



COMUNE DI PISA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 67 del 14/12/2021

Presiede Il Presidente del Consiglio Gennai Alessandro

È PRESENTE IL SINDACO CONTI MICHELE

Sono inoltre presenti gli Assessori: BONANNO GIOVANNA, BONSANGUE RAFFAELLA, DRINGOLI MASSIMO, LATROFA RAFFAELE, MAGNANI PIERPAOLO, MUNNO SANDRA, PESCIATINI PAOLO, POLI VERONICA

Assiste Il Segretario Generale Mordacci Marco

Scrutatori: Consiglieri: BARBUTI BRUNELLA, MANCINI VIRGINIA

**OGGETTO: MISURE DI RAZIONALIZZAZIONE DELLE SOCIETÀ VALDARNO S.R.L.
E SVILUPPO PISA S.R.L..**

Consiglieri in carica

NOMINATIVO	P/A	NOMINATIVO	P/A
AMORE GABRIELE	A	GAMBINI GIULIA	A
AULETTA FRANCESCO	P	GENNAI ALESSANDRO	P
AZZARA' ANTONINO	P	LAURORA MANUEL	A
BARBUTI BRUNELLA	P	LAZZERI MARCELLO	P
BARGAGNA ALESSANDRO	P	MANCINI VIRGINIA	P
BARSOTTI LAURA	P	MANNOCCI GINO	P
BASTA VLADIMIRO	A	NERINI MAURIZIO	P
BIONDI MARCO	A	NICCOLAI FRANCESCO	P
BUSCEMI RICCARDO	P	PASQUALINO GIOVANNI	P
CAMMELLINI ANNALISA	A	PICCHI OLIVIA	A
CIACCHINI VALERIO	P	PUNZO MARIA	P
COGNETTI PAOLO	P	SCOGNAMIGLIO MARIA ANTONIETTA	A
COLECCchia GIUSEPPE	P	SERFOGLI ANDREA	A
CONTI MICHELE	P	TOLAINI ALESSANDRO	A
CONVERSANO ALBERTO	P	TRAPANI MATTEO	A
DI GADDO BENEDETTA	A	VERONESE ANTONIO	A
DINI EMANUELA	A		



COMUNE DI PISA

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Pisa:

- detiene una partecipazione pari al 69,955% del capitale sociale di Valdarno S.r.l. in liquidazione; la restante quota del capitale sociale è detenuta da Toscana Energia S.p.A.;
- detiene una partecipazione del 98,5% del capitale sociale di Pisamo S.r.l. che a sua volta detiene il 100% del capitale sociale di Sviluppo Pisa S.r.l. in liquidazione;

RICORDATO che:

- la messa in liquidazione di Valdarno S.r.l. fu deliberata dall'Assemblea dei soci nella seduta del 05.12.2014;
- la messa in liquidazione di Sviluppo Pisa S.r.l. fu deliberata dall'Assemblea dei soci di nella seduta del 12.12.2014;
- con Deliberazione del C.C. n. 46 del 30.11.2020 di approvazione del Piano di razionalizzazione delle partecipazioni societarie dirette e indirette, ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 175/2016, è stata in ultimo confermata l'assenza dei presupposti per il mantenimento delle partecipazioni nelle due società sopra menzionate;

CONSIDERATO che:

- Valdarno S.r.l. e Sviluppo Pisa S.r.l. detengono ciascuna beni immobili aventi vocazione commerciale e svolgono attività di gestione patrimoniale degli stessi;
- le procedure di liquidazione di entrambe le società, avviate nel 2014, si sono protratte nel tempo anche a causa delle perduranti difficoltà incontrate nella cessione degli immobili posseduti e per l'esistenza di mutui ipotecari e finanziamenti da rimborsare;
- è opportuno e coerente con i principi sanciti dall'art. 20 del D.Lgs. 175/2016 individuare soluzioni idonee a superare la fase di stallo delle due procedure di liquidazione e conseguire l'effettiva razionalizzazione del sistema delle partecipazioni detenute;

VISTI, in particolare, i commi 1 e 2 del citato art. 20 del D.Lgs. 175/2016 secondo cui, fermo restando il novero delle partecipazioni detenibili ai sensi dell'art. 4, la razionalizzazione delle partecipazioni societarie può aver luogo anche mediante fusione là dove esistano società che svolgono attività analoghe o similari fra loro nonché ove ci sia l'esigenza di ridurre i costi di funzionamento;

CONSIDERATO altresì che gli immobili a vocazione commerciale detenuti dalle due suddette società, anziché essere ceduti nell'ambito delle procedure di liquidazione di cui si è detto sopra o, alternativamente, essere assegnati ai soci nel corso delle procedure medesime, possono utilmente essere oggetto di valorizzazione patrimoniale, mediante opportuni interventi da realizzare allo scopo, al fine di massimizzarne la redditività e il futuro valore di cessione secondo criteri di mercato;



COMUNE DI PISA

VISTO l'art. 58 del D.L. 112/2008 secondo cui, per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare gli enti locali nonché le società a totale partecipazione dei predetti enti, con delibera dell'organo di governo, individuano i singoli beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, oggetto di approvazione da parte dell'organo consiliare;

RICHIAMATO il Documento unico di programmazione 2021-2023, approvato con Deliberazione del C.C. n. 54 del 23.12.2020, che, nell'ambito degli obiettivi della Missione 01, recita: “[...] il patrimonio degli Enti Locali deve essere considerato una risorsa e non un onere, promuovendone la redditività, ottimizzandone la gestione [...]”, ed inoltre: “Occorre rivedere la gestione delle società partecipate, ci saranno quote di partecipate da vendere, ma all'interno di una strategia d'insieme. [...] quando la situazione sarà definita si potrà procedere ad un piano di azione per effettuare la revisione delle Aziende Partecipate, per renderne più performante l'attività, considerare eventuali fusioni o dismissioni e meglio definire le procedure di liquidazione in corso.”;

RITENUTO conveniente nonché conforme al perseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente e degli obiettivi amministrativi, utilizzare la già esistente Valdarno S.r.l., previa ridefinizione degli assetti sociali ed opportuno adeguamento dello statuto, quale società finalizzata alla valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente secondo criteri di mercato, ai sensi dell'art. 4, comma 3, del D.Lgs. 175/2016;

VISTO il sopra citato art. 4, comma 3, del D.Lgs. 175/2016 secondo cui: “Al solo fine di ottimizzare e valorizzare l'utilizzo di beni immobili facenti parte del proprio patrimonio, le amministrazioni pubbliche possono, altresì, anche in deroga al comma 1, acquisire partecipazioni in società aventi per oggetto sociale esclusivo la valorizzazione del patrimonio delle amministrazioni stesse, tramite il conferimento di beni immobili allo scopo di realizzare un investimento secondo criteri propri di un qualsiasi operatore di mercato”;

RITENUTO che la soluzione sopra prospettata abbia il doppio vantaggio di superare lo stallo delle menzionate procedure di liquidazione e di rendere immediatamente possibile, da una parte, la dismissione di Sviluppo Pisa S.r.l. e, dall'altro, l'utilizzo di una società già esistente (Valdarno S.r.l.) quale strumento di valorizzazione del patrimonio immobiliare senza dover sostenere i costi di costituzione di una nuova società e di conferimento iniziale dei beni;

VALUTATO necessario, ai fini di cui sopra, stabilire un percorso condiviso tra i soci di Valdarno S.r.l. (Comune di Pisa e Toscana Energia S.p.A.) in modo che il Comune possa addivenire al possesso del 100% del capitale sociale della stessa Valdarno S.r.l. per effetto della fuoriuscita dalla compagnie sociale di Toscana Energia S.p.A.;



COMUNE DI PISA

VISTO lo schema di “*Accordo quadro*”, **allegato “1”** parte integrante e sostanziale, con la quale sono definite le modalità e l’iter delle procedure per la fuoriuscita del socio Toscana Energia S.p.A. da Valdarno S.r.l., nonché i documenti allegati a detto Accordo e segnatamente:

- allegato “3.1” - Progetto di bilancio 2020 di Valdarno S.r.l. in liquidazione;
- allegato “3.2” - Beni di Valdarno oggetto di rivalutazione ai sensi dell’art. 110 D.L. 104/2020;
- allegato “5.1” - Bozza progetto di scissione;
- allegato “5.2” - Descrizione degli elementi attivi e passivi oggetto di trasferimento;
- allegato “5.2.A” - Elenco parti comuni post-scissione;
- allegato “5.4” - Bozza nuovo statuto di Valdarno;
- allegato “6.1” - Bozza del regolamento di condominio;

CONSIDERATO che l’iter di fuoriuscita di Toscana Energia S.p.A. da Valdarno S.r.l., puntualmente descritto nello schema di “*Accordo quadro*” sopra citato, non comporta oneri finanziari per il Comune di Pisa;

CONSIDERATO conveniente, a seguito della fuoriuscita di Toscana Energia S.p.A. dalla compagine sociale e della ridefinizione dello statuto di Valdarno S.r.l. ai sensi dell’art. 4, comma 3, del D.Lgs. 175/2016, che quest’ultima Società proceda all’acquisto dell’intera partecipazione in Sviluppo Pisa S.r.l. e quindi alla sua incorporazione, in modo così da attuare la prevista razionalizzazione del sistema delle partecipazioni comunali secondo i criteri di cui all’art. 20 del D.Lgs. 175/2016;

PRESO ATTO che il prezzo di cessione di Sviluppo Pisa S.r.l. è stato stimato in € 7.000,00, come da valutazione economica acquisita da Pisamo S.r.l., prot. n. 115993 del 11.11.2021, **allegato “7”**, parte integrante e sostanziale);

VISTO il Piano economico finanziario 2023-2032 redatto dal Liquidatore di Valdarno S.r.l., prot. n. 108311 del 25.10.2021 (**allegato “8”**, parte integrante e sostanziale), che dà evidenza della convenienza economica e della sostenibilità finanziaria dell’operazione sopra descritta;

VISTE, in particolare, le seguenti disposizioni del D.Lgs. 175/2016 recante il “*Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica*” (TUSPP):

- l’art. 5, comma 1, secondo cui: “[...] l’atto deliberativo [...] di acquisto di partecipazioni, anche indirette, da parte di amministrazioni pubbliche in società già costituite deve essere analiticamente motivato con riferimento alla necessità della società per il perseguimento delle finalità istituzionali di cui all’articolo 4, evidenziando, altresì, le ragioni e le finalità che giustificano tale scelta, anche sul piano della convenienza economica e della sostenibilità finanziaria, nonché di gestione diretta o esternalizzata del servizio affidato. La motivazione deve anche dare conto della compatibilità della scelta con i principi di efficienza, di efficacia e di economicità dell’azione amministrativa.”;
- l’art. 5, comma 2, secondo cui: “L’atto deliberativo di cui al comma 1 dà atto della compatibilità dell’intervento finanziario previsto con le norme dei trattati europei e, in particolare, con la disciplina europea in materia di aiuti di Stato alle imprese. Gli enti locali sottopongono lo schema di atto deliberativo a forme di consultazione pubblica secondo modalità da essi stessi disciplinate.”;



COMUNE DI PISA

- l'art. 5, comma 3, secondo cui: “*L'amministrazione invia l'atto deliberativo [...] o di acquisizione della partecipazione diretta o indiretta alla Corte dei conti, a fini conoscitivi, e all'Autorità garante della concorrenza e del mercato, che può esercitare i poteri di cui all'articolo 21-bis della legge 10 ottobre 1990, n. 287.*”;
- l'art. 5, comma 4, secondo cui: “*Ai fini di quanto previsto dal comma 3, [...] per gli atti delle regioni e degli enti locali, nonché dei loro enti strumentali, [...] è competente la Sezione regionale di controllo [...]*”;
- l'art. 7, commi 1, 2 e 7, secondo cui sono adottate con deliberazione del consiglio comunale, redatta ai sensi dell'art. 5, comma 1, le “*le modifiche di clausole dell'oggetto sociale che consentano un cambiamento significativo dell'attività della società*” nonché “*la revoca dello stato di liquidazione*”;
- l'art. 8, comma 1, in base al quale le amministrazioni pubbliche devono deliberare preventivamente circa le operazioni che comportino l'acquisto di partecipazioni in società già esistenti e stabilisce che tale deliberazione sia assunta dal consiglio comunale;
- l'art. 9, comma 5, in base al quale la conclusione, la modifica e lo scioglimento di patti parasociali sono deliberati ai sensi dell'art. 7, comma 1;
- l'art. 9, comma 3, secondo il quale, per le partecipazioni di enti locali i diritti del socio sono esercitati dal sindaco o da suo delegato;

VISTO l'art. 107, comma 1, del Trattato sul funzionamento dell'Unione Europea (TFUE) secondo cui: “*Salvo deroghe contemplate dai trattati, sono incompatibili con il mercato interno, nella misura in cui incidano sugli scambi tra Stati membri, gli aiuti concessi dagli Stati, ovvero mediante risorse statali, sotto qualsiasi forma che, favorendo talune imprese o talune produzioni, falsino o minaccino di falsare la concorrenza.*”;

CONSIDERATO, con riferimento al complessivo progetto sopra descritto, che:

- l'acquisto da parte di Valdarno S.r.l. del 100% della partecipazione in Sviluppo Pisa S.r.l. costituisce la modalità tecnica strumentale, individuata secondo criteri di efficienza, efficacia ed economicità, più idonea a conseguire in tempi rapidi l'obiettivo della fusione per incorporazione della seconda nella prima;
- il Comune di Pisa già detiene indirettamente, tramite la partecipazione diretta in Pisamo S.r.l., una partecipazione in Sviluppo Pisa S.r.l. nella misura del 98,5% del capitale sociale;
- l'acquisto della partecipazione totalitaria in Sviluppo Pisa S.r.l. avrà luogo al prezzo definito sulla base di valutazione tecnica;
- con riferimento all'onere di motivazione analitica previsto dall'art. 5, comma 1, del D.Lgs. 175/2016, il progetto è finalizzato al perseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente attraverso la valorizzazione del patrimonio immobiliare non strumentale e la contemporanea razionalizzazione del sistema delle partecipazioni comunali, come sopra diffusamente descritto, sulla base di una preventiva analisi della convenienza economica e della sostenibilità finanziaria dell'operazione come risultante dal Piano economico-finanziario 2023-2032, a cui si fa rinvio;
- con riferimento a quanto previsto dall'art. 5, comma 2, del D.Lgs. 175/2016, le operazioni che compongono il progetto non costituiscono violazione della disciplina in materia di aiuti di Stato alle imprese in quanto non prevedono alcun apporto finanziario, diretto o indiretto, da parte del Comune, suscettibile di incidere sulla concorrenza;



COMUNE DI PISA

- lo schema del presente atto deliberativo è stato sottoposto a preventiva consultazione pubblica secondo modalità e tempi stabiliti con Deliberazione della G.C. n. 265 del 15.11.2021; la consultazione ha avuto luogo mediante pubblicazione all'Albo pretorio dell'Avviso prot. n. 117157/2021 dal 16.11.2021 al 26.11.2021 a fronte del quale, entro il previsto termine, non sono pervenute osservazioni;

VALUTATO che le operazioni da porre in essere, come sopra delineate, costituiscono modalità utili allo scopo di portare a compimento le procedure di razionalizzazione delle citate società e sono da intendersi strumentali alla migliore attuazione di tali procedure, all'interno delle quali si iscrivono e trovano motivata giustificazione;

VISTI:

- la Relazione tecnica istruttoria dell'Ufficio Partecipazioni, allegato "9";
- gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, dal Dirigente della Direzione 03 "Finanze - Provveditorato - Aziende - Servizi assicurativi";
- l'allegato parere del Collegio dei Revisori dei conti, espresso con riferimento a quanto previsto dall'art. 239, comma 1, lett. b), punto 3), del D.Lgs. 267/2000;

VISTO il parere espresso dalla IV Commissione consiliare espresso in data 10/12/2021, a seguito dell'esame della proposta di deliberazione;

RILEVATA la propria competenza a deliberare ai sensi del combinato disposto dell'art. 42, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 267/2000 e delle disposizioni del D.Lgs. 175/2016;

A maggioranza dei presenti con voti resi nelle forme di legge, debitamente controllati dagli scrutatori, essendosi verificato il seguente risultato:

Presenti	n. 19
Favorevoli	n. 18
Contrari	n. 1 (Auletta)

DELIBERA

1. di valutare positivamente gli obiettivi e le finalità del progetto di razionalizzazione del sistema delle partecipazioni comunali descritto in premessa narrativa;
2. di approvare, per quanto di competenza, lo schema di "*Accordo quadro*" tra il Comune di Pisa e Toscana Energia S.p.A., allegato "1" parte integrante e sostanziale del presente atto;
3. di approvare, per quanto di competenza, la scissione parziale non proporzionale di Valdarno S.r.l. in liquidazione a beneficio di società di nuova costituzione interamente partecipata da Toscana Energia S.p.A.;
4. di approvare, per quanto di competenza, la revoca della liquidazione di Valdarno S.r.l.;

**COMUNE DI PISA**

5. di approvare, per quanto di competenza, lo schema del nuovo statuto di Valdarno S.r.l., allegato “5.4” parte integrante e sostanziale;
6. di dare atto che, a seguito della fuoriuscita di Toscana Energia S.p.A. dalla compagine sociale di Valdarno S.r.l. e all’entrata in vigore del nuovo statuto di quest’ultima, verranno in essere, per il Comune di Pisa, i presupposti per il mantenimento della partecipazione della medesima Valdarno S.r.l. ai sensi dell’art. 4, comma 3, del D.Lgs. 176/2016;
7. di approvare, per quanto di competenza, che, successivamente a quanto previsto al punto precedente, Valdarno S.r.l. proceda all’acquisto da Pisamo S.r.l. del 100% del capitale sociale di Sviluppo Pisa S.r.l. ed alla fusione per incorporazione di quest’ultima, quale misura di razionalizzazione di cui all’art. 20, commi 1 e 2, del D.Lgs. 175/2016;
8. di dare atto che il Sindaco, o suo delegato, interverrà, ai sensi dell’art. 9, comma 3, del D.Lgs. 175/2016, alla sottoscrizione dell’ *“Accordo quadro”* sopracitato, con facoltà di apportare allo stesso le eventuali modifiche e integrazioni non sostanziali o necessarie ai sensi di legge, e che provvederà altresì, per quanto di sua competenza, all’approvazione degli atti occorrenti all’attuazione della presente deliberazione;
9. di dare atto che l’approvazione della presente deliberazione comporta modifica implicita del “Piano di razionalizzazione delle partecipazioni societarie dirette e indirette” di cui all’art. 20 del D.Lgs. 267/2000, approvato con Deliberazione del C.C. n. 46 del 30.11.2020, di cui si terrà conto in occasione dell’approvazione del piano periodico di razionalizzazione dell’anno 2021;
10. di rinviare a successiva e autonoma deliberazione, da adottare ai sensi dell’art. 42, comma 2, lett. l), D.Lgs. 267/2000, ogni decisione in merito all’acquisizione, mediante assegnazione all’unico socio, delle porzioni immobiliari di Valdarno S.r.l. già oggetto di locazione da parte del Comune;
11. di trasmettere il presente provvedimento alla Corte dei Conti, Sezione regionale di controllo per la Toscana, ai sensi dell’art. 5, comma 3, del D.Lgs. 175/2016;
12. di trasmettere il presente provvedimento alla Autorità garante della concorrenza e del mercato, ai sensi dell’art. 5, comma 3, del D.Lgs. 175/2016;
13. di trasmettere il presente provvedimento alla Direzione 03, alla Direzione 05, all’Amministratore unico di Pisamo S.r.l. e al Liquidatore di Valdarno S.r.l.;
14. di pubblicare il presente atto all’Albo pretorio.

Letto, confermato e sottoscritto con firma digitale.



