimoniale

	31-12-2024	31-12-2023
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
7) altre	110.175	-
Totale immobilizzazioni immateriali	110.175	-
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	13.230.139	12.988.844
2) impianti e macchinario	54.931	58.079
3) attrezzature industriali e commerciali	-	5.502
4) altri beni	37.343	-
Totale immobilizzazioni materiali	13.322.413	13.052.425
Totale immobilizzazioni (B)	13.432.588	13.052.425
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	7.231.225	7.551.400
Totale rimanenze	7.231.225	7.551.400
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.140.753	907.546
Totale crediti verso clienti	1.140.753	907.546
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.286	45.996
Totale crediti tributari	10.286	45.996
5-ter) imposte anticipate	544.629	617.418
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	84.553	2.262
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	138.591
Totale crediti verso altri	84.553	140.853
Totale crediti	1.780.221	1.711.813
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	380.892	340.272
2) assegni	11.659	11.659
3) danaro e valori in cassa	10	10
Totale disponibilità liquide	392.561	351.941
Totale attivo circolante (C)	9.405.554	9.616.701
D) Ratei e risconti	324	324
Totale attivo	22.838.466	22.669.450
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	171.299
VI - Altre riserve, distintamente indicate		

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

PATRIMONIO PISA S.R.L
 Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.2

PATRIMONIO PISA S.R.L

Riserva straordinaria	1.842.471	2.658.433
Varie altre riserve	1	1
Totale altre riserve	1.842.472	2.658.434
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	13.933	(815.962)
Totale patrimonio netto	10.986.064	10.972.131
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	1.829.645	1.861.167
4) altri	50.000	50.000
Totale fondi per rischi ed oneri	1.879.645	1.911.167
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	251.306	260.768
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	294.943	197.449
esigibili oltre l'esercizio successivo	750.099	612.805
Totale debiti verso banche	1.045.042	810.254
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	342.978	178.423
esigibili oltre l'esercizio successivo	14.743	-
Totale debiti verso fornitori	357.721	178.423
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	8.034.305
Totale debiti verso imprese controllate	-	8.034.305
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.039.058	-
Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	8.039.058	-
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	(23.261)	17.424
Totale debiti tributari	(23.261)	17.424
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	43.670	38.358
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	43.670	38.358
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	259.219	276.506
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	170.114
Totale altri debiti	259.219	446.620
Totale debiti	9.721.449	9.525.384
E) Ratei e risconti	2	-
Totale passivo	22.838.466	22.669.450

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

PATRIMONIO PISA S.R.L
 Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.2

PATRIMONIO PISA S.R.L

Conto economico

	31-12-2024	31-12-2023
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.363.321	1.635.879
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(623.460)	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	22.571	-
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	-	53.831
altri	397.769	432.557
Totale altri ricavi e proventi	397.769	486.388
Totale valore della produzione	2.160.201	2.122.267
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.232	-
7) per servizi	798.926	887.296
8) per godimento di beni di terzi	2.506	1.905
9) per il personale		
a) salari e stipendi	333.568	281.996
b) oneri sociali	100.114	87.173
c) trattamento di fine rapporto	25.434	22.810
d) trattamento di quiescenza e simili	1.268	-
e) altri costi	1.027	9.069
Totale costi per il personale	461.411	401.048
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	459.986	461.059
Totale ammortamenti e svalutazioni	459.986	461.059
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	492.400
14) oneri diversi di gestione	323.838	1.100.022
Totale costi della produzione	2.047.899	3.343.730
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	112.302	(1.221.463)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	10.874	6.547
Totale proventi diversi dai precedenti	10.874	6.547
Totale altri proventi finanziari	10.874	6.547
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	59.946	34.607
Totale interessi e altri oneri finanziari	59.946	34.607
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(49.072)	(28.060)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	63.230	(1.249.523)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	8.030	49.508
imposte differite e anticipate	41.267	(483.069)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	49.297	(433.561)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	13.933	(815.962)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2024	31-12-2023
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	13.933	(815.962)
Imposte sul reddito	49.297	(433.561)
Interessi passivi/(attivi)	49.072	28.060
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	112.302	(1.221.463)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	-	22.810
Ammortamenti delle immobilizzazioni	459.986	461.059
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	31.522	1.022.232
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	491.508	1.506.101
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	603.810	284.638
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	320.175	(7.551.400)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(233.207)	(296.729)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	179.298	(132.300)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	-	9.176
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	2	-
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(86.307)	8.106.517
Totale variazioni del capitale circolante netto	179.961	135.264
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	783.771	419.902
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(49.072)	(28.060)
(Imposte sul reddito pagate)	(47.734)	(75.192)
(Utilizzo dei fondi)	(40.984)	-
Totale altre rettifiche	(137.790)	(103.252)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	645.981	316.650
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(729.975)	-
Disinvestimenti	-	816
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(110.175)	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(840.150)	816
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	97.494	(1.060)
Accensione finanziamenti	137.294	-
(Rimborso finanziamenti)	-	(194.135)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	234.788	(195.195)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	40.619	122.271
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	340.272	229.060
Assegni	11.659	-
Danaro e valori in cassa	10	611

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.2

PATRIMONIO PISA S.R.L

Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	351.941	229.671
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	380.892	340.272
Assegni	11.659	11.659
Danaro e valori in cassa	10	10
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	392.561	351.941

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.2

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 31-12-2024

Nota integrativa, parte iniziale

Il presente bilancio - riferito alla data del 31.12.2024 e composto da Stato patrimoniale, Conto economico, Rendiconto finanziario e Nota integrativa - è relativo al terzo esercizio della ordinaria attività, ripresa dopo la revoca della liquidazione apertasi il 19.12.2014 a seguito della delibera di scioglimento anticipato di Valdarno S.r.l., ora "Patrimonio Pisa S.r.l.".

Si ricorda che 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.; si rammenta inoltre che il 1 febbraio 2023, in attuazione della deliberazione del Consiglio comunale di Pisa n. 67 del 14.12.2021 e delle delibere assembleari del 21.10.2022, ha avuto altresì efficacia la fusione per incorporazione della controllata Sviluppo Pisa S.r.l. in liquidazione.

Pertanto il bilancio di esercizio al 31.12.2024 assicura una migliore comparabilità nel tempo dei dati rispetto a quanto avvenuto nell'esercizio chiuso al 31.12.2023.

Il presente documento, sottoposto alla vostra approvazione, si chiude con un utile di euro 13.933,34 a fronte di una perdita di euro 815.961,92 patita nell'esercizio precedente.

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi. Al riguardo si precisa che i criteri di valutazione non hanno subito variazioni rispetto a quelli utilizzati per la redazione dell'ultimo bilancio approvato.

Gli stessi sono illustrati a commento delle singole voci dello Stato Patrimoniale, nel rispetto di quanto statuito dall'articolo 2427 e dalle altre disposizioni del Codice Civile.

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Si precisa infine 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.

Criteri di valutazione applicati

Si precisa che i criteri di valutazione non hanno subito variazioni rispetto a quelli utilizzati per la redazione dell'ultimo bilancio approvato.

Gli stessi sono illustrati a commento delle singole voci dello Stato Patrimoniale, nel rispetto di quanto statuito dall'articolo 2427 e dalle altre disposizioni del Codice Civile.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.2

PATRIMONIO PISA S.R.L

Si precisa infine 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.