COMUNE DI PISA

Il Presidente

Gennai Alessandro

Il Segretario Generale

Mordacci Marco

Uffici Partecipati	
GRUPPO CONSILIARE MINORANZA	DIREZIONE-03 Finanze - Provveditorato - Aziende - Servizi Assicurativi
GRUPPO CONSILIARE MAGGIORANZA	SEGRETARIO GENERALE
URP	SINDACO
DIREZIONE-05 Programmazione e controllo –Sistemi Informativi - Patrimonio - Protezione Civile	

ACCORDO QUADRO

TRA

Toscana Energia S.p.A. con sede legale in Firenze – Piazza E. Mattei, 3, P. IVA 10538260968, in persona di [●] (TE, costituisce una Parte);

E

Comune di Pisa, con sede in Pisa – Via degli Uffizi, 1, codice fiscale 00341620508, in persona del Sindaco *pro tempore* Dott. Michele Conti, che interviene a questo atto ai sensi dell'art. 9, comma 3, del D.Lgs. 175/2016 ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. [●] del [●] (CP, costituisce l'altra Parte e, congiuntamente a TE, le Parti);

PREMESSO CHE

- A. TE e CP sono gli unici soci di Valdarno S.r.l. in liquidazione (**Valdarno**); in particolare, CP è titolare di una quota di partecipazione pari al 69,955% del capitale di Valdarno e TE è titolare della quota residua, pari al 30,045% del capitale;
- B. le Parti hanno riconsiderato le motivazioni che hanno portato alla decisione di avviare a suo tempo la liquidazione di Valdarno nella prospettiva di attuare un progetto diretto a realizzare i seguenti obiettivi: (i) CP ha manifestato l'obiettivo di dare seguito ad una valorizzazione del patrimonio immobiliare di Valdarno e, per una parte di esso, ad un utilizzo di natura funzionale rispetto alle esigenze dell'Amministrazione comunale; (ii) TE ha espresso un interesse su alcuni cespiti, parte di tale patrimonio, rispetto alle proprie esigenze di natura industriale;
- C. le Parti si sono autonomamente determinate nel proseguire la gestione delle rispettive attività immobiliari su traiettorie strategiche diverse da quelle oggi unitariamente assicurate da Valdarno, ritenendo ormai queste ultime non più compatibili con un piano strategico organico e condiviso;
- D. pertanto CP ha espresso l'obiettivo di dare continuità alla società mentre, parallelamente, TE ha indicato l'interesse a modificarne l'assetto patrimoniale, con assegnazione a una società di nuova costituzione, controllata totalitariamente da essa TE, di parte del patrimonio di interesse;
- E. il presente contratto e le operazioni e gli atti ivi previsti sono stati approvati, ai sensi degli artt. 7 e 9, comma 5, D.lsg. n. 175/2016, dal Consiglio comunale del Comune di Pisa con delibera n. [●] del [●].

TUTTO CIÒ PREMESSO, LE PARTI CONVENGONO QUANTO SEGUE

1. Premesse, definizioni, allegati

1.1 Premesse e Allegati

Le suddette premesse (le **Premesse**) e i seguenti allegati (gli **Allegati**) costituiscono parte integrante e sostanziale del Contratto.

1.2 Definizioni

Le parole e le espressioni utilizzate nel presente Contratto con la lettera maiuscola hanno il significato qui di seguito loro attribuito:

Allegati ha il significato attribuito all'Articolo 1.1;

Bilancio 2020 ha il significato attribuito all’Articolo 3.1;

Bozza Progetto di Scissione ha significato attribuito all’Articolo 5.1;

C.C. indica il codice civile italiano;

Contratto ha il significato attribuito all’Articolo 2.1;

CP ha il significato attribuito in epigrafe;

Data di Efficacia ha il significato attribuito all’Articolo 4.2;

Giorno Lavorativo indica ogni giorno della settimana tranne il sabato, la domenica e gli altri giorni considerati festivi dalla normativa applicabile;

Newco ha il significato attribuito all’Articolo 5.1;

Operazione ha il significato attribuito all’Articolo 2.1;

Parte/i ha il significato attribuito in epigrafe;

Premesse ha il significato attribuito all’Articolo 1.1;

Progetto di Scissione ha il significato attribuito all’Articolo 7.1(i);

Regolamento di Condominio ha il significato attribuito all’Articolo 6.1;

Scissione ha il significato attribuito all’Articolo 5.1;

TE ha il significato attribuito in epigrafe;

Valdarno ha il significato attribuito alla Premessa A.

1.3 Allegati

Allegato 3.1 progetto del Bilancio 2020;

Allegato 3.2 beni di Valdarno oggetto di rivalutazione ai sensi dell’art. 110 del d.l. 104/2020;

Allegato 5.1 bozza Progetto di Scissione;

Allegato 5.2 descrizione degli elementi attivi e passivi oggetto di trasferimento;

Allegato 5.2.A elenco parti comuni post-scissione;

Allegato 5.4 bozza nuovo statuto di Valdarno;

Allegato 6.1 bozza del Regolamento di Condominio.

2. OGGETTO DEL CONTRATTO

- 2.1** Il presente contratto (il **Contratto**) disciplina l’accordo delle Parti per dare attuazione al progetto esposto in premessa. In particolare, il progetto prevede: (i) l’approvazione del bilancio di Valdarno relativo all’esercizio 2020; (ii) la revoca dello stato di liquidazione volontaria di Valdarno; (iii) la scissione non proporzionale e asimmetrica – ex art. 2506, comma 2, C.C. – di Valdarno a favore di una società di nuova costituzione; e (iv) la ripartizione del complesso immobiliare E. Fermi (complessivamente, l’**Operazione**).

3. APPROVAZIONE DEL BILANCIO 2020

- 3.1 Le Parti si impegnano a far sì che l'assemblea dei soci di Valdarno approvi il progetto di bilancio di Valdarno relativo all'esercizio 2020, predisposto dal liquidatore della società e che costituisce l'Allegato 3.1 (il **Bilancio 2020**).
- 3.2 Il Bilancio 2020 è stato redatto avvalendosi della facoltà di rivalutazione, anche ai fini fiscali, dei beni patrimoniali ai sensi dell'art. 110 del d.l. 104/2020, nonché l'attribuzione dei relativi oneri in funzione degli stessi, ferma restando la possibilità di rivalutazione, a soli fini civilistici, anche in relazione a beni di Valdarno diversi da quelli elencati nell'Allegato 3.2.

4. REVOCA DELLA LIQUIDAZIONE E NOMINA DELL'AMMINISTRATORE UNICO

- 4.1 Le Parti si impegnano a revocare la liquidazione di Valdarno.
- 4.2 Contestualmente alla revoca della liquidazione e con effetto condizionato alla sua efficacia ai sensi dell'art. 2487-ter, comma 2, C.C. (la **Data di Efficacia**), le Parti nomineranno amministratore unico di Valdarno il Dott. Matteo Dell'Innocenti, attuale liquidatore.
- 4.3 Qualora, nel termine di sessanta giorni dall'iscrizione della delibera di revoca, uno o più dei creditori anteriori all'iscrizione abbia fatto opposizione, la Parte che dovrà acquisire il pieno controllo della società a cui è destinato il relativo debito dovrà fare quanto in suo potere per definire l'opposizione anche fornendo a Valdarno la provvista necessaria per pagare tale debito ovvero prestando adeguata garanzia in favore del creditore.
- 4.4 Le Parti concordano di differire la nomina del sindaco unico di Valdarno, in scadenza con l'approvazione del Bilancio 2020, a un'assemblea da convocarsi successivamente alla Data di Efficacia.

5. SCISSIONE

- 5.1 Le Parti, subordinatamente all'efficacia della revoca della liquidazione di Valdarno, si impegnano a operare una scissione non proporzionale e asimmetrica – ex art. 2506, comma 2, C.C. – di Valdarno a favore di una società di nuova costituzione che sarà interamente partecipata da TE (**Newco**), con le caratteristiche descritte nel presente Articolo 5 (la **Scissione**) e in conformità alla bozza di progetto di scissione riportato nell'Allegato 5.1 e ai relativi allegati (la **Bozza Progetto di Scissione**).
- 5.2 La Scissione prevedrà (i) la costituzione di Newco e l'assegnazione ad essa degli elementi patrimoniali e rapporti contrattuali indicati nella Bozza Progetto di Scissione e nell'Allegato 5.2, con attribuzione a TE dell'unica quota rappresentante il 100% del capitale di Newco; (ii) la permanenza in Valdarno di tutti gli elementi patrimoniali diversi da quelli assegnati a Newco in conformità a quanto previsto nella Bozza Progetto di Scissione e all'Allegato 5.2, con attribuzione a CP di un'unica quota rappresentante il 100% del capitale di Valdarno. Le parti comuni dell'immobile, fra Valdarno e Newco, sono quelle indicate nell'Allegato 5.2.A.
- 5.3 Lo statuto sociale di Newco sarà predisposto da TE e da questa trasmesso a Valdarno in tempo utile per l'approvazione del progetto di Scissione ai sensi del successivo art. 7.1 (i).
- 5.4 Nell'ambito della Scissione sarà altresì prevista la modifica dello statuto sociale di Valdarno in conformità a quanto riportato nell'Allegato 5.4.
- 5.5 Le Parti faranno tutto quanto necessario, ciascuna per quanto di propria competenza, affinchè il liquidatore di Valdarno, entro il termine previsto dal successivo art. 7.1 (i), predisponga un progetto di Scissione conforme a quanto previsto nel presente Articolo 5 e alla Bozza Progetto di Scissione e lo

sottoponga all'approvazione dell'assemblea dei soci della società. A tale proposito, le Parti si impegnano a esonerare il liquidatore dalla redazione e/o dall'acquisizione della situazione patrimoniale prevista dall'art. 2501-*quater* c.c., della relazione prevista dall'art. 2501-*quinquies* c.c. e della relazione degli esperti di cui all'art. 2501-*sexies* c.c. e comunque dichiarano di rinunciare a tali atti e documenti, nonché di rinunciare ai termini di cui all'art. 2501-*septies* C.C. relativi al deposito del progetto di Scissione.

6. **CONDOMINIO E. FERMI**

- 6.1 Poiché in conseguenza della Scissione, la proprietà del complesso immobiliare E. Fermi risulterà suddivisa tra Valdarno e Newco, si rende necessaria l'adozione di un regolamento di condominio. A tale proposito, le Parti faranno tutto quanto necessario, ciascuna per quanto di propria competenza, perché Valdarno adotti il regolamento di condominio riportato in Allegato 6.1 (il **Regolamento di Condominio**), mediante atto pubblico, con effetto subordinato all'efficacia della Scissione. Il Regolamento di Condominio non potrà essere modificato fino a che la Scissione non sia divenuta efficace.
- 6.2 L'amministrazione del nascente condominio sarà affidata a Valdarno a cui rimarranno in forza gli attuali dipendenti.
- 6.3 I costi dell'amministrazione del condominio saranno ripartiti per quote millesimali fra Valdarno e Newco secondo ordinari standard di mercato e secondo quanto eventualmente previsto nel Regolamento di Condominio.
- 6.4 I contratti di locazione attualmente in essere tra Valdarno e TE saranno risolti per mutuo consenso a far data dalla fine del sesto mese successivo alla data in cui la Scissione sarà efficace.
- 6.5 Valdarno potrà sin d'ora concordare con Gea S.r.l. in liquidazione e il Comune di San Giuliano Terme lo scioglimento, senza oneri a carico dei conduttori, dei contratti di locazione attualmente in essere sulle parti di immobile che – con la Scissione – saranno trasferite a Newco e stipulare con detti conduttori nuovi contratti di locazione che consentano la allocazione degli spazi loro destinati nelle porzioni che – con la Scissione – rimarranno nella titolarità di Valdarno.

7. **ESECUZIONE**

- 7.1 Al fine di dare attuazione all'Operazione, le Parti si impegnano, ciascuna per quanto di propria competenza:
- a fare in modo che il liquidatore di Valdarno predisponga un progetto di Scissione in conformità a quanto previsto dall'art. 5 e alla Bozza Progetto di Scissione, fra cui figureranno anche le aree comuni del complesso immobiliare E. Fermi indicate nell'Allegato 5.2.A o l'eventuale costituzione di un diritto di uso esclusivo in favore di Newco su alcune aree dell'immobile, assumendo come situazione patrimoniale di riferimento il Bilancio 2020 (il **Progetto di Scissione**) e che questo sia regolarmente iscritto nel registro delle imprese entro 15 giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto;
 - a fare in modo che il liquidatore di Valdarno adotti il Regolamento di Condominio contestualmente all'assemblea di Valdarno di cui al successivo art. 7.1 (iv), con effetto subordinato all'efficacia della Scissione;
 - a manifestare per iscritto al liquidatore di Valdarno le dichiarazioni di rinuncia previste dall'art. 5.5 non oltre l'approvazione della Scissione da parte dell'assemblea dei soci di Valdarno;

- (iv) a fare in modo che l’assemblea dei soci di Valdarno sia validamente convocata o tenuta in forma totalitaria entro 10 giorni dalla data dell’iscrizione nel registro delle imprese del progetto di Scissione di cui all’art. 7.1 (i) e validamente deliberi:
- a) di approvare il Bilancio 2020;
 - b) nonché, con l’assistenza di un Notaio:
 - A. di revocare la liquidazione di Valdarno e, con effetto condizionato all’efficacia della revoca della liquidazione ai sensi dell’art. 2487-ter, comma 2, C.C., nominare il Dott. Matteo Dell’Innocenti quale amministratore unico della società;
 - B. di approvare la Scissione, condizionando la stipula dell’atto di Scissione all’efficacia della delibera di revoca della liquidazione;
- (v) a fare in modo che, subordinatamente all’efficacia della revoca della liquidazione di Valdarno, tra il 60° e il 75° giorno successivo all’iscrizione nel registro delle imprese della delibera assembleare di approvazione della Scissione, l’amministratore unico di Valdarno provveda alla stipula dell’atto di Scissione in conformità a quanto previsto dall’art. 5 e adottando lo statuto predisposto da TE ai sensi dell’articolo 5.3 e nomini, quali primi componenti degli organi sociali di Newco, le persone che saranno designate da TE in tempo utile; gli effetti della Scissione decorreranno dall’iscrizione dell’atto di Scissione presso l’Ufficio del Registro delle Imprese.

DISPOSIZIONI GENERALI

8. COMUNICAZIONI

- 8.1** Tutte le comunicazioni previste dal, o relative al, presente Contratto dovranno avvenire per iscritto ed essere consegnate a mano, ovvero inviate a mezzo lettera raccomandata a.r. o posta elettronica certificata, ai seguenti indirizzi:
- se a TE: [●]
 - se a CP: [●].
- 8.2** Tutte le suddette comunicazioni saranno efficaci alla data della relativa ricezione purché siano state correttamente inviate secondo le formalità che precedono. Ciascuna Parte potrà in qualsiasi momento modificare il proprio indirizzo dandone comunicazione, di volta in volta, alle altre Parti in conformità all’Articolo 8.1.
- 8.3** Resta inteso che presso gli indirizzi sopra indicati, ovvero i diversi indirizzi che dovessero essere comunicati in futuro, le Parti eleggono altresì il proprio domicilio a ogni fine relativo al presente Contratto, ivi compreso quello di eventuali notificazioni giudiziarie.

9. RISERVAZZA

- 9.1** Fermi restando gli obblighi di procedere (i) al pieno adempimento degli obblighi di trasparenza, comunicazione e di accesso agli atti imposti a CP dalla normativa vigente; (ii) ai comunicati e alle informative al mercato o alle autorità competenti ove previsti dalla legge (nel qual caso le Parti faranno quanto ragionevolmente possibile per concordare tempi e contenuti di tali comunicati ed informative), ed (iii) alle comunicazioni necessarie ai fini di permettere l’esecuzione del presente Contratto, ciascuna delle Parti si impegna a mantenere strettamente riservato, in tutto o in parte, il contenuto del Contratto, nonché tutte le informazioni che le Parti si siano scambiate od abbiano appreso nel corso delle trattative concernenti il Contratto, e pertanto si impegna a non rivelare tale

contenuto e tali informazioni a terzi (ad eccezione dei propri amministratori, dipendenti, consulenti e revisori che abbiano necessità di conoscerli per l'esercizio delle proprie funzioni/mandati, nonché di autorità competenti a richiedere tale contenuto e tali informazioni), senza il preventivo consenso scritto delle altre Parti.

10. ANTICORRUZIONE

Ciascuna Parte, per quanto di propria competenza, dichiara di conoscere, e si impegna a rispettare, qualsiasi disposizione normativa applicabile in materia di prevenzione e contrasto della corruzione.

- 10.1 TE dichiara (e CP prende atto) di avere adottato i seguenti strumenti normativi interni: il Codice Etico del Gruppo Italgas, il proprio modello di organizzazione e gestione ai sensi del D. Lgs. 231/2001, lo Standard di Compliance Anticorruzione, la Politica per la Prevenzione ed il Contrasto della Corruzione e lo Standard di Compliance Segnalazioni anche anonime, così come pubblicati sul proprio sito internet ufficiale al seguente indirizzo: <https://www.toscanaenergia.eu/it/governance/responsabilita-amministrativa-e-anticorruzione/>.
- 10.2 Ciascuna Parte, nell'ambito dell'esecuzione delle attività oggetto del presente Contratto e per quanto di propria competenza, si impegna ad astenersi, e a far sì che i propri amministratori, rappresentanti, dipendenti, collaboratori e consulenti si astengano dal dare, offrire, elargire, pagare e/o promettere indebitamente denaro, provvigioni, emolumenti e/o altre utilità (ad es. regali, intrattenimenti, viaggi o qualsiasi altro tipo di beneficio, anche di modico valore o non patrimoniale) a chiunque ovvero dall'autorizzare chiunque a compiere tali condotte.
- 10.3 Ciascuna Parte si impegna a comunicare senza indugio all'altra Parte qualsiasi richiesta, tentata richiesta, condotta, dazione o promessa in violazione a quanto previsto dalle predette normative anticorruzione e/o dai documenti di cui al capoverso che precede.
- 10.4 L'inadempimento, anche parziale, di quanto previsto dalla presente clausola costituisce grave inadempimento al presente Contratto.

11. INTERO ACCORDO

- 11.1 Il presente Contratto, inclusi i relativi Allegati, contiene l'intero accordo raggiunto tra le Parti in relazione all'Operazione e al suo perfezionamento, e, ove non diversamente espressamente stabilito, sostituisce qualunque altra precedente intesa, scritta od orale, intercorsa tra le Parti in relazione all'oggetto e al contenuto del presente Contratto.

12. INVALIDITÀ PARZIALE

- 12.1 Ogni articolo, paragrafo, sub-paragrafo, punto, lettera o ogni altra ripartizione di questo Contratto o ogni altra disposizione dello stesso che sia, o diventi, contraria alla legge, invalida, o non eseguibile, si intenderà come non apposta al presente Contratto e sarà priva di effetti nella misura in cui sia contraria alla legge, invalida o non eseguibile, e non influenzerà o pregiudicherà le restanti pattuizioni del Contratto. In tal caso, le Parti s'impegnano a negoziare in buona fede impegni o accordi che sostituiscano le disposizioni (totalmente o parzialmente) invalide, o non eseguibili, e che rispettino, per quanto possibile, la sostanza degli originari intendimenti delle Parti.

13. SPESE E IMPOSTE

- 13.1 Il presente Contratto sarà formato per corrispondenza e non sarà pertanto soggetto a registrazione e/o alla relativa imposta.

- 13.2 In ogni caso, ove non diversamente ed espressamente previsto nel presente Contratto, tutti i costi, le spese, le imposte e gli altri oneri comunque connessi al presente Contratto, saranno a carico della Parte che li ha resi necessari.
- 13.3 I costi notarili e le imposte inerenti alle operazioni previste dal presente Contratto saranno suddivisi per 2/3 a carico di Valdarno e per 1/3 a carico di Newco e/o di TE.

14. MODIFICHE E RINUNCE

- 14.1 Nessuna modifica o rinuncia a qualsiasi pattuizione del presente Contratto sarà valida e vincolante per alcuna delle Parti se non sia stata concordata o effettuata per iscritto dalle Parti stesse. Nessuna rinuncia ad alcuna pattuizione del presente Contratto costituirà rinuncia ad altra pattuizione.

15. LEGGE APPLICABILE E FORO ESCLUSIVO

- 15.1 Il presente Contratto è regolato dalla, e sarà interpretato in conformità alla, legge italiana.
- 15.2 Qualsiasi controversia relativa alla validità, efficacia, interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Firenze.

16. ESEMPLARI

- 16.1 Il presente Contratto potrà essere sottoscritto in più esemplari per scambio di corrispondenza, ciascuno dei quali costituirà un originale e l'insieme dei quali costituirà un unico e medesimo contratto.

[•], [•] [•] 2021

Toscana Energia S.p.A.

Comune di Pisa

Pagina lasciata intenzionalmente vuota

VALDARNO SRL in Liquidazione

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

Dati anagrafici	
Sede in	VIA A.BELLATALLA 1 OSPEDALETTO - 56121 PISA (PI)
Codice Fiscale	01375230503
Numero Rea	PI 000000118914
P.I.	01375230503
Capitale Sociale Euro	5.720.000 i.v.
Forma giuridica	Societ a responsabilit limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	682001
Società in liquidazione	si
Società con socio unico	no
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

Stato patrimoniale

31-12-2020 31-12-2019

Stato patrimoniale			
Attivo			
B) Immobilizzazioni			
I - Immobilizzazioni immateriali			
7) altre	1.350		0
Totale immobilizzazioni immateriali	1.350		0
II - Immobilizzazioni materiali			
1) terreni e fabbricati	19.726.099		20.718.744
2) impianti e macchinario	99.156		112.849
3) attrezzature industriali e commerciali	2.827		410
Totale immobilizzazioni materiali	19.828.082		20.832.003
Totale immobilizzazioni (B)	19.829.432		20.832.003
C) Attivo circolante			
II - Crediti			
1) verso clienti			
esigibili entro l'esercizio successivo	427.724		454.718
Totale crediti verso clienti	427.724		454.718
5-ter) imposte anticipate	57.424		56.641
5-quater) verso altri			
esigibili entro l'esercizio successivo	2.454		2.411
esigibili oltre l'esercizio successivo	58.561		109.151
Totale crediti verso altri	61.015		111.562
Totale crediti	546.163		622.921
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	385.446		169.925
3) danaro e valori in cassa	177		610
Totale disponibilità liquide	385.623		170.535
Totale attivo circolante (C)	933.333		795.003
D) Ratei e risconti	20.575		20.575
Totale attivo	20.783.340		21.647.581
Passivo			
A) Patrimonio netto			
I - Capitale	5.720.000		5.720.000
III - Riserve di rivalutazione	6.893.681		0
IV - Riserva legale	187.506		166.227
VI - Altre riserve, distintamente indicate			
Riserva straordinaria	3.064.759		3.091.194
Varie altre riserve	2		8.797.095
Totale altre riserve	3.064.761		11.888.289
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	377.594		425.588
Totale patrimonio netto	16.243.542		18.200.104
B) Fondi per rischi e oneri			
2) per imposte, anche differite	2.739.889		0
4) altri	30.000		1.044.652

Totale fondi per rischi ed oneri	2.769.889	1.044.652
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	219.521	213.512
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	586.573	564.521
esigibili oltre l'esercizio successivo	122.311	708.885
Totale debiti verso banche	708.884	1.273.406
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	345.338	434.428
Totale acconti	345.338	434.428
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	170.273	156.674
Totale debiti verso fornitori	170.273	156.674
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	18.122	18.581
Totale debiti tributari	18.122	18.581
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	17.244	15.293
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	17.244	15.293
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	86.571	86.975
esigibili oltre l'esercizio successivo	203.956	203.956
Totale altri debiti	290.527	290.931
Totale debiti	1.550.388	2.189.313
Totale passivo	20.783.340	21.647.581

Conto economico

31-12-2020 31-12-2019

Conto economico			
A) Valore della produzione			
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.719.568	2.600.714	
5) altri ricavi e proventi			
contributi in conto esercizio	28.297	0	
altri	44.016	43.944	
Totale altri ricavi e proventi	72.313	43.944	
Totale valore della produzione	2.791.881	2.644.658	
B) Costi della produzione			
7) per servizi	1.155.743	937.946	
8) per godimento di beni di terzi	744	930	
9) per il personale			
a) salari e stipendi	233.763	251.759	
b) oneri sociali	76.658	81.838	
c) trattamento di fine rapporto	19.615	21.402	
e) altri costi	4.593	8.601	
Totale costi per il personale	334.629	363.600	
10) ammortamenti e svalutazioni			
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.752	0	
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	416.620	416.284	
Totale ammortamenti e svalutazioni	418.372	416.284	
13) altri accantonamenti	30.000	0	
14) oneri diversi di gestione	294.540	290.071	
Totale costi della produzione	2.234.028	2.008.831	
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	557.853	635.827	
C) Proventi e oneri finanziari			
16) altri proventi finanziari			
d) proventi diversi dai precedenti			
altri	1.200	15	
Totale proventi diversi dai precedenti	1.200	15	
Totale altri proventi finanziari	1.200	15	
17) interessi e altri oneri finanziari			
altri	3.633	8.532	
Totale interessi e altri oneri finanziari	3.633	8.532	
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(2.433)	(8.517)	
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	555.420	627.310	
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
imposte correnti	178.609	209.705	
imposte differite e anticipate	(783)	(7.983)	
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	177.826	201.722	
21) Utile (perdita) dell'esercizio	377.594	425.588	

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

31-12-2020 31-12-2019

Rendiconto finanziario, metodo indiretto			
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)			
Utile (perdita) dell'esercizio		377.594	425.588
Imposte sul reddito		177.826	201.722
Interessi passivi/(attivi)		2.433	8.517
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		149	1.544
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione		558.002	637.371
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto			
Accantonamenti ai fondi		49.615	21.402
Ammortamenti delle immobilizzazioni		418.372	416.284
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		992.645	-
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari		(1.044.652)	-
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		415.980	437.686
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto		973.982	1.075.057
Variazioni del capitale circolante netto			
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti		26.994	(153.087)
Incremento/(Decreimento) dei debiti verso fornitori		13.599	(64.155)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto		(31.554)	357.619
Totale variazioni del capitale circolante netto		9.039	140.377
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto		983.021	1.215.434
Altre rettifiche			
Interessi incassati/(pagati)		(2.433)	(8.517)
(Imposte sul reddito pagate)		(211.267)	(228.112)
(Utilizzo dei fondi)		13.606	(40.438)
Totale altre rettifiche		(200.094)	(277.067)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)		782.927	938.367
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento			
Immobilizzazioni materiali			
(Investimenti)		(3.898)	-
Disinvestimenti		581	245
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)		(3.317)	245
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento			
Mezzi di terzi			
(Rimborso finanziamenti)		(564.522)	(862.231)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)		(564.522)	(862.231)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide ($A \pm B \pm C$)		215.088	76.381
Disponibilità liquide a inizio esercizio			
Depositi bancari e postali		169.925	93.978
Danaro e valori in cassa		610	176
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio		170.535	94.154
Disponibilità liquide a fine esercizio			
Depositi bancari e postali		385.446	169.925
Danaro e valori in cassa		177	610
Totale disponibilità liquide a fine esercizio		385.623	170.535

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 31-12-2020

Nota integrativa, parte iniziale

In data 19 dicembre 2014 ha avuto effetto la delibera di anticipato scioglimento della società, adottata il 5 dicembre 2014.

Il presente bilancio - riferito alla data del 31.12.2020 e composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa - è il settimo successivo alla nomina del liquidatore ed è stato redatto ai sensi dell'art. 2490, c.c.

Nella relazione sulla gestione del presente periodo di liquidazione, con riferimento a quanto previsto all'art. 2490, 2° comma, c.c., sono fornite le informazioni indicate nel richiamato principio OIC 5, par. 5.2.1.D.

Cambiamento di principi contabili - Abbandono dei criteri "di liquidazione"

I precedenti bilanci del periodo di liquidazione sono stati redatti tenuto conto delle indicazioni fornite dal principio contabile OIC n. 5; il bilancio iniziale di liquidazione e i documenti richiesti dall'art. 2490 c.c. sono stati riportati in allegato al bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2014.

I precedenti bilanci intermedi della liquidazione, pertanto, sono stati redatti rilevando gli immobili aziendali a valori di presunto realizzo/assegnazione e rilevando in uno specifico fondo del passivo (Fondo rischi e oneri di liquidazione) gli oneri e le spese stimati per portare a termine la liquidazione; il saldo delle differenze attive e passive originate dalle predette rilevazioni è stato quindi imputato, nei precedenti bilanci intermedi, in una specifica voce di patrimonio netto denominata "Rettifiche di liquidazione".

La società, peraltro, non ha mai avviato la fase di distribuzione dell'attivo al fine di consentire ai soci sia di meglio definire e individuare le porzioni di effettivo interesse del patrimonio sociale, sia di riesaminare la possibilità di un riposizionamento dell'intera società, nel quadro di una più ampia strategia di riassetto delle partecipate del socio Comune di Pisa.

Nel corso dell'esercizio 2020, a conclusione dei processi di cui sopra, i Soci sono giunti a un'intesa sostanziale, dettagliata e formalizzata in un "Accordo quadro" sottoscritto nel corso dell'anno 2021.

Tale intesa prevede, fra l'altro, la revoca dello stato di liquidazione della società e la successiva scissione parziale della stessa a favore di una società di nuova costituzione, interamente partecipata dal socio Toscana Energia S.p.A., restando Valdarno S.r.l., al termine della scissione, interamente partecipata dal socio Comune di Pisa.

Si evidenzia, al riguardo, che la Società nel corso della liquidazione non ha beneficiato di alcuna delle agevolazioni fiscali previste dall'art. 1, comma 568-bis, lett. a), L. 27.12.2013, n. 147, né di altre agevolazioni connesse alla liquidazione stessa; pertanto, la revoca della liquidazione non potrà determinare la decadenza da eventuali benefici, in quanto mai ricevuti.

Essendo stata formalizzata e sottoscritta l'intesa fra i Soci che prevede la revoca della liquidazione, il presente bilancio, facendo prevalere il principio sostanzialistico su quello formalistico, è stato redatto sul presupposto della continuità aziendale, abbandonando i "criteri di liquidazione" disciplinati dal principio contabile OIC 5; gli effetti del cambiamento del principio precedentemente adottato sono stati determinati retroattivamente, imputandoli alla riserva straordinaria, in conformità ai parr. 17 e 18 del principio OIC 29 e tenuto conto del par. 8 del principio OIC 5.

È stata pertanto ripristinata la situazione che sarebbe stata espressa nel bilancio del precedente esercizio qualora i criteri valutativi della liquidazione non fossero mai stati applicati.

A fini comparativi si riporta di seguito il bilancio al 31.12.2019 sia nella stesura approvata dall'assemblea del 4 maggio 2020 (criteri di liquidazione), sia nella versione "in continuità", con i dati che detto bilancio avrebbe esposto se il principio OIC 5 non fosse mai stato applicato.

Bilancio al 31.12.2019 (importi in euro)

In continuità

Approvato

S Stato patrimoniale - attivo

Bilancio al 31.12.2019 (importi in euro)		
<i>In continuità</i>		
S Stato patrimoniale - attivo		
(B) Immobilizzazioni:		
I Immobilizzazioni immateriali		
4 Concessioni, licenze marchi, etc...	0	0
7 Altre	3.102	0
Totale immobilizzazioni immateriali	3.102	0
II Immobilizzazioni materiali:		
1 Terreni e fabbricati	10.443.151	20.718.744
2 Impianti e macchinario	112.849	112.849
3 Attrezzature industriali e commerciali	410	410
Totale immobilizzazioni materiali	10.556.410	20.832.003
Totale immobilizzazioni	10.559.512	20.832.003
(C) Attivo circolante:		
II Crediti		
1 Verso clienti	454.718	454.718
4ter Imposte anticipate	56.641	56.641
5 Verso altri	111.562	111.562
esigibili entro l'esercizio successivo	2.411	2.411
esigibili oltre l'esercizio successivo	109.151	109.151
Totale crediti del circolante	622.921	622.921
III Attività finanziarie che non costituiscono immobil.ni	1.547	1.547
IV Disponibilità liquide		
1 Depositi bancari e postali	169.925	169.925
3 Denaro e valori in cassa	610	610
Totale disponibilità liquide	170.535	170.535
Totale attivo circolante	795.003	795.003
(D) Ratei e risconti	20.575	20.575
TOTALE ATTIVO	11.375.090	21.647.581

Bilancio al 31.12.2019 (importi in euro)

In continuità

Approvato

S Stato patrimoniale - passivo

Bilancio al 31.12.2019 (importi in euro)		
<i>In continuità</i>		
S Stato patrimoniale - passivo		
(A) Patrimonio netto:		
I Capitale	5.720.000	5.720.000
III Riserve di Rivalutazione	0	0
IV Riserva legale	166.227	166.227
VII Altre riserve:		
- Riserva straordinaria	2.686.487	3.091.194

	- Rettifiche di Liquidazione	0	8.797.095
	- Arrotondamenti unità euro	0	0
IX	Utile dell'esercizio	399.551	425.588
	Totale patrimonio netto	8.972.265	18.200.104
(B)	Fondi per rischi e oneri		
3	Altri	0	1.044.652
	Totale fondi per rischi e oneri	0	1.044.652
(C)	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	213.512	213.512
(D)	Debiti		
4	Debiti verso banche	1.273.406	1.273.406
	esigibili entro l'esercizio successivo	564.521	564.521
	esigibili oltre l'esercizio successivo	708.885	708.885
6	Acconti	434.428	434.428
7	Debiti verso fornitori	156.674	156.674
12	Debiti tributari	18.581	18.581
13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	15.293	15.293
14	Altri debiti	290.931	290.931
	esigibili entro l'esercizio successivo	86.975	86.975
	esigibili oltre l'esercizio successivo	203.956	203.956
	Totale debiti	2.189.313	2.189.313
(E)	Ratei e risconti	0	0
	TOTALE PASSIVO	11.375.090	21.647.581

Bilancio al 31.12.2919 (importi in euro)

In continuità

Approvato

C onto economico

(A)	Valore della produzione:		
1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.600.714	2.600.714
5	Altri ricavi e proventi	43.944	43.944
	Totale valore della produzione	2.644.658	2.644.658
(B)	Costi della produzione:		
7	Per servizi	960.826	937.946
8	Per godimento di beni di terzi	930	930
9	Per il personale	363.600	363.600
	a. Salari e stipendi	251.759	251.759
	b. Oneri sociali	81.838	81.838
	c. Trattamento di fine rapporto	21.402	21.402
	e. Altri costi	8.601	8.601
10	Ammortamenti e svalutazioni	419.441	416.284

<i>a. Amm.to delle immobilizzazioni immateriali</i>	3.157	0
<i>b. Amm.to delle immobilizzazioni materiali</i>	416.284	416.284
<i>c. Altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>	0	0
<i>d. Svalutazioni crediti del circolante</i>	0	0
13 Altri accantonamenti		0
14 Oneri diversi di gestione	290.071	290.071
Totale costi della produzione	2.034.868	2.008.831
Differenza tra valore e costi della produzione	609.790	635.827

(C) Proventi e oneri finanziari:		
16 Altri proventi finanziari	15	15
<i>d. proventi diversi</i>	15	15
17 Interessi ed altri oneri finanziari	-8.532	-8.532
Totale proventi ed oneri finanziari	-8.517	-8.517
Risultato prima delle imposte	601.273	627.310
20 Imposte sul reddito dell'esercizio	201.722	201.722
<i>a. correnti</i>	209.705	209.705
<i>c. anticipate e differite</i>	-7.983	-7.983
21 UTILE DELL'ESERCIZIO	399.551	425.588

Criteri di valutazione - Razionalizzazione contabile

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

In ogni caso, si precisa che la società, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 12, co. 2, D.lgs. 139/2015, non applica il criterio del costo ammortizzato nella valutazione dei crediti e dei debiti sorti anteriormente al 1° gennaio 2106.

Per quanto concerne i beni immobili, si segnala che per effetto del cambiamento dei principi contabili, illustrato al paragrafo precedente, sono stati contabilmente ripristinati i valori, al primo gennaio 2020, del costo storico di costruzione dei fabbricati, al lordo degli ammortamenti rilevati nei rispettivi fondi. In tal modo sono stati eliminati, come già evidenziato, gli effetti derivanti dall'applicazione del principio OIC 5 nei bilanci dal 2014 al 2019; per quanto possa occorrere, si evidenzia nuovamente che il ripristino dei valori storici non ha avuto alcun impatto fiscale, essendosi realizzato mediante annullamento di poste contabili, fiscalmente irrilevanti, connesse alle rettifiche di liquidazione.

Si è inoltre ritenuto opportuno razionalizzare i conti relativi ai fabbricati che accoglievano il costo e gli ammortamenti dei due "lotti" originari; a tale scopo si è proceduto a:

- imputare a riduzione del costo di ciascun lotto i relativi contributi in conto impianti non ancora imputati a conto economico, altrimenti rilevabili fra i risconti passivi;
- imputare a ciascun edificio del Centro Direzionale Enrico Fermi il relativo costo di costruzione (ridotto dei contributi di cui sopra) e i relativi fondi ammortamento;
- scomputare dai conti relativi agli edifici "B", "E" ed "F", imputandoli a conti specificamente accesi, il costo e gli ammortamenti relativi a cinque unità immobiliari destinate ad essere rivalutate ai sensi dell'art. 110, co. 4, D.L. 104/2020 (con riconoscimento fiscale dei maggiori valori attribuibili), scomputando altresì, dal conto relativo ai terreni, il costo di acquisto delle aree riferibile alle predette cinque unità immobiliari che è stato imputato a un conto specificamente acceso.

Rivalutazione ex art. 110, D.L. 104/2020

Relativamente agli immobili rappresentati da fabbricati strumentali, è stato ritenuto opportuno usufruire della rivalutazione di cui all'art. 110, D.L. 104/2020, in deroga al sopra evidenziato criterio del costo di costruzione, maggiorato degli oneri di diretta imputazione.

La rivalutazione non ha impattato sulle quote di ammortamento dell'esercizio che, in conformità a quanto chiarito dal Documento interpretativo OIC 7 (par. 17), sono state determinate sui valori non rivalutati.

La rivalutazione è avvenuta allineando i valori di ciascuna unità immobiliare, autonomamente censita con attribuzione di rendita, al rispettivo valore di mercato, come ricavato da perizia di stima redatta il 19.10.2020 dalla società Praxi S.p.A. e relativo addendum del 5.11.2020; si è ritenuto di dover confermare le stime operate da Praxi S.p.A. con riferimento alla data del 31.12.2019, in assenza di qualsiasi indicatore che facesse ipotizzare una perdita di valore alla data del 31.12.2020.

Con l'occasione si è inoltre provveduto ad aggiornare le stime della vita utile residua dei cespiti oggetto di rivalutazione; tale aggiornamento avrà effetto sulle quote di ammortamento di competenza dei futuri esercizi.

La rivalutazione è stata eseguita adottando la tecnica contabile "mista" della riduzione del fondo ammortamento, sino a concorrenza del medesimo, e la rivalutazione del costo storico per l'eventuale eccedenza di valore, nel limite del valore di sostituzione di ciascun bene.