Altre informazioni

La Società, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Nel corso dell'esercizio in commento la società ha siglato con il Comune di Pisa una convenzione che prevede la concessione in godimento, finalizzata alla relativa valorizzazione, del complesso immobiliare Ex Stazione Leopolda. La società ha sostenuto oneri di manutenzione straordinaria, destinati a produrre utilità futura, e come tali contabilizzati quali "migliorie su beni di terzi" tra le immobilizzazioni immateriali.

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	110.175	110.175
Totale variazioni	110.175	110.175
Valore di fine esercizio		
Costo	132.390	132.390
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	22.215	22.215
Valore di bilancio	110.175	110.175

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%

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

PATRIMONIO PISA S.R.L
 Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.2

PATRIMONIO PISA S.R.L

Tipologia	Aliquota di ammortamento applicata
- 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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	12.988.844	58.079	5.502	-	13.052.425
Valore di bilancio	12.988.844	58.079	5.502	-	13.052.425
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	681.300	11.400	(5.502)	42.777	729.975
Ammortamento dell'esercizio	440.005	14.548	-	5.434	459.986
Totale variazioni	241.295	(3.148)	(5.502)	37.343	269.988
Valore di fine esercizio					
Costo	18.444.307	1.180.853	3.956	491.156	20.120.272
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.214.168	1.125.922	3.956	453.813	6.797.859
Valore di bilancio	13.230.139	54.931	-	37.343	13.322.413

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).

Attivo circolante

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.	RENDITA	COSTO STORICO	SVALUTAZIONE	VALUTAZIONE 31.12.2024
38	541	21	B04	3.199,45	2.095.752,45	368.752,45	1.727.000,00
38	541	9	B04	1.572,61	870.481,23	166.481,23	704.000,00
38	541	51	C01	3.439,60	602.808,43	117.708,43	485.100,00
38	541	72	C01	2.045,17	398.752,16	45.652,16	353.100,00
38	541	70	A10	5.720,79	1.047.998,45	217.498,45	830.500,00

FG	PART.	SUB	CAT.	RENDITA	COSTO STORICO	SVALUTAZIONE	VALUTAZIONE 31.12.2024
38	541	12	C01	1.045,83	245.241,94	60.441,94	184.800,00
38	541	11	C01	1.162,03	245.241,94	27.441,94	217.800,00
38	541	56	A10	780,11	55.034,92	34,92	55.000,00
38	541	74	B04	2.225,93	1.379.987,34	213.987,34	1.166.000,00
38	541	38	C01	9.292,51	1.497.742,87	210.918,01	1.286.824,86
38	541	10	C01	1.208,51	245.241,94	24.141,94	221.100,00
					8.684.283,67	1.453.058,81	7.231.224,86

Gli immobili in rimanenza sono stati iscritti al valore di presumibile realizzo.

Gli "immobili merce" risultano acquisiti per effetto della fusione per incorporazione della Sviluppo Pisa S.r.l., così come il relativo fondo svalutazione. Al riguardo si precisa che i movimenti intervenuti nella consistenza del fondo svalutazione risultano essere determinati dall'utilizzo dello stesso in occasione della vendita intervenuta nel corso dell'esercizio in commento.

Per contro la variazione della consistenza delle rimanenze di immobili al 31.12.2024 rispetto all'esercizio precedente risulta determinata dai movimenti congiunti intervenuti tanto nell'entità del fondo svalutazione (sopra descritta) quanto nella determinazione del "costo" di tali beni, determinato così come disposto dall'OIC 13.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	7.551.400	(320.175)	7.231.225
Totale rimanenze	7.551.400	(320.175)	7.231.225

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti sono iscritti al valore di presumibile realizzo.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	907.546	233.207	1.140.753	1.140.753
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	45.996	(35.710)	10.286	10.286
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	617.418	(72.789)	544.629	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	140.853	(56.300)	84.553	84.553
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.711.813	68.408	1.780.221	1.235.592

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Tutti i crediti sono riferiti a debitori italiani.

	Italia	Totale
Area geografica	Italia	
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.140.753	1.140.753
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	10.286	10.286
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	544.629	544.629
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	84.553	84.553

Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.780.221	1.780.221
-------------------------------------------------------	------------------	------------------

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

Crediti verso clienti

La voce risulta così composta e variata:

	31.12.2024	31.12.2023	Totale variazioni
Crediti verso clienti	604.146	442.983	161.163
Fatture da emettere	643.118	571.074	72.044
Note di credito da emettere/anticipi da clienti	-106.511	-106.511	-
Totale crediti verso clienti	1.140.753	907.546	203.207

Crediti tributari

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

	31.12.2024	31.12.2023	Variazioni
Credito verso erario per imposte sul reddito	0	44.126	-44.123
Crediti verso erario per IVA	10.082	1.870	8.212
Altri crediti verso erario	204	0	204
Totale crediti tributari	10.286	45.996	-35.710

Imposte anticipate

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

	31.12.2024			31.12.2023			Variazione
	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota	Effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota	Effetto fiscale	
Svalutazione immobili Sesta Porta	1.453.059	28,42%	433.389	1.756.344	28,42%	506.178	-72.789
Svalutazione crediti ex Sviluppo Pisa	188.717	24,00%	45.292	188.717	24,00%	45.292	0
Altri fondi ex Sviluppo Pisa	50.000	24,00%	12.000	50.000	24,00%	12.000	0
Quota contributo 1° Lotto tassato	187.187	28,82%	53.947	187.187	28,82%	53.947	0
Totale imposte							

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.2

PATRIMONIO PISA S.R.L

	31.12.2024			31.12.2023			Variazione
anticipate	1.878.963	28,82%	544.629	2.182.248	28,82%	617.418	-72.789

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono relative alla vendita di un immobile oggetto di precedente svalutazione, che ha generato il riassorbimento delle differenze temporanee originatesi negli anni precedenti.

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 1.453.059) 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.

Crediti verso altri

La voce risulta così composta:

	31.12.2024	31.12.2023	Variazioni
Cauzioni a terzi	54.750	138.591	-83.841
Verso altri	29.803	2.262	27.541
Totale altri crediti	84.553	140.853	-56.300

Le cauzioni a terzi sono relative a 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

La voce, che non risulta movimentata rispetto allo scorso esercizio, comprende il costo di una quota di partecipazione al capitale della Banca di Credito Cooperativo di Pescia e Cascina, anch'essa acquisita per effetto dell'incorporazione della società Sviluppo Pisa Srl.

Disponibilità liquide

Trattandosi di valori numerari certi, le disponibilità liquide sono espote in bilancio al loro valore nominale.

Le variazioni intervenute nella consistenza delle disponibilità liquide sono espote nella tabella che segue.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	340.272	40.620	380.892
Assegni	11.659	-	11.659
Denaro e altri valori in cassa	10	-	10
Totale disponibilità liquide	351.941	40.620	392.561

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2024, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

I risconti attivi sono costituiti e variati come esposto nella tabella che segue.

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	324	324
Totale ratei e risconti attivi	324	324

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
			Altre destinazioni		
Capitale	4.001.400	-	-	-	4.001.400
Riserve di rivalutazione	4.956.960	-	-	-	4.956.960
Riserva legale	171.299	-	-	-	171.299
Altre riserve					
Riserva straordinaria	2.658.433	(815.962)	-	-	1.842.471
Varie altre riserve	1	-	-	-	1
Totale altre riserve	2.658.434	(815.962)	-	-	1.842.472
Utile (perdita) dell'esercizio	(815.962)	815.962	13.933	13.933	13.933
Totale patrimonio netto	10.972.131	-	13.933	13.933	10.986.064

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.