Relativamente a cinque unità immobiliari delle quali è ritenuta probabile l'alienazione nei prossimi anni, si è provveduto rilevare il debito per imposta sostitutiva del 3%, prevista dal co. 4 dell'art. 110, D.L. 104/2020, al fine di attribuire riconoscimento fiscale ai maggiori valori attribuiti al bene.

Il saldo attivo corrispondente alla rivalutazione riconosciuta a fini fiscali è stato imputato, al netto del debito per imposta sostitutiva, a una specifica riserva in sospensione di imposta, soggetta a tassazione solo in caso di distribuzione ai soci; essendosi ritenuta non improbabile la futura distribuzione ai soci di tale riserva sono state contabilizzate, in riduzione della stessa riserva, le relative imposte differite contabilizzate in un apposito fondo del passivo.

Relativamente ai fabbricati i cui maggiori valori non è previsto che trovino riconoscimento fiscale, il saldo attivo è stato contabilizzato in una specifica riserva di rivalutazione, al netto dell'IRES e dell'IRAP differite contabilizzate in apposito fondo del passivo; nei futuri esercizi dette imposte saranno riversate a conto economico in misura corrispondente al realizzo del maggior valore attraverso ammortamento, cessione dell'immobile o successiva riduzione per perdita di valore.

Gli importi relativi ai beni rivalutati sono riepilogabili come segue:

<i>Sintesi rivalutazione ex art. 110, D.L. 104/2020</i>	Sub 67, 83, 84, 90, 73	Altri Fabbricati	Totale
Situazione ante rivalutazione			
1 Costo storico aree	781.346	3.722.743	4.504.089
2 Costo di costruzione (al netto dei contributi in c /impianti)	3.008.998	15.717.310	18.726.308
3 Ammortamenti	-2.310.320	-10.878.835	-13.189.154
4 Residuo da ammortizzare (2) + (3)	698.678	4.838.475	5.537.154
5 Valore netto contabile (1) + (4)	1.480.025	8.561.218	10.041.243
Rivalutazione			
6 VALORE DI MERCATO	3.189.600	16.536.500	19.726.100
7 Rivalutazione totale (6) - (5)	1.709.575	7.975.282	9.684.857
8 <i>di cui, riduzione fondi ammortamento</i>	1.610.931	6.751.961	8.362.892
9 <i>di cui, aumento costo storico</i>	98.644	1.223.321	1.321.965

Situazione post rivalutazione

10 Costo storico aree (1)	781.346	3.722.743	4.504.089
11 Costo di costruzione rivalutato (2) + (9)	3.107.642	16.940.631	20.048.273
12 Ammortamenti (3) + (8)	-699.389	-4.126.874	-4.826.262
13 Residuo da ammortizzare (11) + (12)	2.408.254	12.813.757	15.222.011
14 Valore netto contabile (1) + (13)	3.189.600	16.536.500	19.726.100

*Riconoscimento fiscale dei maggiori valori**Sì**No*

Ulteriori dettagli sono forniti nel commento della voce relativa alle immobilizzazioni materiali.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono valutate al costo e sono esposte in bilancio al netto degli ammortamenti calcolati in considerazione della loro utilità pluriennale con il consenso dell'organo di controllo.

Le "altre immobilizzazioni immateriali" riguardano i costi sostenuti per la stipula dei contratti di mutuo, ammortizzati in rapporto alla durata dei mutui stessi, i quali sono stati valutati al valore nominale anziché con il criterio del costo ammortizzato.

Nei precedenti esercizi intermedi di liquidazione le immobilizzazioni in discorso erano esposte al netto del fondo che ne accoglieva l'integrale svalutazione; detto fondo è stato annullato in sede di ripristino dei valori di funzionamento, come illustrato nella sezione introduttiva della presente nota integrativa.

I movimenti intervenuti nelle immobilizzazioni immateriali sono riportati nella tabella seguente.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	74.742	74.742
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	71.640	71.640
Svalutazioni	3.102	3.102
Valore di bilancio	0	0
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	1.752	1.752
Altre variazioni	3.102	3.102
Totale variazioni	1.350	1.350
Valore di fine esercizio		
Costo	74.742	74.742
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	73.392	73.392
Valore di bilancio	1.350	1.350

In maggiore dettaglio, si evidenzia quanto segue.

	Oneri pluriennali CR Pisa	Oneri pluriennali mutui San Paolo	Oneri pluriennali locazioni	Totale
Consistenza es. precedente:				
Costo storico	32.924	33.348	8.470	74.742
Svalutazioni	0	-3.102	0	-3.102
Fondo ammortamento	-32.924	-30.246	-8.470	71.640
Consistenza al 31.12.2019	0	0	0	0
Variazioni dell'esercizio:				
Acquisizioni dell'esercizio	0	0	0	0
Ammortamenti	0	-1.752	0	-1.752
Ripristini di valore dell'esercizio	0	3.102	0	3.102
Totale variazioni	0	1.350	0	1.350

Consistenza esercizio in corso:

Costo storico	32.924	33.348	8.470	74.742
Svalutazioni	0	0	0	0
Fondo ammortamento	-32.924	-31.998	-8.470	-73.392
Consistenza al 31.12.2020	0	1.350	0	1.350

Immobilizzazioni materiali

Con l'eccezione 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, compresi gli interessi passivi relativi ai mutui stipulati per la loro costruzione maturati fino alla data dalla quale il bene può essere utilizzato. Il costo è stato ridotto dell'ammortamento calcolato con l'applicazione delle aliquote, di seguito specificate, stabilite dalla normativa fiscale, 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 e piazzale pertinenziale	3%
- Costruzioni leggere	10%
- Terreni	non ammortizzabili
Impianti e macchinari:	
- Impianti specifici	25%
- Impianto telefonico	20%
- Impianto telecontrollo	25%
- Impianto tv	20%
- Impianto centrale termica	15%
Attrezzature industriali e commerciali:	
- Macchine da ufficio	20%
- Telefoni cellulari	20%
- Mobili ed arredi	15%
- Macchinari, apparecchi e attrezzature varie	15%
Altri beni:	
- Automezzi	25%

I movimenti intervenuti nelle immobilizzazioni materiali sono sintetizzati nella tabella che segue.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	23.230.397	978.252	588.508	24.797.157
Rivalutazioni	10.007.596	-	-	10.007.596
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	12.519.250	865.403	588.098	13.972.751
Valore di bilancio	20.718.744	112.849	410	20.832.003
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	-	3.898	3.898
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	730	730
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	1.321.965	-	-	1.321.965
Ammortamento dell'esercizio	401.909	13.693	1.018	416.620
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	10.007.596	-	-	10.007.596

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Totale Immobilizzazioni materiali
Altre variazioni	8.094.895	-	267	8.095.162
Totale variazioni	(992.645)	(13.693)	2.417	(1.003.921)
Valore di fine esercizio				
Costo	23.230.397	978.252	591.676	24.800.325
Rivalutazioni	1.321.965	-	-	1.321.965
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	4.826.262	879.096	588.849	6.294.207
Valore di bilancio	19.726.099	99.156	2.827	19.828.082

Per quanto concerne la voce "terreni e fabbricati", si ricorda che nel bilancio iniziale di liquidazione il valore degli immobili venne adeguato (in contropartita delle rettifiche di liquidazione iscritte fra le voci del netto) a quello presunto realizzo/estinzione, sommariamente stimato in 27,4 milioni di euro; detto valore, comprensivo di quello delle aree e delle superfici scoperte, venne determinato sulla base dei valori minimi "OMI" disponibili per la zona di riferimento alla data di redazione del precedente bilancio.

L'adeguamento fu operato al netto dei contributi ancora da riscontare che sono pertanto imputati in bilancio a diretta riduzione del costo rivalutato. Si segnala inoltre che anche nel presente esercizio, in coerenza con l'imputazione dei contributi a riduzione del costo, la quota di competenza del contributo è stata portata, in bilancio, a riduzione degli ammortamenti, diversamente dalla prassi, adottata nei bilanci anteriori alla liquidazione, di rilevare la quota di contributo fra gli altri proventi del conto economico.

Nel primo scorso dell'esercizio 2016, sulla base di una procedura di consultazione, venne affidato l'incarico di periziare il valore del patrimonio immobiliare della società a un terzo stimatore indipendente di comprovata esperienza e affidabilità (Praxi S.p.a.). Le risultanze della stima - con la quale l'intero patrimonio immobiliare della società fu puntualmente valutato in euro 21.103.446 - vennero recepite nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2015, nel quale venne conseguentemente rilevata una rettifica di euro 5.891.536, iscritta in contropartita di una corrispondente riduzione della riserva iscritta nel patrimonio netto.

Dal bilancio 2016 al bilancio 2019 sono stati conservati i valori degli immobili determinati con la predetta stima, fatta eccezione per il fabbricato identificato come "Edificio P" che fu valorizzato nel bilancio 2017 in euro 450.000, corrispondenti al prezzo della cessione perfezionatasi nei primi giorni dell'esercizio 2018, superiore di 65.165 euro rispetto al valore della "stima Praxi".

Nello stesso bilancio 2017 fu inoltre adeguato il carico fiscale latente sui valori di assegnazione o cessione, iscritto nel fondo costi e oneri di liquidazione, tenendo conto dei valori puntuali di stima, di vendita e di costo fiscale specificamente attribuibili alle singole unità immobiliari sorte in dipendenza dei frazionamenti immobiliari completati nel corso del 2017.

Nel gennaio del 2018 l'Edificio P venne ceduto al prezzo a euro 450.000, senza pertanto generare plusvalenze imputabili al conto economico; la differenza fra detto prezzo ed il costo da ammortizzare, al netto dei contributi ricevuti, risultò pari a 347.270 euro. Tale importo, rappresentando un utile effettivamente realizzato, è stato fiscalmente rateizzato in cinque esercizi.

In sintesi, nei bilanci precedenti i valori degli immobili corrispondevano a quelli risultanti dalla perizia "Praxi" di inizio 2016 e sostanzialmente confermati dalle perizie degli istituti di credito mutuanti nel corso del 2017, eseguite a seguito delle riduzioni ipotecarie chieste e ottenute dalla società nel medesimo esercizio.

La situazione contabile e fiscale degli immobili aziendali al termine del precedente esercizio è riassunta nelle tabelle che seguono.

Situazione al 31.12.2019 (precedente classificazione contabile)	VALORE DI LIQUIDAZIONE	RISCONTO CONTRIBUTI	AMMORTAMENTI	RETTIFICHE DI VALORE	VALORE DI LIQUIDAZIONE
	31.12.2018	2019	LORDI 2019	2019	31.12.2019
Terreni e fabbricati 1° Lotto	12.363.380	130.041	-375.345	245.304	12.363.380
Terreni e fabbricati 2° Lotto	6.582.375	129.893	-221.066	91.174	6.582.375
Terreni edificati, strade e altre aree	0	0	0	0	0
Totale "Ex Gea", piazzale attrezzato e costruzioni leggere	1.772.989	8.061	-73.493	65.432	1.772.989
TOTALE	20.718.744	267.995	-669.904	401.909	20.718.744

Costo fiscale - Precedente classificazione contabile	Costo storico residuo allo	Contributi da riscontare	Costo storico residuo netto	Quota tassata dei contributi da riscontare	Costo fiscale allo 31.12.2019
	31.12.2019		allo 31.12.2019		31.12.2019
Totale fabbricati 1° Lotto	5.340.521	-1.828.768	3.511.753	370.051	3.881.804
Totale fabbricati 2° Lotto	3.339.463	-1.937.892	1.401.570	0	1.401.570
Totale fabbricati "Ex Gea"	955.151	0	955.151	0	955.151
Piazzale attrezzato (2° lotto)	203.462	-133.654	69.809	0	69.809
Terreni edificati, strade e altre aree	4.504.089	0	4.504.089	0	4.504.089
Costruzioni leggere	780	0	780	0	780
TOTALE IMMOBILI	14.343.466	-3.900.314	10.443.152	370.051	10.813.203

Come illustrato nella parte iniziale, nel presente esercizio sono state eliminate le rettifiche di valore operate in applicazione dei criteri di liquidazione, ripristinando i valori storici dei fabbricati, si è proceduto alla razionalizzazione e alla riclassificazione dei relativi conti ed è stata eseguita la rivalutazione di cui all'art. 110, D.L. 104/2020, prevedendosene il riconoscimento fiscale per cinque unità immobiliari appartenenti agli edifici B, E ed F.

La situazione di dettaglio è esposta nelle tabelle che seguono.

Immobili - Costo storico e fiscale - Precedente classificazione contabile	Costo storico residuo netto	Ammortamenti dell'esercizio	Contributi dell'esercizio esercizio	Costo storico residuo netto	Quota tassata dei contributi da riscontare	Costo fiscale al 31.12.2020
	all'1.01.2020			al 31.12.2020		(ante rivalutazione)
Totale fabbricati 1° Lotto	3.511.753	-375.345	130.041	3.266.449	339.911	3.606.360
Totale fabbricati 2° Lotto	1.401.570	-221.066	129.495	1.309.999	0	1.309.999
Totale fabbricati "Ex Gea"	955.151	-58.532	0	896.619	0	896.619
Piazzale attrezzato (2° lotto)	69.809	-14.441	8.459	63.827	0	63.827
Terreni edificati, strade e altre aree	4.504.089	0	0	4.504.089	0	4.504.089
Costruzioni leggere	780	-520	0	260	0	260
TOTALE IMMOBILI	10.443.152	-669.904	267.995	10.041.243	339.911	10.381.154

Immobili - Classificazione attuale (ante rivalutazione)	Costo storico (netto contributi) al	Fondi ammortamento (ante rivalutazione)	Costo storico
	31.12.2020		residuo netto al 31.12.2020
Lotto 1 - Edificio A e M	7.500.077	-5.254.480	2.245.597
Lotto 2 - Edificio B (porzione)	543.809	-417.538	126.270
Lotto 1 - Edificio C	2.165.652	-1.507.213	658.440
Lotto 1 - Edificio D	1.060.016	-737.731	322.285
Lotto 2 - Edificio E (porzione)	330.132	-253.476	76.655
Lotto 2 - Edificio F (porzione)	629.498	-483.331	146.167
Fabbricato ex Gea - Edificio I	1.951.071	-1.054.453	896.619
Lotto 1 - Edificio L	132.837	-92.450	40.388
Lotto 2 - Edificio N	179.609	-137.905	41.705
Lotto 2 - Edificio O	1.201.749	-922.707	279.042

Lotto 2 - Edificio P	22.859	-17.551	5.308
Lotto 2 - Sub 67, 83, 84, 90, 73 - Fabbricati	3.008.998	-2.310.320	698.678
TOTALE FABBRICATI	18.726.308	-13.189.154	5.537.154
Area Lotto 2 - Sub 67, 83, 84, 90, 73	781.346	0	781.346
Altre Aree	3.722.743	0	3.722.743
TOTALE AREE E TERRENI	4.504.089	0	4.504.089
TOTALE IMMOBILI	23.230.397	-13.189.154	10.041.243

Immobili - Classificazione attuale (post rivalutazione)	Costo rivalutato (netto contributi) al 31.12.2020	Fondi ammortamento	Valore contabile netto	Valore contabile netto al 31.12.2020	
				Are	31.12.2020
				- Fabbricati e aree relative	
Lotto 1 - Edificio A e M	8.722.071	-751.147	7.970.924	1.621.776	9.592.700
Lotto 2 - Edificio B (porzione)	574.389	0	574.389	141.211	715.600
Lotto 1 - Edificio C	1.925.455	-1.507.213	418.242	471.758	890.000
Lotto 1 - Edificio D	1.060.016	-185.026	874.990	230.910	1.105.900
Lotto 2 - Edificio E (porzione)	506.975	0	506.975	85.725	592.700
Lotto 2 - Edificio F (porzione)	659.538	0	659.538	163.462	823.000
Fabbricato ex Gea - Edificio I	1.951.071	-881.902	1.069.169	614.331	1.683.500
Lotto 1 - Edificio L	132.837	-42.774	90.063	28.937	119.000
Lotto 2 - Edificio N	176.065	-137.905	38.161	46.639	84.800
Lotto 2 - Edificio O	1.201.749	-620.907	580.842	312.058	892.900
Lotto 2 - Edificio P	30.464	0	30.464	5.936	36.400
Lotto 2 - Sub 67, 83, 84, 90, 73 - Fabbricati	3.107.641	-699.389	2.408.253	781.346	3.189.599
TOTALE FABBRICATI	20.048.272	-4.826.262	15.222.010	4.504.089	19.726.099
Area Lotto 2 - Sub 67, 83, 84, 90, 73	781.346	0	781.346		
Altre Aree	3.722.743	0	3.722.743		
TOTALE AREE E TERRENI	4.504.089	0	4.504.089		
TOTALE IMMOBILI	24.552.361	-4.826.262	19.726.099	4.504.089	19.726.099

Immobili - Classificazione attuale (post rivalutazione) - Costo fiscale	Valore fiscale netto	Quota tassata dei contributi da riscontare	Costo fiscale al 31.12.2020	
			31.12.2020	
Lotto 1 - Edificio A e M	2.245.597	234.778	2.480.376	
Lotto 2 - Edificio B (porzione)	126.270	0	126.270	
Lotto 1 - Edificio C	658.440	67.792	726.232	
Lotto 1 - Edificio D	322.285	33.182	355.467	
Lotto 2 - Edificio E (porzione)	76.655	0	76.655	
Lotto 2 - Edificio F (porzione)	146.167	0	146.167	
Fabbricato ex Gea - Edificio I	896.619	0	896.619	
Lotto 1 - Edificio L	40.388	4.158	44.546	
Lotto 2 - Edificio N	41.705	0	41.705	
Lotto 2 - Edificio O	279.042	0	279.042	
Lotto 2 - Edificio P	5.308	0	5.308	
Lotto 2 - Sub 67, 83, 84, 90, 73 - Fabbricati	2.408.254	0	2.408.254	
TOTALE FABBRICATI	7.246.729	339.911	7.586.640	
Area Lotto 2 - Sub 67, 83, 84, 90, 73	781.346	0	781.346	
Altre Aree	3.722.743	0	3.722.743	
TOTALE AREE E TERRENI	4.504.089	0	4.504.089	
TOTALE IMMOBILI	11.750.818	339.911	12.090.729	

Attivo circolante

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	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	454.718	(26.995)	427.724	427.724	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	56.641	783	57.424		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	111.562	(50.547)	61.015	2.454	58.561
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	622.921	(76.759)	546.163	430.178	58.561

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Tutti i crediti iscritti nell'attivo circolante sono relativi a debitori italiani.

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	427.724	427.724
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	57.424	57.424
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	61.015	61.015
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	546.163	546.163

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

Crediti verso clienti

La voce risulta così composta:

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
Crediti verso clienti	449.768	503.055	-53.287
Fatture da emettere	59.262	30.423	28.839
Note di credito da emettere/anticipi da clienti	-81.306	-78.759	-2.547
Totale crediti verso clienti	427.724	454.718	-26.995

Crediti tributari e imposte anticipate

Il credito fiscali utilizzabili in compensazione sono iscritti nel passivo a riduzione dei debiti tributari.

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

	31.12.2020			31.12.2019			Variazione
	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota	Effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota	Effetto fiscale	
Accantonamento art. 113, cod. appalti	-30.000	24,00%	-7.200	0	24,00%	0	-7.200
Plusvalenze rateizzate	-138.908	24,00%	-33.338	-208.362	24,00%	-50.007	16.669
Quota contributo 1° Lotto tassato	339.911	28,82%	97.962	370.051	28,82%	106.649	-8.686
Totale imposte anticipate	171.003	33,58%	57.424	161.689	35,03%	56.642	783

Le imposte anticipate sono state liquidate assumendo un'aliquota IRES del 24,0% 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 essenzialmente alla residua quota di contributo comunitario (euro 370.051) relativa agli immobili realizzati con il 1° Lotto dei Lavori, che pur essendo ancora iscritta nei risconti passivi (esposti in bilancio in riduzione del costo degli immobili), è già stata tassata in virtù della normativa vigente all'epoca della sua erogazione.