L'incremento del patrimonio netto di complessivi euro 13.933, dettagliato nella tabella che precede, è da imputarsi alla variazione intervenuta quale esclusiva conseguenza dell'utile di esercizio conseguito.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per copertura perdite
Capitale	4.001.400	Capitale	B	-	-
Riserva da soprapprezzo delle azioni	-		A,B,C,D	-	-

v.2.14.2

PATRIMONIO PISA S.R.L

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per copertura perdite
Riserve di rivalutazione	4.956.960	Utili	A,B	4.956.960	-
Riserva legale	171.299	Utili	B	171.229	-
Riserve statutarie	-		A,B,C,D	-	-
Altre riserve					
Riserva straordinaria	1.842.471	Utili	A,B,C	1.842.471	815.962
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	-		A,B,C	-	-
Riserva azioni o quote della società controllante	-		A,B,C	-	-
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	-		A,B,C	-	-
Versamenti in conto aumento di capitale	-		A,B,C	-	-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-		A,B,C	-	-
Versamenti in conto capitale	-		A,B,C	-	-
Versamenti a copertura perdite	-		A,B,C	-	-
Riserva da riduzione capitale sociale	-		A,B,C	-	-
Riserva avanzo di fusione	-		A,B,C,D	-	-
Riserva per utili su cambi non realizzati	-		A,B,C	-	-
Riserva da conguaglio utili in corso	-		A,B,C	-	-
Varie altre riserve	1			-	-
Totale altre riserve	1.842.472			1.842.471	815.962
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-		A,B,C	-	-
Utili portati a nuovo	-		A,B,C	-	-
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-		A,B,C	-	-
Totale	10.972.131			6.970.660	815.962
Residua quota distribuibile				6.970.660	

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutarie E: altro

Fondi per rischi e oneri

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 1.388.232, 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.

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	1.861.167	50.000	1.911.167
Variazioni nell'esercizio			
Utilizzo nell'esercizio	31.522	-	31.522
Totale variazioni	(31.522)	-	(31.522)

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di fine esercizio	1.829.645	50.000	1.879.645

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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	260.768
Variazioni nell'esercizio	
Utilizzo nell'esercizio	9.462
Totale variazioni	(9.462)
Valore di fine esercizio	251.306

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

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

Debiti verso banche

L'indebitamento bancario al 31.12.2024, ammontante a 1.045.042, è rappresentato, quanto ad euro 612.805 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", mentre quanto ad euro 432.237 al residuo ammontare del debito contratto con il Bano BPM di cui al finanziamento n. 7558645.

	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	Totale
Mutuo "Sesta Porta"	200.820	411.985	612.805
Banco BPM	94.123	338.114	432.237
	294.943	750.099	1.042.042

Debiti verso fornitori

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

	31.12.2024	31.12.2023	Variazioni
Debiti verso fornitori	265.908	83.124	182.784
Fatture da ricevere	77.070	80.556	-3.486
Totale debiti verso fornitori	342.978	178.423	179.298

Debiti verso imprese controllate da controllanti

La voce accoglie il debito 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".

	31.12.2024	31.12.2023	Variazioni
Finanziamento Pisamo S.r.l.	8.039.058	8.039.058	0
Totale	8.039.058	8.039.058	0

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'infruttuosità del finanziamento fino a tutto il 2026.

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.

Debiti tributari

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

	31.12.2023	31.12.2023	Variazioni
Debiti per ritenute acconto lavoro autonomo	2.879	5.637	-2.758
Debiti per ritenute v/personale e parasubordinati	13.273	12.973	300
Debiti per imposta sostitutiva rivalutazione TFR	0	-1.186	1.186
Totale debiti tributari	16.152	17.424	-1.272

Debiti verso istituti di previdenza

	31.12.2024	31.12.2023	Variazioni
I.N.P.S.	23.799	34.523	-10.724
INAIL	0	142	-142
Altri	204	3.692	-3.488
Totale debiti verso Istituti di previdenza	24.003	38.358	-14.355

Altri debiti

	31.12.2023	31.12.2022	Variazioni
Debiti vs personale per retrib. e mensilità agg.ve	44.152	37.592	6.560
Debiti vs conduttori per transazioni	0	55.000	-55.000
Debiti vs Consiglio di Amministrazione	0	2.055	-2.055
Depositi cauzionali locazioni	101.837	216.132	-114.295
Altri	132.897	135.841	-2.944
Totale altri debiti	278.886	446.620	-167.734

I debiti sopra elencati hanno durata non superiore ai 12 mesi, escluso il debito per depositi cauzionali su contratti locativi.

v.2.14.2

PATRIMONIO PISA S.R.L

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	810.254	234.788	1.045.042	294.943	750.099
Debiti verso fornitori	178.423	179.298	357.721	342.978	14.743
Debiti verso imprese controllate	8.034.305	(8.034.305)	-	-	-
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	8.039.058	8.039.058	8.039.058	-
Debiti tributari	17.424	(40.685)	(23.261)	(23.261)	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	38.358	5.312	43.670	43.670	-
Altri debiti	446.620	(187.401)	259.219	259.219	-
Totale debiti	9.525.384	196.065	9.721.449	8.956.607	764.842

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31.12.2024 secondo area geografica (articolo 2427, primo comma, n. 6, C. c.) è la seguente: tutti i creditori della società sono riferibili al territorio italiano.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Il patrimonio immobiliare della società compreso nel Centro Servizi Enrico Fermi può essere trasferito libero da ipoteche.

Gli immobili in Pisa, Via Cesare Battisti (ricompresi nel cd complesso "Sesta Porta") sono posti a garanzia del mutuo scadente nel 2027 e precedentemente illustrato.

	Debiti verso banche	Debiti verso fornitori	Debiti verso consorelle	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza	Altri debiti	Totale
Debiti assistiti da garanzie reali	612.805						612.805
Debiti non assistiti da garanzie reali	432.237	357.721	8.039.058	-23.261	43.670	259.219	9.108.644

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.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.2

PATRIMONIO PISA S.R.L

Tale criterio è stato conservato nei bilanci successivi alla liquidazione.

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

Di seguito si riporta la suddivisione dei proventi per categoria di attività.

	2024
Ricavi da canoni	1.309.480
Ricavi da prestazioni	551.797
Ricavi da vendite immobiliari	485.002
Altri servizi	17.042

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 384.000 euro.

I canoni delle locazioni "Sesta Porta" sono relativi agli immobili pervenuti a seguito dell'incorporazione di Sviluppo Pisa S.r.l..

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:

	31.12.2024	31.12.2023	Variazioni
Riaddebito costi a Condominio Valdarno	0	191.736	-191.736
Riaddebito costi a conduttori	67.456	130.485	-63.069
Servizi diversi a conduttori	0	108.847	-108.847
Sopravvenienze attive	27.027	1.269	-25.758
Utilizzo fondo svalutazione rimanenze	303.285	0	303.285
Contributi "Covid-19" (Credito d'imposta sanificazione)	0	53.831	-53.831
Altri oneri e proventi	0	221	-221
Totale	397.768	486.389	-88.621

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2427, co.1 n. 10, cc si rappresenta che tutti i ricavi si riferiscono ad operazioni con controparte residente sul suolo italiano.

Costi della produzione

Costi per servizi

Tale voce comprende:

	31.12.2024	31.12.2023
Spese da riaddebitare	200.403	191.736
Compensi e spese per organi sociali	35.712	37.426
Energia elettrica, gas, acqua	36.655	69.593
Legali, amministrative e fiscali	78.072	86.076
Manutenzioni	125.701	63.605
Oneri bancari	9.704	7.301
Assicurazioni	21.988	8.500
Prestazioni di assistenza e coordinamento tecnico	69.227	4.056
Spese condominiali Valdarno	143.239	164.239
Canone Concessione	49.443	0
Altre spese per servizi	28.395	254.762
Totale	798.782	887.296

Costi per il personale

Il numero medio dei dipendenti nel corso dell'anno 2024 è stato di 5 unità per quanto riguarda gli impiegati e di 4,32 unità per quanto riguarda gli operai. Alla data del 31 dicembre il personale era di 11 unità.

I costi per il personale sono variati come segue:

	31.12.2023	31.12.2023	Variazioni
Salari e stipendi	333.567	281.997	51.570
Oneri sociali	100.114	87.173	12.941
Trattamento di fine rapporto	26.701	22.810	3.891
Altri costi	1.027	9.069	-8.042
Totale	461.411	401.409	60.002

L'incremento del costo del personale è dovuto all'assunzione di due unità nel corso dell'esercizio.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono così composti:

	31.12.2023	31.12.2023	Variazioni
Imposta ICI/IMU	217.402	190.398	27.004
Imposte indirette e tasse	20.685	17.272	-3.413
Altri oneri	65.751	892.353	826.602
Totale	303.838	1.100.022	-796.184

La posta "altri oneri" accoglieva al 31.12.2023 sopravvenienze passive per 856.936 euro 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

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	59.522
Altri	424
Totale	59.946

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi bancari						
Interessi fornitori					3	3
Interessi medio credito					59.522	59.522
Sconti o oneri finanziari						
Interessi su finanziamenti					421	421
Ammortamento disaggio di emissione obbligazioni						
Altri oneri su operazioni finanziarie						
Accantonamento al fondo rischi su cambi						
Arrotondamento						
Totale					59.946	59.946

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Ricavi di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

L'ammontare dei componenti positivi di natura eccezionale è pari a complessivi euro 303.284,95, ed è originato dall'utilizzo - a seguito della vendita del bene cui è riferito, del fondo svalutazione delle rimanenze appostato negli esercizi precedenti al fine di adeguare il valore di bilancio al valore presumibile di realizzo dei beni del complesso immobiliare "SESTA PORTA" iscritti nell'attivo circolante.

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Non si segnalano nel presente bilancio elementi di costo di entità o incidenza eccezionale la cui esposizione sia opportuna ai fini della migliore comprensione del documento.

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

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
49.297	(433.561)	482.858

Imposte	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
Imposte correnti:	8.030	49.508	(41.478)
IRES			
IRAP	8.030		8.030
Imposte sostitutive			
Global minimum tax			
Imposte relative a esercizi precedenti			
Imposte differite (anticipate)	41.267	(483.069)	524.336
IRES	72.788		72.788
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
Totale	49.297	(433.561)	482.858

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Per quanto attiene l'IRES, il debito per imposte è rilevato alla voce Debiti verso la società consolidante al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e, in genere, dei crediti di imposta.

La società non ha aderito nei termini di legge al concordato preventivo biennale per gli anni 2024 /2025, ai sensi dell'art. 6 e ss del D. Lgs. 13/2024, che produce i propri effetti sia ai fini IRES che IRAP.

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.2

PATRIMONIO PISA S.R.L

La variazioni della fiscalità differita intervenute nel corso dell'esercizio sono relative all'utilizzo del fondo imposte differite originatosi negli esercizi precedenti ed allo storno del credito per imposte anticipate, legati rispettivamente alla quota di ammortamento sugli immobili oggetto di rivalutazione (indeducibile per la parte relativa alla rivalutazione non affrancata e quindi con effetti solo civili), ed all'utilizzo del fondo svalutazione appostato a rettifica dei beni merce iscritti tra le rimanenze.

		Storno Imposte Anticipate	Utilizzo Imposte differite
Ammortamento immobili rivalutati solo civilisticamente	109.375		31.522
Utilizzo fondo svalutazione rimanenze	303.285	72.788	
Totale		72.788	31.522

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

Fiscalità differita / anticipata

Nell'esercizio in commento non si è dato luogo ad accantonamenti di fiscalità differita, ma soltanto all'utilizzo dei fondi appostati negli esercizi precedenti.

Non sono state rilevate imposte anticipate in quanto non si sono verificate differenze temporanee indeducibili destinate ad essere riassorbite in esercizi futuri.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

Organico	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Dirigenti			
Quadri			
Impiegati	5	5	
Operai	4	3	1
Altri			
Totale	9	8	1

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

I compensi spettanti e corrisposti all'Amministratore Unico per il periodo chiuso al 31/12/2024, al netto del contributo integrativo per la cassa di previdenza, ammontano ad euro 26.000.

Allo stesso sono stati corrisposti altresì rimborsi di spese sostenute in ragione dell'incarico, previa analitica rendicontazione, per complessivi 469.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	26.000	5.000

Compensi al revisore legale o società di revisione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Ai sensi di legge si evidenziano nella tabella che segue i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dal revisore legale.

Si precisa che il soggetto incaricato del controllo contabile è investito anche dell'attività di vigilanza, in ragione della carica di Sindaco Unico, con un compenso complessivo di euro 9.000,00 annui, di cui euro 5.000,00 per l'attività di vigilanza ed euro 4.000,00 per l'attività di revisione.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	4.000
Altri servizi di verifica svolti	0
Servizi di consulenza fiscale	0
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	0
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	4.000

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

Si rappresenta che per effetto della riorganizzazione aziendale intervenuta nell'esercizio 2022 e portata a conclusione nel 2023, i rapporti con parti correlate sono ridotti a quelli in essere con il Comune di Pisa, unico socio, ed a quelli con le società Pisamo e Famacie Comunali di Pisa.

I rapporti di concessione in godimento gratuito dei beni sociali al Comune di Pisa è stata posta in essere nell'attesa di retrocedere allo stesso tali beni immobili.

Con riferimento invece al rapporto con Pisamo, le condizioni applicate al debito per finanziamento ereditato a seguito dell'incorporazione di Sviluppo Pisa, attualmente infruttifero di interessi, sono più favorevoli per la società rispetto a quelli di mercato.

Fatta eccezione per quanto sopra rappresentato, non sussistono operazioni con parti correlate caratterizzati da requisiti richiesti dai punti 22 bis e 22 ter dell'articolo 2427 c.c..

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

Non si segnalano fatti di rilievo intervenuti tra la data di chiusura dell'esercizio e quella di redazione del presente documento, la cui esposizione sia opportuna ai fini di una migliore comprensione del bilancio.

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che non sono state ricevute sovvenzioni contribuiti, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Quanto all'utile di esercizio conseguito, pari a complessivi euro 13.933,34, si propone all'assemblea di destinare il medesimo nel seguente modo:

- 5% a riserva legale euro 696,67
- 95% a riserva straordinaria: euro 13.236,67

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.2

PATRIMONIO PISA S.R.L

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato XBRL; pertanto potrebbero essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato per il deposito.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa e Rendiconto finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

12 Marzo 2025

L'Amministratore Unico
dott. DELL' INNOCENTI MATTEO

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.2

PATRIMONIO PISA S.R.L

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto BAICCHI FRANCESCO iscritto all'albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Pisa al n.771/A quale incaricato della società, ai sensi dell'art. 31, comma 2-quinquies della l.340/2000, dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Patrimonio Pisa S.r.l.
Assemblea 09.05.2025

VERBALE DELLA RIUNIONE DI ASSEMBLEA del giorno 09 maggio 2025

Il giorno 9 maggio 2025, alle ore 16:30, 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.