Le imposte differite attengono alla plusvalenza realizzata nell'esercizio 2018 in dipendenza della vendita dell'Edificio P, nonché all'accantonamento per spese di personale ancora da determinare e da liquidare alla data di redazione del bilancio.

Le imposte differite sulle plusvalenze latenti nel valore rivalutato degli immobili sono state rilevate nel "Fondo imposte differite" a diretta riduzione della riserva di rivalutazione e, pertanto, senza transitare dal conto economico.

Crediti verso altri

La voce risulta così composta:

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
Cauzioni a terzi	58.561	109.151	-50.591
Verso altri	2.454	2.411	43
Totale altri crediti	61.015	111.562	-50.548

Nei crediti verso altri sono comprese le cauzioni pagate nell'esercizio per contratti di fornitura energia e che dovranno essere rimborsate dai conduttori nel cui interesse sono state versate.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

Disponibilità liquide

Trattandosi di valori numerari certi sono esposte in bilancio al valore nominale.

Le variazioni intervenute nella consistenza delle disponibilità liquide sono esposte nella seguente tabella.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	169.925	215.521	385.446
Denaro e altri valori in cassa	610	(433)	177
Totale disponibilità liquide	170.535	215.088	385.623

Al fine di una più completa informativa si rinvia al prospetto del rendiconto finanziario per gli anni 2020 e 2019.

Ratei e risconti attivi

Sono calcolati secondo il criterio della competenza economica e temporale in applicazione del principio di correlazione dei costi ai ricavi dell'esercizio e comprendono costi comuni a due o più esercizi.

I risconti attivi sono costituiti da:

31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
------------	------------	------------

Risconti su premi assicurativi	20.575	20.575	0
Altri	0	0	0
Totale risconti attivi	20.575	20.575	0

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
			Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	5.720.000	-	-	-	-	-	5.720.000
Riserve di rivalutazione	0	-	9.633.570	2.739.889	-	-	6.893.681
Riserva legale	166.227	21.279	-	-	-	-	187.506
Altre riserve							
Riserva straordinaria	3.091.194	404.308	-	430.743	-	-	3.064.759
Varie altre riserve	8.797.095	-	-	8.797.095	2	-	2
Totale altre riserve	11.888.289	404.308	-	9.227.838	2	-	3.064.761
Utile (perdita) dell'esercizio	425.588	(425.588)	-	-	-	377.594	377.594
Totale patrimonio netto	18.200.104	(1)	9.633.570	11.967.727	2	377.594	16.243.542

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Arrotondamenti	2
Totale	2

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le informazioni relative all'origine delle singole voci del Patrimonio Netto e alla loro possibilità di utilizzazione e distribuibilità nonché all'eventuale avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono fornite nel prospetto seguente.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	5.720.000	Capitale		-
Riserve di rivalutazione	6.893.681	Utili	AB	6.893.681
Riserva legale	187.506	Utili	AB	187.506
Altre riserve				
Riserva straordinaria	3.064.759	Utili	ABC	3.064.759
Varie altre riserve	2	Utili	ABC	2
Totale altre riserve	3.064.761			3.064.761
Totale	15.865.948			10.145.948
Quota non distribuibile				7.081.187
Residua quota distribuibile				3.064.761

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
Arrotondamenti	2	Utili	ABC	2
Totale	2			

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

La riserva da rettifiche di liquidazione è stata eliminata in conseguenza dell'abbandono dei criteri di liquidazione, come illustrato nella parte iniziale della presente Nota integrativa; le ulteriori differenze contabili originate dall'abbandono del principio contabile OIC 5 sono state imputate alla riserva straordinaria.

Nell'esercizio sono state 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 appostate al netto delle imposte, differite e correnti, connesse ai saldi attivi che le hanno originate.

Le indicazioni fornite nella tabella relativa alla distribuibilità del patrimonio netto sono fondate sul presupposto della prossima revoca della liquidazione.

Fondi per rischi e oneri

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	1.044.652	1.044.652
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	-	30.000	30.000
Altre variazioni	2.739.889	(1.044.652)	1.695.237
Totale variazioni	2.739.889	(1.014.652)	1.725.237
Valore di fine esercizio	2.739.889	30.000	2.769.889

Il Fondo per Costo e Oneri di Liquidazione, esistente al termine del precedente esercizio, è stato eliminato, per le ragioni illustrate nella parte iniziale della presente Nota integrativa, in contropartita della voce di patrimonio netto intitolata alle "Rettifiche di liquidazione".

Gli "Altri fondi" accolgono l'accantonamento, operato nell'esercizio, per probabili oneri di personale da liquidare e corrispondere nel corso dell'esercizio 2021.

Il Fondo imposte differite è relativo, quanto a euro 2.298.476, alle differenze temporanee rilevate nell'esercizio in dipendenza della rivalutazione solo civilistica dei fabbricati e, quanto a euro 441.413, alle imposte latenti sulla riserva in sospensione di imposta rilevata a fronte della rivalutazione con effetti anche fiscali.

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.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	213.512
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	19.615
Utilizzo nell'esercizio	13.606
Totale variazioni	6.009
Valore di fine esercizio	219.521

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	1.273.406	(564.522)	708.884	586.573	122.311
Acconti	434.428	(89.090)	345.338	345.338	-
Debiti verso fornitori	156.674	13.599	170.273	170.273	-
Debiti tributari	18.581	(459)	18.122	18.122	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	15.293	1.951	17.244	17.244	-
Altri debiti	290.931	(404)	290.527	86.571	203.956
Totale debiti	2.189.313	(638.925)	1.550.388	1.224.121	326.267

Debiti verso banche

Il dettaglio dell'indebitamento bancario (importi, scadenze, interessi), interamente rappresentato da mutui passivi, è rappresentato nella tabella che segue.

	Importo originario	Residuo debito al 31.12.201	Rimborsi 2020	Residuo debito al 31.12.2020	Con scadenza entro l'esercizio successivo	Con scadenza oltre l'esercizio successivo	
						Con durata residua inferiore a 5 anni	Con durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche:							
Mutuo CRP /B. Intesa	5.164.569	0	0	0	0	0	0
OPI n. 66863	3.615.199	469.652	231.190	238.462	238.462	0	0
OPI n. 68214	1.549.371	348.306	109.984	238.322	116.010	122.311	0
OPI n. 73596	2.700.000	455.448	223.348	232.101	232.101	0	0
Totale	13.029.139	1.273.406	564.522	708.884	586.573	122.311	0
Servizio mutui passivi							
	ESERCIZIO CORRENTE			ESERCIZIO PRECEDENTE			
	Rimborsi	Interessi passivi	Totale	Rimborsi	Interessi passivi	Totale	
Mutuo CRP /B. Intesa	0	0	0	318.626	116	318.741	
OPI n. 66863	231.190	0	231.190	224.218	49	224.267	
OPI n. 68214	109.984	628	110.613	104.368	984	105.353	
OPI n. 73596	223.348	2.005	225.352	215.017	3.302	218.319	
Totale	564.522	2.633	567.155	862.230	4.450	866.680	

I mutui OPI n. 66863 e 73596 (residuo ammontare complessivo: euro 470.563) scadranno il 31.12.2021.

Il mutuo OPI n. 68214 (rata annua euro 120.000 circa) scadrà il 31.12.2022.

Acconti

La voce, pari a euro 345.338, esprime il residuo ammontare degli acconti destinati a finanziare il costo degli interventi straordinari sugli edifici A, B e O da riaddebitare ai conduttori nel corso del 2021.

I costi per i predetti interventi sostenuti nel 2020 sono stati imputati nel Conto economico fra i costi per servizi per euro 347.372, compresa la quota di euro 4.618 a carico di Valdarno. Detti costi sono stati provvisoriamente addebitati ai conduttori per euro 342.755, imputandoli per pari importo alla voce A1 del Conto economico; al termine dei lavori si procederà con i conguagli e le imputazioni definitive.

Debiti verso fornitori

Rappresentano la voce riassuntiva dei debiti per forniture a chiusura esercizio e sono ritenuti coerenti con il volume degli acquisti e degli investimenti.

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
Debiti verso fornitori	122.105	116.486	5.619
Fatture da ricevere	48.169	40.188	7.981
Totale debiti verso fornitori	170.273	156.674	13.599

Debiti tributari

I debiti nei confronti dell'Erario, di durata non superiore all'esercizio successivo, sono così composti:

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
Debiti per ritenute acconto v/lav. autonomi	-855	1.350	-2.205
Debiti per ritenute v/personale e parasub.	9.074	8.290	783
Debiti per imposta sostitutiva rivalutazione TFR	481	511	-31
Debiti per saldo IRES / IRAP	-14.298	10.112	-24.410
Debiti per Iva	731	-1.682	2.413
Debiti per Imposta sostit. rivalutaz. art. 110, D.L. 104/20	51.287	0	51.287
Credito imposta Sanificazione DL 34/2020	-28.297	0	-28.297
Totale debiti tributari	18.122	18.581	-459

Debiti verso istituti di previdenza

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
I.N.P.S.	16.042	13.465	2.577
Altri	1.203	1.828	-626
Totale debiti verso Istituti di previdenza	17.244	15.293	1.951

Altri debiti

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
Debiti vs personale per retrib. e mensilità agg.ve	29.019	25.767	3.252
Debiti vs conduttori per transazioni	55.000	55.000	0
Debiti vs Consiglio di Amministrazione	2.055	2.055	0
Depositi cauzionali	203.956	203.956	0
Altri	497	4.153	-3.656
Totale altri debiti	290.527	290.931	-404

I debiti sopra elencati hanno durata non superiore ai 12 mesi escluso il debito relativo ai "depositi cauzionali" pari ad 203.956.

Nessun debito è relativo a creditori esteri.

Suddivisione dei debiti per area geografica

Non esistono debiti nei confronti di creditori esteri.

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	708.884	708.884
Acconti	345.338	345.338
Debiti verso fornitori	170.273	170.273
Debiti tributari	18.122	18.122
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	17.244	17.244
Altri debiti	290.527	290.527
Debiti	1.550.388	1.550.388

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Al termine dell'esercizio i debiti assistiti da garanzie reali (mutui ipotecari) ammontavano a euro 708.884.

Nell'esercizio 2017 il valore delle garanzie a servizio dei mutui fu adeguato al loro residuo ammontare; sono state conseguentemente cancellate le iscrizioni ipotecarie gravanti sulle aree e sui fabbricati diversi dall'Edificio A.

In particolare, le unità immobiliari a garanzia dei mutui in ammortamento sono soltanto quelle comprese al piano terreno e negli ultimi tre piani dell'Edificio A.

Tutto il restante patrimonio immobiliare della società potrà essere assegnato ai soci o ceduto a terzi libero da ipoteche.

Ratei e risconti passivi

Le opere realizzate con i lavori del 1° lotto beneficiarono di un contributo comunitario di originari euro 5.189.932, mentre quelle del 2° lotto di un contributo di originari euro 5.233.445, entrambi 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 (OIC), 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 è stata riclassificata a riduzione del costo.

Gli ammortamenti del presente esercizio, così come in quello precedente, sono esposti in bilancio al netto della quota di competenza dei contributi, pari a euro 267.995.

In occasione della riclassificazione e razionalizzazione dei conti relativi agli immobili, i residui risconti al termine dell'esercizio (euro 3.632.319) sono stati imputati a diretta riduzione del costo degli immobili, in conformità al criterio alternativo ammesso dai principi OIC.

	31.12.2020			31.12.2019			Variazioni	
	Entro esercizio	Oltre esercizio	Totale	Entro esercizio	Oltre esercizio	Totale	Totali	
	successivo	successivo		successivo	successivo			
Risconti su contributo U.E. 1° lotto	0	0	0	130.041	1.698.727	1.828.768	-1.828.768	

Risconti su contributo U.E. 2° lotto	0	0	0	137.954	1.933.592	2.071.546	-2.071.546
Totale risconti passivi	0	0	0	267.995	3.632.319	3.900.314	-3.900.314

Nota integrativa, conto economico

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

Valore della produzione

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Canoni locativi	1.570.401
Riaddebito costo servizi ordinari	579.789
Riaddebito costo servizi straordi	342.755
Riaddebito costo del personale	205.743
Servizi extra ai conduttori	20.880
Totale	2.719.568

I ricavi delle prestazioni rese sono variati come segue:

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
Canoni locativi	1.570.401	1.561.046	9.355
Ricavi accessori - Riaddebito costo servizi ordinari	579.789	632.504	-52.715
Ricavi accessori - Riaddebito costo servizi straordinari	342.755	158.082	184.673
Ricavi accessori - Riaddebito costo personale	205.743	233.163	-27.419
Ricavi accessori - Servizi extra ai conduttori	20.880	15.920	4.960
Totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.719.568	2.600.714	118.854

Il riaddebito dei costi straordinari, discussi nell'assemblea dei Soci del 26.03.2019, è relativo agli interventi eseguiti nell'esercizio sugli edifici A, B e O, finanziati con versamenti in acconto dei conduttori sui quali gravano contrattualmente i costi medesimi.

Si tratta, in particolare, di interventi indifferibili per la messa in sicurezza e la sigillatura degli infissi esterni dell'edificio A (circa 1.500 metri lineari), nonché per il rifacimento delle coperture degli edifici B e O.

Interventi straordinari 2019	Costo totale	Costo Valdarno	Costo riaddebitato
Edificio A	141.800	4.618	137.183
Edificio B	106.897	0	106.897
Edificio O	98.675	0	98.675
TOTALE	347.372	4.618	342.755

Gli "altri ricavi e proventi" sono così composti:

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
Sopravvenienze attive	43.887	11.494	32.394
Recuperi e rimborsi assicurativi	0	32.450	-32.450
Contributi "Covid-19" (Credito d'imposta sanificazione)	28.297	0	28.297
Altri oneri e proventi	129	0	129
Totale	72.313	43.944	28.370

La quota dei contributi in conto impianti di competenza dell'esercizio è stata imputata a diretta riduzione degli ammortamenti.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Tutti i ricavi e proventi derivano dall'attività esercitata in provincia di Pisa.

Area geografica	Valore esercizio corrente
Comune di Pisa	2.719.568
Totale	2.719.568

Costi della produzione

Costi per servizi

Tale voce comprende:

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
Compensi e spese per organi sociali	32.094	9.360	22.734
Energia elettrica, gas, acqua	225.086	319.252	-94.166
Legali, amministrative e fiscali	68.815	52.969	15.845
Manutenzioni	238.831	215.771	23.060
Oneri bancari	4.788	4.322	466
Assicurazioni	20.575	20.575	0
Prestazioni di assistenza e coordinamento tecnico	24.802	15.282	9.520
Servizio di vigilanza e controllo accessi	69.996	35.953	34.043
Servizio pulizie	83.693	71.624	12.069
Spese per lavori straordinari	325.230	162.723	162.507
Varie	61.834	30.114	31.720
Totale	1.155.743	937.946	217.797

L'importo dei compensi per organi sociali, relativo al precedente esercizio, era esposto al netto dell'utilizzo, per euro 22.880, del fondo costi e oneri di liquidazione; al lordo degli effetti contabili di tale imputazione, la voce è rimasta pertanto sostanzialmente invariata.

Costi per il personale

Il numero medio dei dipendenti nel corso dell'anno 2020 è stato di 4 unità per quanto riguarda gli impiegati e di 4 unità per quanto riguarda gli operai, invariato rispetto all'esercizio 2019. Alla data del 31 dicembre il personale era di 8 unità.

I costi per il personale sono variati come segue.

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
Salari e stipendi	233.763	251.759	-17.996
Oneri sociali	76.658	81.838	-5.180
Trattamento di fine rapporto	19.615	21.402	-1.787
Altri costi	4.593	8.601	-4.008
Totale	334.629	363.600	-28.971

Negli altri costi per il personale sono compresi quelli per i servizi di mensa e per altre spese.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono così composti:

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
Cancelleria e stampati	1.214	1.323	-109
Imposta ICI/IMU	251.384	251.384	0
Imposte indirette e tasse	35.284	22.075	13.209
Altri oneri	6.659	15.289	-8.630
Totale	294.540	290.071	4.469

Proventi e oneri finanziari

Non sono stati rilevati interessi di mora eventualmente maturati nei confronti dei conduttori; tenuto anche conto del loro regime fiscale, gli interessi di mora sono rilevati se ed in quando incassati.

Gli "oneri finanziari" sono dettagliati nella successiva tabella.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
Interessi passivi su c/c bancari e commissioni massimo scoperto	1.000	3.612	-2.612
Interessi passivi su mutui ipotecari	2.633	4.450	-1.817
Altri interessi passivi e oneri finanziari	0	469	-469
Totale	3.633	8.532	-4.898

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

L'ammontare dei proventi di entità o incidenza eccezionali è pari a euro 342.746 ed è rappresentato dall'ammontare dei riaddebiti per interventi straordinari sugli immobili, illustrati nel commento delle voci relative al valore della produzione.

I costi di incidenza eccezionale afferiscono strettamente ai proventi di cui sopra e ammontano a euro 347.372, comprensivi della quota di euro 4.618 rimasta a carico della società.

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

Imposte sul reddito di esercizio

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

Le imposte anticipate e differite sono calcolate ad aliquota corrente sulle differenze temporanee tra il volume di bilancio ed il valore fiscale delle passività e delle attività.

Le imposte anticipate sono state rilevate esistendo la ragionevole certezza dell'esistenza negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad utilizzare.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	339.911	339.911
Totale differenze temporanee imponibili	168.908	-
Differenze temporanee nette	(171.003)	(339.911)
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(38.805)	(17.836)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(2.235)	1.453
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(41.041)	(16.338)

Le imposte sul reddito, di competenza dell'esercizio, ammontano ad euro 177.826 (al 31.12.2019 il saldo era pari a euro 201.722) e sono così scomponibili:

	31.12.2020		31.12.2019			
	IRES	IRAP	Totale	IRES	IRAP	Totale
Utile ante imposte	555.419	555.419		627.309	627.309	
Differenza nella base imponibile fra IRES e IRAP		367.063			372.118	
	555.419	922.482		627.309	999.427	
Aliquota di imposta applicabile	24,00%	4,82%		24,00%	4,82%	
Imposte teoriche	133.301	44.464	177.764	150.554	48.172	198.727
Effetto delle agevolazioni fiscali						
Effetto fiscale delle differenze permanenti:						
Per costi indeducibili	55.361	12.117	67.477	42.196	9.286	51.482
Per altre differenze	-30.237	-37.179	-67.416	-30.275	-18.212	-48.487
Carico d'imposta registrato a conto economico	158.424	19.402	177.826	162.475	39.247	201.722
Aliquota effettiva	28,52%	2,10%	32,02%	25,90%	3,93%	32,16%

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

	Correnti	Anticipate e Differite	Totale
Ires di competenza	160.660	-2.236	158.424
Irapp di competenza	17.949	1.453	19.402
Totale imposte di competenza	178.609	-783	177.826

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Il numero medio dei dipendenti, determinato con il criterio della media aritmetica semplice, è esposto nella tabella seguente.

	Numero medio
Impiegati	4
Operai	4
Totale Dipendenti	8

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

I compensi spettanti al liquidatore per il periodo chiuso al 31.12.2019, al netto del contributo integrativo per casse di previdenza, ammontano ad euro 22.000; quelli di competenza del sindaco unico, al netto dello stesso contributo, sono pari a euro 9.000 di cui euro 4.000 per attività di revisione contabile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Operazioni con parti correlate ed eventuali accordi particolari

La società concede in locazione i propri immobili ai Soci Comune di Pisa e Toscana Energia S.p.A. nonché alla società Gea Srl in liquidazione (soggetta, come Valdarno Srl, al controllo del Comune di Pisa), ai quali fornisce inoltre i servizi accessori necessari al godimento delle aree comuni del Centro Servizi Enrico Fermi, riaddebitando loro i costi diretti.