Presiede l'assemblea il dott. Matteo Dell'Innocenti, su richiesta dei presenti funge da segretario per la redazione del presente verbale il Dott. Francesco Baicchi, presente per espresso invito.

Assiste alla riunione il dott. Alessandro Benassi, responsabile dell'Ufficio partecipazioni del Comune di Pisa.

Il Presidente constata che

- è presente l'organo amministrativo nella persona di sé medesimo;
- è presente l'unico socio rappresentante l'intero capitale sociale;
- è presente il Sindaco unico della società.

Il Presidente, constatata e fatta constatare la regolare convocazione e la costituzione dell'assemblea, anche in forma totalitaria e dichiarandosi i presenti sufficientemente informati sugli argomenti da discutere, dichiara l'assemblea validamente costituita e atta a discutere e deliberare sul seguente

ordine del giorno:

1. bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024 della Patrimonio Pisa Srl, relazione sulla gestione, relazione del sindaco unico e relazione sul governo societario: deliberazioni inerenti e conseguenti;
2. comunicazioni ai soci relativamente alle attività di amministrazione e valorizzazione degli immobili gestiti da parte della società;
3. nomina dell'organo amministrativo e determinazione del compenso spettante, deliberazioni inerenti e conseguenti;
4. nomina del sindaco revisore e determinazione del compenso spettante; deliberazioni inerenti e conseguenti;
5. varie ed eventuali.

Sul **primo argomento** all'ordine del giorno (**bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024, 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 2024, che chiude con un utile di euro 13.933 e fornisce al socio chiarimenti in merito agli allegati relazione sulla gestione e relazione sul governo societario.

Esaurita l'esposizione dei dati e delle informazioni il Presidente dell'assemblea passa la parola al 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 31.12.2024;

b. di approvare la proposta di destinazione dell'utile di esercizio, pari ad euro 13.933,34, avanzata dall'organo amministrativo, destinando il 5%, pari ad euro 696,67, a riserva legale ed il residuo, pari ad euro 13.236,67, a riserva straordinaria.

*

Sul **secondo punto** all'ordine del giorno (**comunicazioni ai soci relativamente alle attività di amministrazione e valorizzazione degli immobili gestiti da parte della società**) l'Amministratore Unico

[...] *omissis* [...]

*

Sul **terzo argomento** all'ordine del giorno (**nomina e determinazione compenso spettante all'amministratore unico**) il Presidente evidenzia che la carica è stata attribuita in seguito alla ricostituzione dell'organo di gestione della società dovuta alla revoca della liquidazione del 7 aprile 2022. Nell'atto ai rogiti Notaio Calosi (rep. Num 17.400 - Fascicolo n. 6.112) era prevista la durata della carica per 3 esercizi fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2024. Occorre pertanto procedere - secondo quanto previsto all'art. 16 comma i) e art. 17 dello Statuto sociale - alla nomina dell'organo amministrativo della società per il triennio che scadrà con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2027 nonché a stabilirne il compenso annuo.

Il dott. Dell'Innocenti non partecipa alla discussione del presente argomento all'ordine del giorno.

Quindi l'Assemblea, con il voto favorevole dell'unico Socio,

delibera

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Patrimonio Pisa S.r.l.
Assemblea 09.05.2025

- a.** di nominare, ai sensi dell'art. 2383, c.c., e degli artt. 16 comma i) e 17 dello Statuto sociale, nella carica di amministratore unico per il triennio 2025-2027, e quindi sino alla data dell'assemblea che sarà convocata per l'approvazione del bilancio al 31.12.2027, il dott. **Matteo Dell'Innocenti**, nato a Pisa (PI) il 20.05.1980, domiciliato in Pisa, Via Bonanno Pisano n. 85,
- b.** di riconoscere per la durata della sua carica, un compenso annuale onnicomprensivo lordo di 26.000,00 euro, con facoltà di erogazione mensile.

*

Sul **quarto argomento** all'ordine del giorno (nomina del sindaco revisore e determinazione del compenso spettante) il Presidente ricorda che il Dott. Arturo Nebbiai è stato nominato con assemblea del 20 giugno 2022 fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2024. Occorre pertanto procedere alla nomina dell'organo di controllo per il triennio che scadrà con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2027.

L'assemblea, con il voto favorevole dell'unico socio,

delibera

- a.** di nominare, ai sensi dell'art. 2477, c.c., e degli artt. 16 comma k) e 20 dello Statuto sociale, nella carica di sindaco revisore per il triennio 2025-2027, e quindi sino alla data dell'assemblea che sarà convocata per l'approvazione del bilancio al 31.12.2027, il dott. **Arturo Nebbiai**, nato a Pontedera (PI) il 14.12.1963, domiciliato in Pisa, Piazza Guerrazzi n. 9, iscritto al n. 223/A dell'albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili per la circoscrizione del Tribunale di Pisa ed iscritto al n. 65263, Sezione A, del Registro dei Revisori Legali;
- b.** di riconoscere al nominato dott. Arturo Nebbiai, per la durata della sua carica, un compenso lordo di euro 9.000,00 complessivi in ragione di anno, da riferirsi quanto a euro 5.000,00 all'attività di controllo e quanto a euro 4.000,00 all'attività di revisione legale.
- Il dott. Nebbiai, ringrazia e conferma di accettare la carica conferitagli.

*

A questo punto, essendo le ore 17.10 e nulla più essendovi da discutere e deliberare, la riunione è sciolta. Del che è verbale.

Il Segretario
(*Francesco Baicchi*)

Il Presidente
(*Matteo Dell'Innocenti*)

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Patrimonio Pisa S.r.l.

Bilancio al 31 dicembre 2024

Relazione sulla gestione

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Patrimonio Pisa S.r.l.

Bilancio al 31.12.2024 - 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.

Signori Soci,

unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, 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 01.01.2024 al 31.12.2024, terzo esercizio della gestione ordinaria ripresa dal 15.04.2022 a seguito della revoca della liquidazione aperta il 19.12.2014.

Si tratta, inoltre, del quinto 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 2024 evidenzia un utile di esercizio di euro 13.933, al netto delle imposte di competenza che ammontano a complessivi euro 49.297.

Il risultato ante imposte, positivo per complessivi euro 63.230, è stato a sua volta determinato allocando ammortamenti e accantonamenti per complessivi euro 459.986 ai relativi fondi.

Si ricorda che 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 in commento per tale attività sono ammontati a 468.480 euro.

Si ricorda inoltre che nel corso dell'esercizio 2023 hanno avuto efficacia sia la variazione della ragione sociale, da "Valdarno S.r.l." a "Patrimonio Pisa S.r.l.", sia l'incorporazione della controllata Sviluppo Pisa S.r.l. in liquidazione, a cui è conseguito l'acquisto della proprietà del complesso immobiliare in Pisa, via Cesare Battisti, denominato "Sesta Porta".

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.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Bilancio al 31.12.2024
Relazione sulla gestione

Richiamando quanto già rappresentato nel bilancio relativo al precedente esercizio, si ricorda che 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.

Riguardo ai fabbricati in Ospedaletto, non si rilevano variazioni nell'importo dei canoni locativi percepiti degni di particolare menzione rispetto all'esercizio precedente. L'importo complessivo degli incassi da canoni di locazione dei fabbricati in Ospedaletto ammonta a complessivi 1.030.000 circa.

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, in conformità a quanto previsto dal relativo regolamento (quota a carico di Patrimonio Pisa nel 2024: 143.239 euro).

La società continua a ribaltare sui conduttori le spese relative ai fabbricati rimasti in sua proprietà esclusiva e locati a terzi, mentre rimangono a sua esclusivo carico gli oneri condominiali relativi agli immobili non locati ovvero utilizzati per l'esercizio della propria attività.

A partire dallo scorso esercizio, 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 di spese per interventi eseguiti su parti "comuni" a più conduttori – significativamente ridottisi e divenuti di importo tutto sommato marginale – 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. I compensi percepiti in funzione dell'incarico assunto di amministrazione del "Condominio Valdarno", invece, sono stati considerati proventi da attività caratteristica, e ricompresi nella voce A.1 del conto economico.

Si segnala che nel corso dell'esercizio 2024, a seguito di deliberazione n. 159 del 25 giugno 2024, la Giunta Comunale ha stabilito di affidare in via temporanea la concessione del servizio di gestione delle attività presso la ex Stazione Leopolda alla Patrimonio Pisa S.r.l., al fine di assicurare la prosecuzione delle attività già in corso o programmate e la programmazione e realizzazione di nuove, il tutto anche mediante la valorizzazione del complesso immobiliare e della sua vocazione cittadina, in attuazione e nel rispetto dell'oggetto sociale e delle funzioni istituzionali di Patrimonio Pisa S.r.l..

In data 10 luglio 2024 la società ha quindi acquisito la conduzione in concessione – con scadenza fissata al 31 dicembre 2025 – del complesso immobiliare denominato "ex Stazione Leopolda", allo scopo di valorizzarne la struttura ed il relativo impiego. A partire dal bilancio in commento, figurano pertanto quali proventi da attività caratteristica iscritti nella voce A.1 del conto economico gli incassi percepiti per la concessione temporanea a terzi della "ex Stazione Leopolda".

Al riguardo si rappresenta che il Consiglio comunale, con deliberazione n. 7 del 25 marzo 2024 aveva dato mandato al Sindaco, nonché alle competenti Direzioni comunali a porre in essere gli adempimenti e le azioni occorrenti al rispetto degli indirizzi assegnati alla Società ed al raggiungimento degli obiettivi strategici specifici alla stessa assegnati prevedendo l'assegnazione (tramite conferimento o e/o concessione pluriennale) di una serie di immobili del patrimonio disponibile del Comune a favore della Patrimonio Pisa S.r.l., fra cui appunto il complesso immobiliare della ex "Stazione Leopolda".

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

Conto Economico riclassificato	2024	2023	2022	Variazione 2024-2023
Ricavi da canoni	1.309.480	1.256.693	57.787	57.787
Ricavi da prestazioni	551.797	379.187	1.193.302	172.600
Ricavi da vendite immobiliari	485.002	0	0	485.002
Variazione delle rimanenze	-320.175	0	0	-320.175
Valore della produzione operativa	2.026.104	1.635.879	2.384.469	390.225
Costi esterni operativi	802.664	889.201	1.185.812	-86.537
Valore aggiunto (VA)	1.223.440	746.678	1.198.657	476.702
Costi del personale	461.411	401.049	345.209	60.3620

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2024
Relazione sulla gestione

Margine operativo lordo (MOL)	762.029	346.629	853.448	415.500
Ammortamenti e accantonamenti	459.986	461.059	455.519	-1.073
Risultato operativo (RO)	302.043	-115.430	397.929	417.473
Risultato dell'area accessoria	-205.941	247.158	-217.289	-453.099
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	10.874	6.547	148	4.327
EBIT normalizzato	106.976	138.275	180.788	-31.299
Risultato dell'area straordinaria	16.200	-899.192	-10.579	-910.066
EBIT integrale	123.176	-760.916	170.209	884.092
Oneri finanziari	59.946	34.607	3.224	25.339
Risultato lordo (RL)	63.230	-798.523	166.985	860.753
Imposte sul reddito ordinarie	49.297	20.438	49.551	28.859
Risultato netto (RN)	13.933	-815.962	117.434	829.895

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		2024	2023	2022
ROE netto	RN / MP	0,13%	-7,44%	1,00%
ROE lordo	RL / MP	0,58%	-7,25%	1,42%
ROI	RO / (Cio medio - Po medie)	1,73%	-10,69%	2,35%
ROS	RO / VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA	14,91%	-7,06%	16,69%

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)	2024	2023	2022
Immobilizzazioni immateriali e attività per imposte anticipate	654.804	617.418	56.399
Immobilizzazioni materiali	13.322.414	13.052.425	13.506.213
Immobilizzazioni finanziarie	54.749	138.591	96.775
Attivo fisso (AF)	14.031.967	13.808.434	13.659.387
Risconti attivi	324	324	9.500
Rimanenze di immobili destinati alla vendita	7.231.225	7.551.400	0
Liquidità differite	1.182.390	957.351	655.409
Liquidità immediate	392.561	351.941	229.670
Attivo Circolante (AC)	8.806.500	8.861.016	894.579
Capitale investito (CI)	22.838.467	22.669.450	14.553.966
Capitale sociale	4.001.400	4.001.400	4.001.400
Riserve e utili	6.985.664	6.970.731	7.786.692
Mezzi propri (MP)	10.986.064	10.972.131	11.788.092
Passività consolidate (Pml)	10.934.854	10.939.159	2.286.169
Passività correnti (Pc)	917.549	758.160	479.705
Capitale di finanziamento	22.838.467	22.669.450	14.553.966

Le significative variazioni nelle attività per imposte anticipate, nelle rimanenze immobiliari e nelle 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)	2024	2023	2022
Capitale investito operativo (Cio)	22.836.900	22.667.903	14.552.419

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2024
Relazione sulla gestione

Impieghi extra-operativi (Ie.o.)	1.547	1.547	1.547
Capitale investito (CI)	22.838.467	22.669.450	14.553.966
Mezzi propri (mp)	10.986.064	10.972.131	11.788.092
Passività di finanziamento (Pf)	9.084.101	8.844.559	1.060
Passività operative (Po)	2.768.302	2.852.760	2.764.814
Capitale di finanziamento	22.838.467	22.669.450	14.553.966

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

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni		2024	2023	2022
Margine primario di struttura	MP - AF	-3.045.902	-2.836.303	-1.871.295
Quoziente primario di struttura	MP / AF	0,78	0,79	0,86
Margine secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) - AF	7.888.952	8.102.856	414.874
Quoziente secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) / AF	1,56	1,59	1,03

Indici sulla struttura dei finanziamenti		2024	2023	2022
Quoziente di indebitamento complessivo	(PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	1,08	1,07	0,23
Quoziente di indebitamento finanziario	PASS. DI FIN.TO / MP	0,83	0,81	0,00

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		2024	2023	2022
Margine di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. - PASS. CORR.	7.888.951	8.102.856	414.874
Quoziente di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. / PASS. CORR.	9,60	11,69	1,86
Margine di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) - PASS. CORR.	657.402	551.132	405.374
Quoziente di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) / PASS. CORR.	1,72	1,73	1,85

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		2024	2023	2022
Numero medio dei dipendenti		9,32	8,5	7
Costo medio per dipendente	Costi del personale / Num. Medio Dipendenti	47.842	47.182	43.316
Costo del lavoro su Valore della produzione	Costi del personale / Valore della produzione	21,36%	24,52%	14,48%
Valore aggiunto per dipendente	Valore Aggiunto / Num. Medio dipendenti	132.343	87.845	171.237

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. Si rinvia al contenuto della nota integrativa ed in particolare alla specifica sezione della Relazione sul governo societario per una maggiore argomentazione in proposito.