I suddetti rapporti locativi sono regolati a condizioni più favorevoli, per i Soci, rispetto a quelle di mercato.

RIEPILOGO RIPARTIZIONE RICAVI	Toscana Energia Spa	Gea srl	Comune di Pisa	Totale parti correlate	Altri	Totale Ricavi
Canoni locativi	541.150	611.130	239.684	1.391.963	178.437	1.570.401
Recupero spese servizi gest. immobili e utilizzo aree comuni	326.128	311.409	117.440	754.977	30.556	785.533
Recupero spese servizi gest. immobili e utilizzo aree comuni non ordinari	160.924	90.633	80.412	331.968	10.786	342.755
Servizi extra condominiali	1.600	19.280	0	20.880	0	20.880
TOTALE	1.029.801	1.032.452	437.536	2.499.789	219.779	2.376.813

Fatta eccezione per quanto sopra, non sussistono operazioni realizzate con parti correlate né accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale dotati dei requisiti richiesti dai punti 22 bis e 22 ter dell'art. 2427, comma 1, c.c.

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

Come illustrato in apertura di Nota integrativa, nel corso del 2021 sono state formalizzate le intese raggiunte dai Soci per superare la situazione di stallo a suo tempo determinatasi sul futuro della Società.

In coerenza con gli accordi raggiunti dai Soci, è stato redatto un progetto di scissione non proporzionale e asimmetrica, da sottoporre all'approvazione dell'assemblea della Società. Nel primo scorso del 2021 è stata perfezionata la locazione alla Motorizzazione Civile dell'intero secondo piano dell'Edificio A, previa intesa con il socio Toscana Energia, precedente conduttore della porzione immobiliare.

Sono inoltre in fase di definizione le modifiche contrattuali connesse alla sopravvenuta parziale inagibilità dell'Edificio C, nonché al subentro di Toscana Energia a Gea nella porzione dell'Edificio O condotta da quest'ultima.

In riferimento all'emergenza sanitaria originata dall'epidemia Covid-19, la società ha mantenuto tutte le misure necessarie o utili per limitare la diffusione del virus e per tutelare la salute dei propri dipendenti.

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

I corrispettivi fatturati nell'esercizio 2020 per prestazioni rese a pubbliche amministrazioni o a società da queste partecipate sono riepilogati nella seguente tabella:

TOSCANA ENERGIA SPA	541.150
GEA SRL IN LIQUIDAZIONE	611.130
COMUNE DI PISA	239.684
SEPI SPA	21.277
PISAMO SRL	7.922
FARMACIE COMUNALI	5.488
TRIBUNALE DI PISA	54.948
PROCURA DELLA REPUBBLICA-PISA	48.880
COMUNE DI SAN GIULIANO TERME	27.751
Totale enti e loro controllate	1.558.229
ALTRI	12.171
TOTALE	1.570.401

La società non ha ricevuto da pubbliche amministrazioni contributi o altre somme prive di natura corrispettiva, fatto salvo il contributo di euro 28.295 per spese di sanificazione, concesso nel quadro dell'emergenza Covid-19, non ancora utilizzato al termine dell'esercizio 2020.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio di euro 377.594, il Liquidatore ne propone la seguente destinazione:

- il 5 per cento, pari a euro 18.880, alla riserva legale;
- la differenza, pari a euro 358.714, alla riserva straordinaria.

Nota integrativa, parte finale

Conclusioni

Nel rinviare alla relazione sulla gestione e alla relazione sul governo societario per le ulteriori informative di legge, si dà atto che il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa e Rendiconto Finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società nonché il risultato economico dell'esercizio.

Dichiarazione di conformità del bilancio

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

Pisa, __ luglio 2021

Il liquidatore

dott. Matteo Dell'Innocenti

Pagina lasciata intenzionalmente vuota

Progetto di scissione parziale non proporzionale della società «**Valdarno S.r.l. in liquidazione**» a beneficio della società «[•]» di nuova costituzione

Premessa

Il Liquidatore della società **Valdarno S.r.l.** in liquidazione (di seguito anche “*la Società Scissa*” o, in breve, “*Valdarno*”), sulla base delle intese convenute tra il Comune di Pisa (di seguito anche “*il Comune*”) e la società Toscana Energia S.p.A. (di seguito anche “*Toscana Energia*”), unici Soci di Valdarno, ha redato il seguente progetto di scissione parziale non proporzionale e asimmetrica, ai sensi degli artt. 2506 e seguenti del codice civile, da attuarsi mediante il trasferimento e l’assegnazione a una società di nuova costituzione - denominata “[•]” (di seguito anche “*la Società Beneficiaria*” o, in breve, “[•]”) - della porzione di patrimonio sociale rappresentata dal ramo aziendale individuato e descritto nel seguito del presente progetto (di seguito anche “*il Progetto*”).

La scissione avverrà ai medesimi valori contabili ai quali gli elementi patrimoniali costituenti il predetto ramo risultano iscritti nell’ultimo bilancio e nella contabilità della Società Scissa. Conseguentemente, per effetto dall’operazione non si origineranno avanzi o disavanzi da concambio che possano comportare la formazione di nuovo capitale non coperto da valori che già non risultino nelle scritture contabili e nei bilanci di Valdarno; per l’operazione in progetto, in continuità di valori contabili, non è prevista l’elaborazione della relazione di cui all’art. 2343, c.c.

L’operazione avverrà ai medesimi valori fiscali riconosciuti in capo alla scissa e, in ogni caso, in regime di neutralità fiscale ai sensi e per gli effetti dell’art. 173, D.P.R. 22.12.1986, n. 917 (T.U.I.R.).

Si premette altresì sin da ora:

- a. che Valdarno, nel corso della liquidazione, non ha iniziato la distribuzione dell’attivo;
- b. che l’approvazione in sede assembleare del Progetto è subordinata alla preventiva deliberazione di revoca, ai sensi dell’art. 2487-ter, c.c., dello stato di liquidazione di Valdarno;
- c. che il Progetto, come meglio si dirà nel prosieguo, prevede l’attuazione della scissione con criterio non proporzionale e asimmetrico nei seguenti termini: (i) ai sensi dell’art. 2506, co. 2, secondo periodo, c.c., al Comune, attualmente titolare di una quota pari al 69,955% del capitale sociale della Società Scissa, non è assegnata alcuna quota della Società Beneficiaria, ma una quota della Società Scissa complessivamente pari al 100% del capitale sociale; (ii) sempre ai sensi dell’art. 2506, co. 2, secondo periodo, c.c., a Toscana Energia, attualmente titolare di una quota pari al 30,045% del capitale sociale della Società Scissa, è assegnata una quota pari al 100% del capitale della Società Beneficiaria, ma nessuna quota della Società Scissa, con la conseguenza che Toscana Energia non farà più parte della compagine sociale di quest’ultima;
- d. che in conseguenza della descritta distribuzione delle quote di partecipazione, in ossequio all’art. 2506, co. 2, secondo periodo, c.c., il perfezionamento della scissione richiede, in aggiunta all’approvazione in sede assembleare, il consenso individuale di entrambi i Soci;
- e. che il legale rappresentante di Valdarno è esonerato dalla redazione e/o dall’acquisizione della situazione patrimoniale prevista dall’art. 2501-quater, c.c., della relazione prevista dall’art. 2501-quinquies, c.c. e della relazione degli esperti di cui all’art. 2501-sexies, c.c., tenuto conto della rinuncia manifestata dai Soci a tali atti e documenti; si precisa che i

- Soci hanno, altresì, rinunciato ai termini di cui all'art. 2501-*septies*, c.c., relativi al deposito del Progetto;
- f. che l'atto di scissione non potrà essere sottoscritto fin quando la revoca della liquidazione non avrà acquistato efficacia ai sensi dell'art. 2487-*ter*, co. 2, c.c.

*

Si evidenzia inoltre sin da ora che la scissione in progetto prevede l'attribuzione alla Società Beneficiaria, che sarà totalmente partecipata da Toscana Energia, di una quota di patrimonio netto di Valdarno, come risultante dalla situazione patrimoniale di riferimento, pari al 30,045% dello stesso; detta quota è esattamente corrispondente alla quota di partecipazione attualmente detenuta da Toscana Energia in Valdarno. Simmetricamente, il patrimonio netto che residuerà in Valdarno al termine della scissione, a quel punto partecipata esclusivamente dal Comune di Pisa, sarà pari al 69,955% del patrimonio netto della società, corrispondente alla attuale quota di partecipazione detenuta in Valdarno dal Comune di Pisa.

Lo strumento della scissione parziale asimmetrica permetterà, mediante il frazionamento del patrimonio della Società Scissa nei termini e con le modalità di seguito illustrati, la coesistenza di due distinte società unipersonali, ognuna partecipata da uno soltanto dei Soci, dotate di adeguate risorse economiche, finanziarie e patrimoniali, tali da consentire a ciascuna di esse di concentrarsi, in autonomia, sulla propria attività imprenditoriale e, a ciascuno dei Soci, di perseguire i propri distinti e non più comuni obiettivi strategici.

L'operazione si inserisce infatti in un nuovo disegno strategico dei Soci, venutosi progressivamente a delineare nel corso della liquidazione e che, tra l'altro, non ha sin qui consentito di avviare la distribuzione, neanche parziale, dell'attivo societario.

In particolare, il Progetto si inserisce nel seguente quadro:

- i Soci hanno riconsiderato le motivazioni che, a suo tempo, portarono alla decisione di avviare la liquidazione di Valdarno, nella prospettiva di realizzare i seguenti nuovi obiettivi:
 - i) il Comune ha manifestato l'obiettivo di dare seguito a una valorizzazione del patrimonio immobiliare e, per una parte di esso, a un utilizzo di natura funzionale rispetto alle esigenze dell'Amministrazione comunale;
 - ii) Toscana Energia ha espresso un interesse su alcuni cespiti, parte di tale patrimonio, rispetto alle proprie esigenze di natura industriale;
- i Soci si sono quindi autonomamente determinati nel proseguire la gestione imprenditoriale delle rispettive attività immobiliari su traiettorie strategiche diverse da quelle oggi unitariamente assicurate da Valdarno, ritenendo ormai queste ultime non più compatibili con un piano strategico organico e condiviso;
- il Comune, pertanto, ha espresso l'obiettivo di dare continuità a Valdarno mentre, parallelamente, Toscana Energia ha indicato l'interesse a modificarne l'assetto patrimoniale con assegnazione a una società di nuova costituzione, controllata totalitariamente da essa Toscana Energia, di parte del patrimonio;
- le intese con Toscana Energia, a monte del Progetto, sono state approvate, ai sensi degli artt. 7 e 9, co. 5, D.Lgs. n. 175/2019, dal Consiglio comunale del Comune di Pisa con delibera n. [•] del [•].

1. Società partecipanti alla scissione.

1.1. Società Scissa: «**Valdarno S.r.l. in liquidazione**» (successivamente all'efficacia della delibera di revoca dello stato di liquidazione «**Valdarno S.r.l.**») con sede in Pisa (PI), loc. Ospedaletto, via Bellatalla n. 1, iscritta nel Registro delle Imprese di Pisa con codice fiscale n. 01375230503 e Rea n. PI-118914, partita I.V.A. n. 01375230503, Capitale sociale euro 5.720.000,00≠, interamente versato, suddiviso come segue:

Socio	Cod. Fisc.	Valore Nominale Quota	Quota %
Comune di Pisa	00341620508	4.001.400,00	69,955%
Toscana Energia S.p.A.	05608890488	1.718.600,00	30,045%
TOTALI		5.720.000,00	100,000%

Per effetto dell'operazione saranno annullate le quote di proprietà di Toscana Energia, con conseguente riduzione del capitale di 1.718.600,00≠ euro.

1.2. Società Beneficiaria: costituenda società a responsabilità limitata denominata «[•]» con sede nel Comune di [•] ([•]), capitale sociale euro 1.718.600,00≠

2. Atti Costitutivi e Statuti

2.1. Società Beneficiaria: nell'Allegato “A.1”, che forma parte integrante e sostanziale del presente progetto, si riportano le norme relative al funzionamento della [•] che, con lo Statuto ivi previsto, costituiranno parte integrante dell'atto costitutivo.

2.2. Società Scissa: lo Statuto della Società Scissa sarà modificato per recepire la variazione dell'ammontare del capitale sociale, direttamente discendente dalla Scissione, nonché per allinearla alla nuova collocazione della società nel quadro strategico relativo alle società partecipate dal Comune di Pisa.

Lo Statuto di Valdarno sarà conseguentemente sostituito con il testo riportato nell'Allegato “A.2” che forma parte integrante e sostanziale del presente progetto.

3. Rapporto di cambio delle quote “Valdarno S.r.l.” in quote “[•]”; criterio di assegnazione e modalità di distribuzione delle quote della Società Beneficiaria.

Per effetto della scissione il capitale sociale di Valdarno S.r.l. si ridurrà di euro 1.718.600,00≠ con annullamento della quota appartenente al socio Toscana Energia alla quale sarà, in cambio, assegnata l'intera quota di partecipazione al capitale della [•], di valore nominale pari a quello della quota in Valdarno, annullata per effetto della scissione.

Il rapporto di cambio è pertanto fissato in ragione di un euro di quota Valdarno S.r.l. da annullarsi, per ogni euro di quota [•] assegnata.

L'annullamento delle quote della Valdarno S.r.l. e l'assegnazione delle quote della [•] S.r.l. avverrà all'attuazione della scissione e, quindi, contestualmente alla costituzione della Società Beneficiaria.

4. Partecipazione agli utili e data di effetto della scissione.

Il socio Toscana Energia parteciperà agli utili della Società Beneficiaria realizzati successivamente alla data di effetto della scissione.

La scissione avrà effetto, anche a fini contabili e fiscali, dalla data dell'ultima iscrizione dell'atto di scissione nel Registro delle Imprese di Pisa (art. 2506-quater, c.c.).

5. Trattamenti e vantaggi particolari

Non è previsto alcun trattamento differenziato dei soci in aggiunta a quelli sopra descritti né alcun vantaggio particolare è riservato agli amministratori.

6. Descrizione degli elementi patrimoniali da trasferire alla Società Beneficiaria.

Il patrimonio destinato alla beneficiaria sarà costituito dagli elementi attivi e passivi, dai rapporti contrattuali e dalle posizioni soggettive - specificatamente riferiti alla gestione del ramo aziendale trasferito alla beneficiaria e alle porzioni immobiliari in questo comprese - come meglio descritti nel presente Progetto e nei suoi allegati

In relazione alla situazione patrimoniale di riferimento (Allegato "B"), rappresentata dal bilancio di esercizio della Società Scissa al 31 dicembre 2020, come redatto dal liquidatore e in corso di approvazione, verranno trasferite alla Società Beneficiaria poste attive pari a euro 5.664.603# e poste del passivo pari ad euro 784.157#, fermo restando che alla beneficiaria sarà trasferita una quota di patrimonio netto pari al 30,045% di quello della Società Scissa, come risultante dalla situazione patrimoniale di riferimento.

6.1. Elementi di patrimonio netto

Per effetto della scissione il patrimonio netto contabile della Società Scissa si ridurrà complessivamente del 30,045% riducendosi quindi, con riferimento ai valori espressi nella situazione patrimoniale al 31.12.2020, di euro 4.880.446#.

Le poste di patrimonio netto, riferite alla data del 31.12.2020, saranno imputate alla scissa e alla beneficiaria secondo la seguente tabella:

PATRIMONIO NETTO		Totale ante scissione	Beneficiaria (* S.r.l.)	Residuo (Valdarno S.r.l.)
I	Capitale	5.720.000	1.718.600	4.001.400
III	Riserve di Rivalutazione	6.893.681	1.936.721	4.956.960
	<i>Riserva art. 110, D.L. 104/2020 in sospensione d'imposta</i>	1.216.875	0	1.216.875
	<i>Riserva art. 110, D.L. 104/2020</i>	5.676.806	1.936.721	3.740.085
IV	Riserva legale	187.506	56.337	131.169
VII	Altre riserve:	3.064.761	1.168.788	1.891.973
	<i>Riserva straordinaria</i>	3.064.761	1.168.788	1.895.973
IX	Utile dell'esercizio	377.594	0	377.594
Totali patrimonio netto		16.243.542	4.880.446	11.363.096
				<i>30,045%</i> <i>69,955%</i>

All'atto della scissione sarà trasferito alla beneficiaria un patrimonio netto contabile di euro 4.880.446#, costituito dalla differenza fra il valore contabile degli elementi dell'attivo e il valore contabile degli elementi del passivo più oltre dettagliati, che saranno trasferiti nella

consistenza e nella qualità rilevate alla stessa data con le variazioni, diverse dagli ammortamenti, derivanti dalla dinamica aziendale successiva alla data della situazione patrimoniale di riferimento.

Classificazione fiscale del capitale e delle riserve

In ordine alla classificazione fiscale delle voci di netto da trasferirsi alla beneficiaria, si evidenzia in primo luogo che la riserva in sospensione di imposta di euro 1.216.875≠, iscritta nel bilancio 2020 per effetto del riconoscimento fiscale, ai sensi dell'art. 110, D.L. 104/2020, di maggiori valori su fabbricati destinati a permanere nel patrimonio della Società Scissa, sarà interamente attribuita a quest'ultima, essendo ancora pendente il "periodo di sorveglianza" di cui al co. 5 del citato art. 110 (in tal senso, da ultimo, Agen, Risp. n. 97 del 27.03.2020).

Alla beneficiaria saranno pertanto trasferite poste di capitale e riserve di utili, diverse da riserve in sospensione di imposta, per complessivi euro 4.880.446≠; a fini fiscali tali poste conserveranno la stessa natura che hanno nella scissa e saranno classificate, nella beneficiaria, in base al rapporto fra l'ammontare del patrimonio netto trasferito e l'ammontare del patrimonio netto totale, ridotto delle riserve in sospensione di imposta rimaste alla scissa.

Classificazione fiscale del capitale e delle riserve	Totale ante scissione	Beneficiaria (€) S.r.l.)	Residuo (Valdarno S.r.l.)
Capitale sociale	5.720.000	1.718.600	3.862.226
Riserve di capitale	0	139.174	0
Riserve di utili prodotti fino al 2007	401.522	130.409	271.113
Riserve di utili prodotti dal 2008 al 2016	1.288.625	418.527	870.098
Riserve di utili prodotti nel 2017	404.018	131.219	272.799
Riserve di utili prodotti successivamente al 2017 (*)	7.212.502	2.342.517	4.869.984
Totale capitale, riserve di capitale e riserve di utili	15.026.667	4.880.446	10.146.221
% trasferita		32,479%	
Riserve in sospensione di imposta	1.216.875	0	1.216.875
Totale patrimonio netto	16.243.542	4.880.446	11.363.096
% trasferita		30,045%	

(*) compreso il risultato 2020

6.2. Elementi dell'attivo e del passivo da trasferire alla Beneficiaria

Nell'Allegato "B", che forma parte integrante e sostanziale del presente Progetto, sono individuati gli elementi patrimoniali da trasferire ed i relativi valori risultanti alla data del 31 dicembre 2020.

I valori delle singole voci della situazione patrimoniale di riferimento trovano ulteriore svolgimento analitico in elaborati di dettaglio che sono depositati, a disposizione dei soci, presso la sede della Società Scissa.

Sono in ogni caso compresi nel patrimonio da trasferire alla Società Beneficiaria, individuato nel predetto Allegato "B", i beni, i diritti e i valori di seguito descritti.