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 versati gli acconti di imposta relativi all'esercizio in commento.

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 rinviamo a quanto già indicato nella Nota Integrativa.

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.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Bilancio al 31.12.2024
Relazione sulla gestione

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

Nel mese di luglio 2024, come sopra riferito, è stata acquisita in conduzione la disponibilità del complesso immobiliare "ex Stazione Leopolda", allo scopo di valorizzare tale asset. Il compendio immobiliare in esame ha necessitato di alcuni interventi di rimessa in pristino e di altri interventi di manutenzione straordinaria, la cui piena utilità sarà mostrata negli esercizi a venire. Si prevede che nel 2025 la gestione di tale asset mostri a pieno la sua potenzialità.

Nell'esercizio 2025 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. Sempre con riferimento ai trasferimenti immobiliari con l'unico socio, 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.

Si prevede infine che nel corso del 2025 sia data esecuzione alla vendita di due diverse unità immobiliari del complesso "Sesta Porta", previa opportune autorizzazioni, i cui impatti economici sono già stati descritti nei paragrafi che precedono, in nota integrativa e nella Relazione sul governo societario.

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 destinare l'utile di esercizio di 13.933 euro per il 5% alla riserva legale (euro 697) e per il residuo (euro 13.236) alla riserva straordinaria.

Pisa, 12 marzo 2025

L'amministratore unico

(dott. Matteo Dell'Innocenti)

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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 31/12/2024, 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 31/12/2024, 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 31/12/2024 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

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 31/12/2024

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 31/12/2024, 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 31/12/2024 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 31/12/2024 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 31/12/2024 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 31/12/2024, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per Euro 13.933;

Relazione del Sindaco Unico all'assemblea dei soci.

Pagina 3



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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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 31/12/2024, così come redatto dall'Amministratore Unico.

Il sindaco unico concorda con la proposta della destinazione dell'utile di esercizio di 13.933 euro a riserva legale e straordinaria.

Pisa, 21/04/2025

Il Sindaco Unico

Dott. Arturo Nebbiai



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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Patrimonio Pisa S.r.l.

Bilancio al 31 Dicembre 2024

Relazione sul Governo Societario

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

Patrimonio Pisa S.r.l.

Bilancio al 31 Dicembre 2024

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 31/12/2024

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

*Bilancio al 31.12.2024
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)

Signori Soci,

unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, 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 Programmi 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.

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 per l'affidamento dei lavori che, all'epoca, confliggevano 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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

*Bilancio al 31.12.2024
Relazione sul Governo Societario*

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, guardiana 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 mutuo 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.

Con riferimento a tale ultimo aspetto, si rappresenta che l'opera di trasferimento al Comune di Pisa della proprietà degli immobili da questi utilizzati in Ospedaletto non ha avuto completamento nel corso del 2024, essendo ancora in corso le opere prodromiche a detti trasferimenti.

Nel corso dell'anno 2024, inoltre, a seguito di deliberazione n. 159 del 25 giugno 2024, la Giunta Comunale ha stabilito di affidare in via temporanea la concessione del servizio di gestione delle attività presso la ex Stazione Leopolda alla Patrimonio Pisa S.r.l., al fine di assicurare la prosecuzione delle attività già in corso o programmate e la programmazione e realizzazione di nuove, il tutto anche mediante la valorizzazione del complesso

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Bilancio al 31.12.2024
Relazione sul Governo Societario

immobiliare e della sua vocazione cittadina, in attuazione e nel rispetto dell'oggetto sociale e delle funzioni istituzionali di Patrimonio Pisa S.r.l..

In data 10 luglio 2024 la società ha quindi acquisito in concessione – con scadenza fissata al 31 dicembre 2025 - l'utilizzo complesso immobiliare denominato ex Stazione Leopolda, situato in Pisa, Via Francesco da Buti, rappresentato al catasto fabbricati al Foglio 39, Particella 291, allo scopo di valorizzarne la struttura ed il relativo impiego.

Al riguardo si rappresenta che il Consiglio comunale, con deliberazione n. 7 del 25 marzo 2024 aveva dato mandato al Sindaco, nonché alle competenti Direzioni comunali a porre in essere gli adempimenti e le azioni occorrenti al rispetto degli indirizzi assegnati alla Società ed al raggiungimento degli obiettivi strategici specifici alla stessa assegnati prevedendo l'assegnazione (tramite conferimento o e/o concessione pluriennale) di una serie di immobili del patrimonio disponibile del Comune a favore della Patrimonio Pisa S.r.l., fra cui appunto il complesso immobiliare della ex "Stazione Leopolda".

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 26.03.2024, è il seguente:

1. La società ha per oggetto esclusivo l'ottimizzazione dell'utilizzo e la valorizzazione, secondo criteri di mercato, degli immobili posseduti, non utilizzati da parte delle amministrazioni pubbliche socie a fini istituzionali facenti parte del patrimonio disponibile delle amministrazioni pubbliche socie da queste conferiti allo scopo di realizzare investimenti, nonché degli immobili eventualmente acquisiti sul mercato per espressa indicazione dei soci pubblici e in relazione alle proprie finalità di pubblico interesse.

2. In particolare, con riferimento 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 alla normativa in materia di contratti pubblici tempo per tempo vigente, 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;

d) 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 utilizzati a fini istituzionali da parte delle pubbliche amministrazioni socie, fino al trasferimento della proprietà di detti immobili alle amministrazioni medesime.

4. La Società potrà compiere tutte le operazioni necessarie, utili ovvero opportune per il conseguimento dell'oggetto sociale, a questo fine, nei limiti consentiti dalla legge potrà:

a) compiere operazioni mobiliari, immobiliari, commerciali e finanziarie ivi compresa la possibilità di contrarre mutui passivi, chiedere scoperti bancari ed operare con i medesimi, richiedere garanzie, fidejussioni, assumere finanziamenti, fruttiferi e infruttiferi, dai soci, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia;

b) assumere partecipazioni in Società previa adozione dei necessari atti autorizzativi e nel rispetto delle disposizioni del D.lgs. 175/2016;

c) la società potrà stipulare accordi con Enti od Associazioni che possano, per il loro oggetto sociale, concorrere al raggiungimento del proprio scopo;

d) ai fini dell'ottimizzazione dell'utilizzo e della valorizzazione degli immobili la società potrà promuovere, organizzare, realizzare e gestire manifestazioni, convegni, seminari ed eventi con finalità culturali, di attrazione turistica o ricreative

5. La società è tenuta all'acquisto di lavori, beni e servizi secondo la disciplina tempo per tempo vigente.

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.

6. 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.

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 originarie 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 26.03.2024 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.

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 gli 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.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

*Bilancio al 31.12.2024
Relazione sul Governo Societario*

- 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, era 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.

A seguito della revoca della liquidazione e con la ripresa della piena operatività è stato ritenuto corretto procedere con l'adozione di un MOGC rispondente ai requisiti di cui al D.Lgs. 231/2001, conferendo mandato per la redazione di un apposito modello organizzativo.

La redazione del modello, anche a causa delle modifiche statutarie e nei compiti assegnati alla società nonché nelle mansioni svolte dal personale dipendente, non è stato completato nel corso del 2024 come inizialmente preventivato.

È pertanto prevista l'approvazione del modello aggiornato (e conseguentemente la nomina di un O.d.v) entro la fine del mese di giugno p.v.

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.

Con determinazione dell'Amministratore unico n. 02/2023 del 10.01.2023, è stato approvato il Piano per il triennio 2023-2025.

Infine, con determinazione dell'Amministratore unico n. 1/2024 del 08.01.2024 è stato adottato il Piano per il Triennio 2024-2026.

Alla data della redazione del presente documento risulta in vigore, a seguito di adozione a mezzo determinazione dell'Amministratore unico n. 1/2025 del 27.01.2025, il Piano triennale 2025-2027.

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;
- 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.
- Per ovviare alle problematiche che potenzialmente avrebbero potuto sorgere in ordine al reale effetto delle misure anticorruzione e trasparenza in caso di commistione della figura del RPCT e Amministratore Unico in capo ad un unico soggetto, con determinazione n. 2/2024 del 01.02.2024 è stata nominata RPCT la dott.ssa Rita Graziani responsabile dell'area amministrativa.

Alla data di redazione della presente Relazione, a seguito della determinazione n. 02/2024 del 01/02/2024 dell'Amministratore unico, la funzione di RPCT è ricoperta dalla Sig.ra Maria Rita Graziani

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 è stato individuato per l'annualità 2024 nella dott.ssa Rita Graziani (RPCT) mentre per alla data di redazione della presente Relazione il ruolo è ricoperto dalla dott.ssa Iacopi avente funzioni di RPCT.

Con riferimento alla disciplina relativa alla trasparenza delle informazioni (D.lgs. 33/2013) e alla protezione dei dati personali (Regolamento (UE) 2016/679), si segnala che il Responsabile della protezione dei dati personali ("DPO") compie periodicamente degli audit.

La società con determinazione dell'Amministratore unico del 28.12.2023 ha nominato DPO il dott. Fabio Marfori.

Come indicato nel Piano Nazionale Anticorruzione, il DPO rappresenta una figura di riferimento per il RPCT con riferimento alle questioni riguardanti il trattamento dei dati personali, avendo il compito di informare, fornire consulenza e sorvegliare il rispetto degli obblighi derivanti dal Regolamento (UE) 2016/679. Il DPO fornisce in particolare consulenza sui temi della pubblicazione dei dati nella Sezione "Società Trasparente" del sito istituzionale della Società nonché in caso di eventuali problematiche connesse alle richieste di accesso e accesso civico generalizzato che coinvolgono il trattamento di dati personali.

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.

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

La società, con determinazione così come modificato con Determina n. 03/2024 del 17 marzo 2024 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 e delle Linee Guida in Materia di assunzione del personale nelle società controllate dal Comune di Pisa, 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.

c. 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.

L'avvento del c.d. "Nuovo codice dei Contratti Pubblici" D.lgs. n. 36/2023 ha reso opportuno l'inizio di un percorso di revisione della normativa regolamentare sugli acquisti.

Era prevista a fine 2024 l'adozione del Regolamento sull'affidamento di lavori e servizi aggiornato alla nuova normativa ma l'inizio dell'iter parlamentare di approvazione del c.d. "Correttivo" ha reso opportuno mettere in stand-by la sua approvazione.

L'approvazione del Correttivo, avvenuta per il tramite del D.lgs. 31 dicembre 2024 n. 209, ha fatto sì che la società iniziasse il percorso di modifica del Regolamento in oggetto, la cui approvazione è prevista entro giugno 2025

Con determina del Liquidatore n. 02/2019 del 3.12.2019, la società è individuata nella sig.ra Maria Rita Graziani, dipendente della società con qualifica di responsabile amministrativo, il Rappresentante della Stazione Appaltante (RASA), 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. allorquando lo stesso giungerà a scadenza.

Al riguardo si rappresenta che la collocazione degli immobili "Sesta Porta" sul mercato sta evidenziando alcune criticità sotto il profilo economico, atteso che la situazione complessiva del mercato immobiliare appare tale da non consentire, con ricorrenza, l'integrale recupero degli oneri sostenuti per la realizzazione delle singole unità immobiliari, così come acquisiti dalla società a seguito dell'incorporazione della Sviluppo Pisa.

I possibili rischi di liquidità, da riferirsi principalmente alla circostanza appena delineata, sono fronteggiati con il monitoraggio degli andamenti effettivi, sistematicamente confrontati con gli andamenti previsionali.

La struttura patrimoniale della società è 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

interventuti.

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.

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, 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.

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 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.

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.

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 sopravvenire 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.

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
	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).

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2024
Relazione sul Governo Societario

RISCHI STRATEGICI	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.
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
		1. La volontà liquidatoria dei soci. Ad esempio, quando un socio che possiede una quota significativa intende uscire dalla compagine sociale.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2024
Relazione sul Governo Societario

RISCHI STRATEGICI	Rischio Politico	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. 4. Possesso di partecipazioni in società che presentano rischi di <i>continuità</i> aziendale.
	Rischio Legislativo	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. 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.
	Rischio di errata gestione degli investimenti e del patrimonio	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.
Categoria Rischio	Tipologia Rischio	Rischio
	Rischio legato a Disposizioni interne	13. Corretta applicazione della normativa in materia di trasparenza e anticorruzione.
		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 <i>continuità</i> 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 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.	
RISCHI INFORMATION TECHNOLOGY	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.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2024
Relazione sul Governo Societario

(IT)	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 <i>continuità</i> 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.
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.	Non presente	N/A
18. Presenza di osservazioni e/o rilievi dell'Organo di Controllo.	Non presente	N/A
19. Presenza di procedimenti legali e di contenziosi.	Medio	E' attualmente in essere un contenzioso promosso da una dipendente.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2024
Relazione sul Governo Societario

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
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	Non presente		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	0,022	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.	Basso	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.	Basso	0,045	0,14
Totale		2,00	2,33

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2024
Relazione sul Governo Societario

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):

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 2024	Punteggio Anno 2024
Deficit Patrimoniale	10.986.064	0,00
Capitale Circolante Netto	9.892.943	0,00
Indice di liquidità (Quick Ratio)	1,72	0,00
Rapporto tra Indebitamento Finanziario Netto e EBITDA	11,41	1,00
Rapporto tra Debito e Mezzi Propri (Debt/Equity Ratio)	1,08	1,00
Oneri Finanziari su MOL	7,87%	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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2024
Relazione sul Governo Societario

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	$Perd. PN < 3\% del PN$	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 2024	Punteggio Anno 2024
Risultati Operativi (per 3 esercizi consecutivi)	SI	0,00
Risultati Esercizio (per 3 esercizi consecutivi)	SI	0,00
ROI	0,06%	1,00
ROE	0,13%	1,00
EVA	-180.089	2,00
Perdite esercizio portate a nuovo	SI	0,00
Totale		4,00

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	$\frac{Fatturato}{N. Addetti} > 100.000$	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 2024	Punteggio Anno 2024
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	47.842	1,95
Efficienza del Personale	253.629	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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2024
Relazione sul Governo Societario

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 2024	2,58	Equivale a rischio aziendale non rilevabile
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

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:

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 2024 evidenziano un **"Punteggio Rischio" pari a 2,58 corrispondente a un livello di rischio aziendale "Non Rilevabile"**.

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

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, allorché 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 attraverso la redazione di piani finanziari prospettici coerenti con l'attività esercitata ed implementata secondo le operazioni descritte nella presente relazione, 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.

Si ritiene che la valorizzazione del complesso immobiliare ex Stazione Leopolda mostrerà i propri frutti a partire dall'esercizio 2025.

Si richiama quanto già riferito in ordine alla difficoltà di recupero dei valori iscritti a bilancio delle unità immobiliari acquisite mediante la fusione di Sviluppo Pisa S.r.l., in relazione alle quali sussiste comunque un'attività di costante monitoraggio.

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

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, 12 marzo 2025

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