A. Elementi dell'attivo

1. Beni immobili

In Comune di Pisa (PI), loc. Ospedaletto, alla via Bellatalla n. 1, numero dieci (10) unità immobiliari (di seguito anche "**gli Immobili**") comprese nel complesso immobiliare denominato "Centro Servizi Enrico Fermi", nove delle quali facenti parte del più ampio

fabbricato denominato “Edificio A” ed una delle quali corrispondente al fabbricato denominato “Edificio O”.

In particolare, i predetti Immobili sono individuati nel Catasto Fabbricati di Pisa, al Foglio 93, Particella 96, ai seguenti subalterni:

- a. sub. 38, categoria C/2, classe 3, cons. 500 mq., r.c. 2.014,18 (Edificio A, piano T, destinazione magazzino/archivi);
- b. sub. 39, categoria C/2, classe 3, cons. 89 mq., r.c. 358,52 (Edificio A, piano T, destinazione magazzino/archivi);
- c. sub. 40, categoria C/2, classe 3, cons. 87 mq., r.c. 350,47 (Edificio A, piano T, destinazione magazzino/archivi);
- d. sub. 74, categoria A/10, classe 2, cons. 25 vani, r.c. 13.001,80 (Edificio A, piano T, destinazione uffici);
- e. sub. 75, categoria A/10, classe 2, cons. 12 vani, r.c. 6.240,87 (Edificio A, piano T, destinazione uffici);
- f. sub. 41, categoria A/10, classe 2, cons. 36 vani, r.c. 18.722,60 (Edificio A, piano 1, destinazione uffici);
- g. sub. 42, categoria A/10, classe 2, cons. 32 vani, r.c. 16.642,31 (Edificio A, piano 1, destinazione uffici);
- h. sub. 43, categoria A/10, classe 2, cons. 13 vani, r.c. 6.760,94 (Edificio A, piano 2, destinazione uffici);
- i. sub. 44, categoria A/10, classe 2, cons. 32 vani, r.c. 16.642,31 (Edificio A, piano 2, destinazione uffici);
- l. sub. 63, categoria C/6, classe 3, cons. 1.843 mq., r.c. 7.900,19 (Edificio O, piano T, destinazione autorimessa/magazzino).

*

Gli Immobili di cui alla lettera **b.** (sub. 39), alla lettera **f.** (sub. 41) e alla lettera **g.** (sub. 42) sono gravati da ipoteca a garanzia del residuo debito di euro 238.462≠ in linea capitale alla data del 31.12.2020, nei confronti di Banca Intesa Sanpaolo S.p.A., relativo al finanziamento da rimborsarsi entro il 31.12.2021 (c.d. “**Mutuo 2**”), di cui:

- all’atto in data 21.12.1999 a rogiti notaio Francesco Marcone in Pomarance (rep. 40420/13358, reg.to a Volterra il 27.12.1999 al n. 53, serie 1) di originari euro 3.615.198,29≠;
- all’atto in data 03.07.2017, a rogiti notaio Enrico Barone in Pisa (rep. 55194/18298, reg.to in Pisa il 21.07.2017 al n. 4774, serie 1T), di “Assenso a cancellazione parziale di ipoteca con riduzione di somma”.

Gli Immobili di cui alla lettera **c.** (sub. 40) e alla lettera **e.** (sub. 75) sono gravati da ipoteca a garanzia del residuo debito di euro 238.322≠ in linea capitale alla data del 31.12.2020, nei confronti di Banca Intesa Sanpaolo S.p.A., relativo al finanziamento da rimborsarsi entro il 31.12.2022 (c.d. “**Mutuo 3**”), di cui:

- all’atto in data 15.12.2000 a rogiti notaio Francesco Marcone in Pomarance (rep. 42403/14097, reg.to a Volterra il 18.12.2000 al n. 523, serie 1T) di originari euro 1.549.370,70≠;
- all’atto in data 03.07.2017, a rogiti notaio Enrico Barone in Pisa (rep. 55196/18300, reg.to in Pisa il 24.07.2017 al n. 4812, serie 1T), di “Assenso a cancellazione parziale di ipoteca con riduzione di somma”.

Gli Immobili di cui alla lettera **h.** (sub. 43) e alla lettera **i.** (sub. 44) sono gravati da ipoteca a garanzia del residuo debito di euro 231.101≠ in linea capitale alla data del 31.12.2020, nei

confronti di Banca Intesa Sanpaolo S.p.A., relativo al finanziamento da rimborsarsi entro il 31.12.2021 (c.d. “**Mutuo 4**”), di cui:

- all’atto in data 10.04.2006 a rogiti notaio Francesco Marcone in Pomarance (rep. 52657/18230, reg.to a Pontedera il 13.04.2006 al n. 1227, serie 1T) di originari euro 2.700.000,00≠;
- all’atto in data 03.07.2017, a rogiti notaio Enrico Barone in Pisa (rep. 55195/18299, reg.to in Pisa il 24.07.2017 al n. 4811, serie 1T), di “Assenso a cancellazione parziale di ipoteca con riduzione di somma”.

Si precisa che i predetti mutui ipotecari, per capitale e interessi, rimarranno interamente a carico della Società Scissa che resta quindi unica obbligata nei confronti dell’istituto mutuante e suoi eventuali aventi causa; la scissa si impegna espressamente, anche nei confronti della Società Beneficiaria, ad adempiere regolarmente alle obbligazioni connesse ai mutui medesimi.

La Società Scissa si impegna pertanto a tenere indenne la beneficiaria da ogni e qualsiasi pretesa che possa esser fatta valere da chicchessia in dipendenza dei predetti mutui e provvederà, non appena estinti i finanziamenti garantiti dagli Immobili, a compiere ogni e qualsiasi atto necessario o utile allo scopo di cancellare interamente le ipoteche sugli Immobili stessi, impegnandosi altresì a fornire alla Società Beneficiaria la massima collaborazione per il conseguimento di detto scopo.

*

La Società Beneficiaria subentrerà alla scissa nei **contratti locativi** relativi agli Immobili, in essere alla data di effetto della scissione, limitatamente ai diritti e agli obblighi direttamente riferibili agli Immobili stessi.

Alla data di redazione del presente Progetto:

- l’Immobile di cui alla lettera **a**. (sub 38) risulta parzialmente locato all’ente **Comune di San Giuliano Terme** sino a tutto il 31.07.2023 in forza di contratto registrato a Pisa al n. 1654, serie 3T, anno 2006, cod. uff. R5Z (identificativo contratto: C0206T001654000SJ);
- l’Immobile di cui alla lettera **b**. (sub 39) risulta locato sino a tutto il 31.12.2025 alla società **Toscana Energia S.p.A.** in forza di contratto del 22.12.2004 (registrato telematicamente al n. 1652, serie 3T, anno 2006, cod. uff. R5Z), avente a oggetto anche altri immobili della scissa non compresi nel presente Progetto, come integrato e modificato con gli atti individuati nella scrittura riepilogativa sottoscritta in data 25.01.2016 (registrazione telematica: n. 551, serie 3T, del 27.01.2016, codice identificativo TZZ16T000551000QH) e successive modifiche e integrazioni alla stessa;
- gli Immobili di cui alla lettera **c**. (sub 40) e alla lettera **e**. (sub 75) risultano locati sino a tutto il 31.12.2025 alla società **Gea S.r.l. in liquidazione** in forza di contratto del 22.12.2004 (registrato telematicamente al n. 1651, serie 3T, anno 2006, cod. uff. R5Z), avente a oggetto anche altri immobili della scissa non compresi nel presente Progetto, come integrato e modificato con gli atti individuati nella scrittura riepilogativa sottoscritta in data 12.10.2015 (registrazione telematica: n. 6917, serie 3T, del 19.10.2015, codice identificativo TZ15T006917000ZH) e successive modifiche e integrazioni alla stessa;
- gli Immobili di cui alla lettera **d**. (sub 74), alla lettera **f**. (sub 41), alla lettera **g**. (sub 42) e alla lettera **I**. (sub 63), risultano locati, sino a tutto il 31.12.2025, in **parte alla società Toscana Energia S.p.A.** e per la restante **parte alla società Gea S.r.l. in liquidazione**, in forza dei medesimi contratti in precedenza enunciati; alla data di effetto della scissione si prevede che l’immobile di cui alla lettera **I**. sarà interamente locato alla società **Toscana Energia S.p.A.**;

- gli Immobili di cui alla lettera ***h.*** (sub 43) e alla lettera ***i.*** (sub 44), risultano locati sino a tutto il 30.06.2027 all'ente **Motorizzazione Civile di Lucca** e sezioni coordinate, in forza di contratto del 20.05.2021 (registrato telematicamente al n. 3962, serie 3T, anno 2021, codice identificativo TZZ21T003962000PG), avente a oggetto anche altri immobili della scissa non compresi nel presente Progetto.

Al fine di semplificare le incombenze contabili e amministrative connesse alle modifiche dei contratti locativi, l'effetto dei subentri nei predetti contratti sarà posticipato al primo giorno del mese successivo a quello di efficacia della Scissione.

*

Sin quando non sarà approvato il Regolamento di condominio disciplinante la ripartizione delle spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni degli edifici e delle spese per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, la Società Beneficiaria rimborsará alla scissa i costi da quest'ultima sostenuti in riferimento agli Immobili trasferiti secondo i criteri, i termini e le condizioni previsti dal "regolamento" allegato al contratto locativo con Toscana Energia S.p.A. del 22.12.2004, sopra enunciato.

*

Saranno trasferite, insieme agli Immobili, le relative ragioni sulle parti comuni dell'edificio di appartenenza di ciascun Immobile elencate nell'Allegato "C", e in ogni caso, quali risultano dalla legge e dal Regolamento di condominio approvato o da approvare alla data di effetto della scissione.

*

Alla data della situazione patrimoniale di riferimento, gli Immobili destinati alla Società Beneficiaria sono iscritti nella contabilità della Società Scissa a un valore contabile netto di euro 5.417.300≠, corrispondente al valore risultante da perizia di stima redatta il 19.10.2020 da Praxi S.p.A., che sarà confermato alla data di effetto della scissione.

Gli Immobili sono stati oggetto di rivalutazione ai sensi dell'art. 110, D.L. 104/2020, senza riconoscimento degli effetti fiscali. Alla stessa data il costo fiscalmente riconosciuto degli Immobili ammontava a euro 2.696.422≠.

2. Crediti verso clienti.

Alla Società Beneficiaria saranno trasferiti tutti i crediti per fatture emesse e da emettere nei confronti della società Toscana Energia S.p.A. Alla data del 31.12.2020, della situazione patrimoniale di riferimento, detti crediti ammontavano a complessivi euro 183.863≠.

3. Disponibilità liquide:

Alla Società Beneficiaria saranno trasferiti denaro, assegni, conti correnti bancari attivi o altre disponibilità liquide immediate, nell'ammontare necessario a trasferire, alla data dell'atto di scissione, un patrimonio netto contabile di euro 4.880.446≠. Alla data del 31.12.2020, della situazione patrimoniale di riferimento, detti valori sarebbero ammontati a complessivi euro 36.797≠.

B. Elementi del passivo

1. Fondo imposte differite

L'unico elemento del passivo che sarà trasferito alla Società Beneficiaria è rappresentato dal fondo imposte differite iscritto in bilancio, secondo quanto disposto dal Documento

interpretativo OIC 7, in dipendenza della rivalutazione degli Immobili per euro 2.720.878€, con effetti solo civilistici. Alla data del 31.12.2020, della situazione patrimoniale di riferimento, detto fondo ammontava a euro 784.157€.

**

Alla Società Beneficiaria non sarà destinato alcun debito o elemento del passivo della Valdarno S.r.l. diversi da quelli descritti, specificatamente o per insiemi, nel presente progetto o nell'allegato "B" o negli altri allegati al presente progetto, o diversi da posizioni soggettive connesse, specificatamente o per insiemi, agli elementi del patrimonio scisso.

I legali rappresentanti della scissa e della beneficiaria sono fin da ora autorizzati a porre in essere tutte le pratiche e tutti gli adempimenti presso uffici e pubbliche amministrazioni competenti - anche nelle more del procedimento di scissione - attivando tutte le procedure che si renderanno necessarie affinché, sia la Società Scissa che la Società Beneficiaria, siano poste in condizione di esercitare le proprie attività nel pieno rispetto delle disposizioni vigenti.

Nei rapporti fra la scissa e la beneficiaria, le eventuali sopravvenienze attive e passive, anche tributarie, per atti o fatti anteriori agli effetti della scissione, saranno accreditate o addebitate alla Società Beneficiaria nella misura del 30,045% per cento del loro ammontare.

7. Considerazioni conclusive

Gli elementi patrimoniali attivi e passivi di Valdarno S.r.l. non espressamente descritti nel presente progetto resteranno in capo alla stessa società scissa.

La scissione, in conformità agli artt. 2501-ter, u.c., e 2501-septies, co. 1, c.c., con il consenso di tutti i soci, potrà essere deliberata in qualsiasi momento successivo l'iscrizione del presente progetto nel Registro delle Imprese di Pisa e dal deposito nella sede della società degli atti indicati nell'art. 2501-septies, codice civile.

Ai sensi dell'art. 2501-septies, c.c., copia del presente progetto viene immediatamente depositata, a disposizione dei Soci, presso la sede della società sino alla deliberazione di scissione nonché, ai sensi degli artt. 2501-ter, co. 3 e 2506-bis, u.c., codice civile, per l'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Pisa.

Pisa, __ 2021.

VALDARNO S.R.L.
il legale rappresentante
(Matteo Dell'Innocenti)

Allegati:

- A.1. Bozza di atto costitutivo della Società Beneficiaria.
- A.2. Statuto della Società Scissa in vigore dalla data di effetto della scissione.
- B. Descrizione degli elementi attivi e passivi (situazione patrimoniale di riferimento alla data del 31.12.2020).
- C. Elenco delle parti comuni agli immobili della Società Scissa e della Società Beneficiaria.

Allegato A.1

ELEMENTI DA INDICARE NELL'ATTO COSTITUTIVO DELLA SOCIETÀ BENEFICIARIA (ART. 2463, C.C.)

Si forniscono di seguito le indicazioni richieste dall'art. 2463, codice civile, che saranno trasfuse nell'atto pubblico di scissione con gli altri elementi che questo dovrà riportare conformemente alle caratteristiche dell'operazione:

1. Soci e capitale sociale:

Socio	Capitale - Valore nominale	Valore contabile del patrimonio netto assegnato all'atto della scissione	Quota di partecipazione agli utili
Toscana Energia S.p.A.	1.718.600,00	4.880.446,00	100,00%
TOTALI			100,00%

Generalità dell'unico socio:

Toscana Energia S.p.A.
 Sede legale: Piazza E. Mattei n. 3 - 50127 Firenze (FI)
 Sede amministrativa: Via A. Bellatalla n. 1 - 56121 Pisa (PI)
 Registro imprese di Firenze
 Codice Fiscale 05608890488

Ricostituzione delle riserve

La differenza fra il valore contabile del patrimonio di "Valdarno S.r.l." trasferito alla beneficiaria (euro 4.880.446,00) e l'ammontare del capitale sociale di quest'ultima (euro 1.718.600,00), è destinata alla costituzione delle seguenti riserve di patrimonio netto:

Riserva da rivalutazione ex art. 110, D.L. 104/2020	1.936.721
Riserva legale	56.337
Riserva straordinaria	1.168.788
Totale euro	3.161.846

2. Denominazione e sede:

"[•]", con sede nel Comune di Firenze (FI), all'indirizzo che sarà indicato in sede di atto di scissione.

3. Attività costituente l'oggetto sociale:

La società ha per oggetto [•]

4. Persone cui è affidata l'amministrazione e il controllo:

L'amministrazione sarà inizialmente affidata alle persone e per la durata che saranno indicate in sede di atto di scissione dall'organo amministrativo della Società Scissa, il quale provvederà tenendo conto delle direttive eventualmente impartitegli dal socio Toscana Energia S.p.A.

La funzione di controllo, ivi compresa l'eventuale revisione legale dei conti, sarà affidata all'organo che sarà nominato in sede di atto di scissione dall'organo amministrativo della Società Scissa, il quale provvederà tenendo conto delle direttive eventualmente impartitegli dal socio Toscana Energia S.p.A.

5. Spese per la costituzione poste a carico della società:

Le spese della scissione con costituzione della nuova società "[•]" (notarili e simili) saranno suddivise

Allegato A.1

per due terzi a carico di Valdarno S.r.l. e per un terzo a carico della Società Scissa e/o di Toscana Energia S.p.A.

6. Norme relative al funzionamento della società:

Il primo esercizio sociale si chiuderà il 31 dicembre 2022; i successivi al 31 dicembre di ogni anno. Le ulteriori norme relative al funzionamento della società, ivi comprese quelle concernenti l'amministrazione e la rappresentanza, sono indicate nel seguente

STATUTO

**NORME RELATIVE AL FUNZIONAMENTO DELLA SOCIETA'
(STATUTO)**

Art. 1) DENOMINAZIONE SOCIALE

Ai sensi dell'art. 2463 cod. civ. è costituita una società a responsabilità limitata denominata: “[‐]” Società a responsabilità limitata”, senza vincoli di rappresentazione grafica.

Art. 2) OGGETTO

La società ha per oggetto ogni attività ed operazione in campo immobiliare con espressa esclusione di attività di mediazione, sia per conto proprio che di terzi, ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'acquisto, la vendita, la permuta, la costruzione, la ristrutturazione ed il restauro, la gestione e l'amministrazione di immobili per qualsivoglia uso e destinazione anche mediante assunzione e/o affidamento di appalti o concessioni. il tutto con esclusione di qualsiasi attività per la quale sia prescritta l'iscrizione in albi professionali.

La società potrà altresì:

- (i) compiere tutte le operazioni mobiliari, immobiliari, commerciali, industriali, di studio e di ricerca, finanziarie, di credito, locazione e ipoteca ritenute dall'organo amministrativo o dai soci necessarie ed utili per l'esercizio delle attività che costituiscono l'oggetto sociale;
 - (ii) assumere prestiti e mutui anche ipotecari per il finanziamento delle attività sociali;
 - (iii) assumere direttamente e indirettamente, sia in Italia che all'estero, quote e interessenze, partecipazioni - anche azionarie - in affari industriali e commerciali, in altre società, consorzi, imprese, joint ventures, raggruppamenti di interesse economico, associazioni costituende o costituite, non nei confronti del pubblico;
 - (iv) prestare avalli, concedere fideiussioni ed ogni altra garanzia, anche reale a favore di terzi.
- Le attività citate di natura finanziaria non saranno svolte nei confronti del pubblico, ai sensi di legge.

Art. 3) SEDE SOCIALE

1. La società ha sede nel comune di Firenze (FI).
2. Il domicilio dei soci, per quel che concerne i loro rapporti con la società, è, a tutti gli effetti di legge, quello risultante dal competente Registro delle Imprese; è onere del socio comunicare il cambiamento del proprio domicilio, inclusi i numeri di telefono e di fax e l'indirizzo di posta elettronica.

Art. 4) DURATA

La durata della società è fissata sino al 31 dicembre 2050.

Art. 5) CAPITALE SOCIALE E QUOTE

1. Il capitale sociale è di euro 1.718.600,00 (Euro un milione settecento diciottomila seicento/00 centesimi), suddiviso in tante quote quanti sono i soci.

I diritti sociali spettano ai soci in misura proporzionale alla partecipazione da ciascuno posseduta.

2. In caso di decisione di aumento del capitale sociale mediante nuovi conferimenti, effettuabili anche non in denaro, spetta ai soci il diritto di sottoscriverlo in proporzione alle partecipazioni da essi possedute. E' attribuita ai soci la facoltà di prevedere espressamente nella decisione di aumento che

Allegato A.1

lo stesso possa essere attuato anche mediante offerta di quote di nuova emissione a terzi, salvo che nel caso di riduzione del capitale sociale per perdite e contemporaneo aumento al minimo di legge (art. 2482-ter); in tale circostanza spetta ai soci che non hanno concorso alla decisione il diritto di recesso a norma dell'art. 2473, co.1.

3. In caso di mancata esecuzione dei conferimenti (art. 2466, co. 2) e in mancanza di offerte per l'acquisto, la quota può essere venduta all'incanto.

4. Le quote sono liberamente trasferibili.

Art. 6) FINANZIAMENTO DEI SOCI

1. Salvo diversa determinazione, i finanziamenti effettuati dai soci a favore della società si considerano infruttiferi, anche se effettuati non in proporzione alle rispettive quote di partecipazione.

Art. 7) TITOLI DI DEBITO

1. La società può emettere titoli di debito che possono essere sottoscritti, a norma dell'art. 2483, co. 2, unicamente da investitori professionali.

2. La decisione spetta agli amministratori nei limiti di una volta il patrimonio netto e ai soci se è richiesta una misura superiore.

Art. 8) RECESSO

1. Ha diritto di recedere dalla società, ma solo per l'intera quota di partecipazione al capitale sociale, il socio che non ha concorso all'approvazione delle decisioni riguardanti il cambiamento dell'oggetto o del tipo della società, la fusione e la scissione della società, la revoca dello stato di liquidazione, il trasferimento della sede all'estero, l'eliminazione di una causa di recesso, il compimento di operazioni che comportino una sostanziale modifica dell'oggetto della società o una rilevante modificazione dei diritti attribuiti ai soci a norma dell'art. 2468, co. 3, l'aumento del capitale sociale mediante offerta di quote di nuova emissione a terzi e le modifiche dell'atto costitutivo introduttive o soppressive della clausola compromissoria.

Qualora la società sia soggetta ad attività di direzione e coordinamento ai sensi degli artt. 2497 e ss., spetterà ai soci il diritto di recesso nelle ipotesi previste dall'art. 2497-quater.

2. Il socio che recede dalla società ha diritto di ottenere il rimborso della propria partecipazione in proporzione del patrimonio sociale, determinato tenendo conto del suo valore di mercato al momento della dichiarazione di recesso.

3. Il socio che intende recedere deve comunicare la sua intenzione all'organo amministrativo mediante lettera raccomandata, ovvero con qualsiasi altro mezzo idoneo ad assicurare la prova dell'avvenuto ricevimento, spedita entro quindici giorni dall'iscrizione nel registro delle imprese della decisione – o, se non prevista, dalla trascrizione della stessa nel libro delle decisioni dei soci o degli amministratori – oppure dalla conoscenza del fatto che lo legittima. A tal fine l'organo amministrativo deve tempestivamente comunicare ai soci i fatti che possono dar luogo all'esercizio del recesso.

4. L'organo amministrativo, ricevuta la dichiarazione di recesso, la comunica a mezzo di raccomandata, ovvero con qualsiasi altro mezzo idoneo ad assicurare la prova dell'avvenuto ricevimento, agli altri soci, invitandoli a trovare, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, un accordo per la determinazione del valore rimborso del socio recedente e per l'attuazione del rimborso mediante acquisto della quota del recedente da parte degli altri soci proporzionalmente alle loro partecipazioni o da parte di un terzo. Qualora tutti gli altri soci si accordino per iscritto in tal senso, l'acquisto in parola può avvenire anche per quote diverse o in favore solo di alcuni dei soci.

5. Ove entro il termine di cui sopra non risulti documentato per iscritto il raggiungimento di un accordo tra i soci, e la società non riesca a sua volta a trovare un accordo con il socio recedente sulla determinazione del valore di rimborso, l'organo amministrativo o il socio recedente possono rivolgersi al tribunale per chiedere la nomina di un esperto ai sensi dell'art. 2473.

6. Il rimborso delle partecipazioni per cui è stato esercitato il recesso deve essere eseguito entro

Allegato A.1

centottanta giorni dalla comunicazione del medesimo fatta all'organo amministrativo.

7. L'organo amministrativo, non appena pervenga a conoscenza del valore di rimborso determinato ai sensi delle precedenti disposizioni e semprechè non risulti documentato il raggiungimento di un accordo tra i soci per l'attuazione del rimborso mediante acquisto della quota del recedente, effettua il rimborso nel termine di cui sopra utilizzando riserve disponibili o in mancanza convoca l'assemblea per deliberare la corrispondente riduzione del capitale sociale in conformità all'art. 2482 e, qualora sulla base di esso non risulti possibile il rimborso della partecipazione del socio receduto, la società viene posta in liquidazione.

8. Il recesso non può essere esercitato e, se già esercitato, è privo di efficacia se, entro novanta giorni dal suo esercizio, la società revoca la delibera che lo legittima o delibera lo scioglimento della società (art. 2473, ult. co.).

9. Il socio recedente, una volta che la dichiarazione di recesso sia stata comunicata alla società, non può revocare la relativa dichiarazione se non con il consenso della società medesima.

Art. 9) DECISIONI DEI SOCI – COMPETENZE E MODALITA'

1. I soci decidono sulle materie riservate alla loro competenza dalla legge, dal presente statuto, nonché sugli argomenti che uno o più amministratori o tanti soci che rappresentino almeno un terzo del capitale sociale sottopongono alla loro approvazione.

2. In ogni caso sono riservate alla competenza dei soci le decisioni sugli argomenti di cui all'art. 2479, co. 2, e comunque:

- a) le modificazioni dell'atto costitutivo;
- b) le decisioni di compiere operazioni che comportano una sostanziale modifica dell'oggetto sociale o una rilevante modifica dei diritti dei soci;
- c) l'assunzione di partecipazioni in altre imprese comportanti una responsabilità illimitata per le obbligazioni delle medesime.

3. Salvo quanto previsto al primo comma del successivo articolo, le decisioni dei soci possono essere adottate, oltre che in sede assembleare, mediante consenso espresso per iscritto.

4. Le decisioni dei soci sono adottate con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei partecipanti, in prima convocazione con la presenza di tanti soci che rappresentano almeno la metà del capitale sociale, e in seconda convocazione qualunque sia la percentuale del capitale intervenuto o rappresentato.

Nei casi previsti dal precedente co. 2, lett. a), b), c) e in caso di consenso espresso per iscritto, le decisioni dei soci sono prese con il voto favorevole dei soci che rappresentino oltre la metà del capitale sociale.

Art. 10) DECISIONI DEI SOCI MEDIANTE DELIBERAZIONE ASSEMBLEARE

1. Nel caso di decisioni che abbiano ad oggetto le materie indicate nel precedente articolo 9, co. 2, lett. a), b), c) nonché i provvedimenti di cui all'art. 2482-bis in presenza di perdite superiori ad un terzo del capitale e quando lo richiedono uno o più amministratori o un numero di soci che rappresentano almeno un terzo del capitale sociale, l'organo amministrativo deve convocare l'assemblea per sottoporre le relative decisioni ad una deliberazione collegiale.

2. L'assemblea è convocata dall'organo amministrativo anche fuori dal comune della sede sociale; può essere convocata anche fuori del territorio italiano, purché nell'Unione Europea, in Svizzera, nel Principato di Monaco o nella Repubblica di San Marino, ma in questi casi il termine di convocazione di cui all'articolo successivo è aumentato di due giorni.

3. L'assemblea è convocata con avviso spedito otto giorni o, se spedito successivamente, ricevuto almeno cinque giorni prima di quello fissato per l'adunanza, con lettera raccomandata, ovvero con qualsiasi altro mezzo idoneo ad assicurare la prova dell'avvenuto ricevimento, fatto pervenire ai soci, agli amministratori ed all'organo di controllo di cui all'articolo 2477 C.C., ove nominato; sono considerati mezzi idonei anche il fax e la posta elettronica.

Nell'avviso di convocazione devono essere indicati il giorno, il luogo, l'ora dell'adunanza e l'elenco

Allegato A.1

delle materie da trattare.

4. Anche in mancanza di formale convocazione l'assemblea si reputa regolarmente costituita se ad essa partecipa l'intero capitale sociale e se tutti gli amministratori e l'organo di controllo di cui all'articolo 2477 C.C., ove nominato, sono presenti o informati e nessuno si oppone alla trattazione dell'argomento. Gli amministratori o l'organo di controllo di cui all'articolo 2477 C.C., ove nominato, qualora non partecipino personalmente all'assemblea, dovranno rilasciare una dichiarazione scritta, da conservarsi agli atti della società, nella quale dichiarano di essere informati della riunione.

5. Possono intervenire all'assemblea i soci iscritti nel Registro delle Imprese.

I soci possono farsi rappresentare in ciascuna assemblea mediante delega scritta, consegnata al delegato anche via telefax o via posta elettronica con firma digitale o autografa.

6. L'assemblea è presieduta dalla persona designata dagli intervenuti, che nominano un segretario che la assista. Il presidente dell'assemblea verifica la regolarità della costituzione dell'assemblea, accerta l'identità e la legittimazione dei presenti, regola il suo svolgimento e accerta i risultati delle votazioni.

7. L'assemblea può svolgersi anche con gli intervenuti presenti in più luoghi, audio o video collegati, a condizione che siano rispettati il metodo collegiale e i principi di buona fede e di parità di trattamento dei soci. In tal caso, è necessario che sia consentito:

a) al presidente dell'assemblea di accettare l'identità e la legittimazione degli intervenuti, regolare lo svolgimento dell'adunanza, constatare e proclamare i risultati della votazione;

b) al segretario di percepire adeguatamente gli eventi assembleari oggetto di verbalizzazione;

c) agli intervenuti di partecipare in tempo reale alla discussione e alla votazione degli argomenti all'ordine del giorno;

e che siano indicati nell'avviso di convocazione i luoghi audio/video collegati a cura della società, nei quali gli intervenuti potranno affluire, dovendosi ritenere svolta la riunione nel luogo ove sono presenti il presidente e il segretario.

8. Il verbale deve indicare la data dell'assemblea e, anche in allegato, l'identità dei partecipanti e il capitale rappresentato da ciascuno; deve altresì indicare le modalità e il risultato delle votazioni e consentire, anche per allegato, l'identificazione dei soci favorevoli, astenuti o dissidenti.

Art. 11) DECISIONI DEI SOCI MEDIANTE CONSENSO SCRITTO

1. Il consenso scritto si esprime sulla proposta di decisione, inviata ai soci, agli amministratori ed all'organo di controllo di cui all'articolo 2477 C.C., ove nominato, con qualsiasi mezzo idoneo ad assicurare la prova dell'avvenuto ricevimento da uno o più amministratori o da tanti soci che rappresentino almeno un terzo del capitale sociale. Dalla proposta devono risultare con chiarezza le informazioni necessarie per assumere le decisioni proposte e il testo delle medesime.

2. I soci hanno otto giorni dal ricevimento per far pervenire la risposta, con qualsiasi mezzo, presso la sede sociale, con copia per conoscenza agli eventuali soci proponenti. La risposta, sottoscritta, deve contenere chiaramente l'approvazione o il diniego.

La mancanza di risposta entro il termine suddetto è considerata voto contrario.

3. I soci che rappresentano almeno un terzo del capitale sociale entro tre giorni dal ricevimento della proposta possono chiedere che la decisione sia presa mediante delibera assembleare.

4. L'organo amministrativo deve raccogliere i consensi ricevuti e comunicarne il risultato, con qualsiasi mezzo, a tutti i soci, agli amministratori ed all'organo di controllo di cui all'articolo 2477 C.C., ove nominato, indicando:

- i soci favorevoli, contrari o astenuti con il capitale da ciascuno rappresentato;
- la data in cui si è formata la decisione;
- eventuali osservazioni o dichiarazioni relative all'argomento oggetto della decisione, se richiesto dagli stessi soci.

5. Anche in mancanza delle formalità di cui ai commi precedenti, la decisione si intende validamente adottata, con le maggioranze di cui all'art. 9, co. 4, mediante sottoscrizione di un unico documento, ovvero di più documenti che contengano il medesimo testo di decisione, da parte di tutti i soci (per visione e approvazione o diniego), amministratori organo di controllo di cui all'articolo 2477 C.C.,

Allegato A.1

ove nominato (per visione).

6. Le decisioni adottate ai sensi del presente e del precedente articolo devono essere trascritte senza indugio nel libro delle decisioni dei soci a cura degli amministratori, indicando la data della trascrizione.

Il documento contenente la proposta di decisione inviato a tutti i soci e i documenti pervenuti alla società e recanti l'espressione della volontà dei soci devono essere conservati quali allegati al libro delle decisioni dei soci.

Art.12) AMMINISTRAZIONE

1. La società può essere alternativamente amministrata:

- a) da un amministratore unico;
- b) da un consiglio di amministrazione composto da due o più membri, secondo il numero determinato all'atto della nomina;
- c) da due o più amministratori con poteri disgiunti o congiunti, anche per singole materie.

2. La nomina degli amministratori e la scelta del sistema di amministrazione compete ai soci ai sensi dell'art. 2479.

3. L'amministrazione della società può essere affidata anche a soggetti che non siano soci.

4. Non possono essere nominati amministratori e se nominati decadono dall'ufficio coloro che si trovano nelle condizioni di ineleggibilità e di decadenza previste dall'art. 2382.

5. Gli amministratori durano in carica per periodo massimo di tre esercizi e sono rieleggibili.

6. Gli amministratori sono revocabili dall'assemblea in qualunque momento; nulla è dovuto all'amministratore revocato senza giusta causa a titolo di risarcimento del danno intendendosi l'assunzione dell'incarico di amministratore nella presente società come accettazione della presente clausola e pertanto come rinuncia al risarcimento del danno.

7. Se per qualsiasi causa viene meno la metà dei componenti del Consiglio di Amministrazione, in caso di numero pari, o la maggioranza degli stessi, in caso di numero dispari, ovvero, nel caso di Consiglio composto da due membri, nel disaccordo dei membri sull'attribuzione delle deleghe di potere, il Consiglio si intenderà decaduto e si dovrà sottoporre al più presto alla decisione di soci la nomina del nuovo Organo Amministrativo.

8. Agli amministratori spetta il rimborso delle spese sostenute per ragioni del loro ufficio e, nella misura decisa dai soci, un compenso nonché, eventualmente, un'indennità di trattamento di fine mandato. In mancanza di determinazione del compenso s'intende che gli amministratori vi abbiano rinunciato.

9. Si applica agli amministratori il divieto di concorrenza di cui all'art. 2390.

10. Devono essere autorizzate da una decisione dei soci le operazioni in cui un amministratore sia in conflitto di interessi con la società.

Art. 13) CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

1. Il consiglio di amministrazione elegge tra i suoi membri un presidente, qualora non vi abbia provveduto l'assemblea; può eleggere un vice presidente, delegare parte dei suoi poteri ad uno o più amministratori determinando i limiti della delega e può nominare un segretario, anche estraneo al consiglio. Può inoltre nominare direttori generali.

2. Il presidente del consiglio di amministrazione verifica la regolarità della costituzione del consiglio, accerta l'identità e la legittimazione dei presenti, regola il suo svolgimento e accerta i risultati delle votazioni.

3. Le decisioni del consiglio sono assunte o con deliberazione collegiale o con consenso espresso per iscritto.

4. Il consiglio si riunisce, anche in luogo diverso dalla sede sociale, purché nel territorio dell'Unione Europea, della Svizzera, del Principato di Monaco e della Repubblica di San Marino, tutte le volte che il presidente lo giudichi necessario o quando ne è fatta domanda scritta da almeno due dei suoi membri o dell'organo di controllo di cui all'articolo 2477 C.C., ove nominato.

Allegato A.1

5. Il consiglio è convocato dal presidente mediante avviso spedito a tutti gli amministratori e all'organo di controllo di cui all'articolo 2477 C.C., ove nominato, almeno cinque giorni prima ed in caso di urgenza almeno 24 ore prima di quello fissato per l'adunanza, con qualsiasi mezzo idoneo ad assicurare la prova dell'avvenuto ricevimento. Il presidente ha la facoltà di fissare un calendario delle riunioni annualmente o semestralmente.

6. Il consiglio di amministrazione è comunque validamente costituito e atto a deliberare qualora, anche in mancanza di formale convocazione, siano presenti tutti gli amministratori e l'organo di controllo di cui all'articolo 2477 C.C., ove nominato, fermo restando il diritto di ciascuno degli intervenuti di opporsi alla discussione degli argomenti sui quali non si ritenga sufficientemente informato.

7. E' ammessa la possibilità che le adunanze del consiglio si tengano per audio o videoconferenza, a condizione che tutti i partecipanti possano essere identificati e sia loro consentito seguire la discussione ed intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati; verificandosi questi requisiti, il consiglio si considererà tenuto nel luogo in cui si trova il presidente e dove pure deve trovarsi il segretario, onde consentire la stesura e la sottoscrizione del verbale sul relativo libro.

8. Le deliberazioni del consiglio sono valide con la presenza effettiva della maggioranza dei suoi membri e sono prese a maggioranza assoluta dei voti dei presenti. In caso di parità di voto, prevale il voto del presidente, fatta eccezione per il caso in cui il consiglio sia composto da due membri.

9. Il verbale delle deliberazioni del consiglio di amministrazione, tempestivamente redatto e sottoscritto dal presidente e dal segretario, deve indicare l'identità dei partecipanti, le modalità ed il risultato delle votazioni, e consentire l'identificazione dei favorevoli, degli astenuti e dei dissidenti. Nel verbale devono essere riassunte, su richiesta degli amministratori, le loro dichiarazioni pertinenti all'ordine del giorno.

Art. 14) DECISIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE MEDIANTE CONSENSO SCRITTO

1. Il consenso scritto si esprime sulla proposta di decisione, inviata da un amministratore agli altri amministratori e all'organo di controllo di cui all'articolo 2477 C.C., ove nominato, con qualsiasi mezzo idoneo ad assicurare la prova dell'avvenuto ricevimento da uno o più amministratori. Dalla proposta devono risultare con chiarezza le informazioni necessarie per assumere le decisioni proposte e il testo delle medesime.

2. I consiglieri hanno cinque giorni per trasmettere la risposta, che deve essere sottoscritta in calce al documento ricevuto, salvo che la proposta indichi un diverso termine purché non inferiore a giorni tre e non superiore a giorni dieci.

La risposta deve contenere chiaramente l'approvazione o il diniego.

La mancanza di risposta dei consiglieri entro il termine suddetto è considerata voto contrario.

Le decisioni del consiglio di amministrazione sono prese con il voto favorevole della maggioranza dei consiglieri.

3. Il presidente del consiglio deve raccogliere le consultazioni ricevute e comunicarne il risultato a tutti gli amministratori e all'organo di controllo di cui all'articolo 2477 C.C., ove nominato, indicando:

- i consiglieri favorevoli, contrari o astenuti;

- la data in cui si è formata la decisione;

- eventuali osservazioni o dichiarazioni relative all'argomento oggetto della consultazione, se richiesto dagli stessi consiglieri.

4. Anche in mancanza delle formalità di cui ai commi precedenti, la decisione si intende validamente adottata, con il voto favorevole della maggioranza dei consiglieri, mediante sottoscrizione (per visione e approvazione o diniego) di un unico documento, ovvero di più documenti che contengano il medesimo testo di decisione, da parte di tutti gli amministratori e dell'organo di controllo di cui all'articolo 2477 C.C., ove nominato.

5. Le decisioni dei consiglieri adottate ai sensi del presente e del precedente articolo devono essere trascritte senza indulgìo nel libro delle decisioni degli amministratori, indicando anche la data di trascrizione.

Allegato A.1

Il documento contenente la proposta di decisione inviato a tutti gli amministratori e i documenti pervenuti alla società e recanti l'espressione della volontà dei consiglieri devono essere conservati quali allegati al libro delle decisioni degli amministratori.

Art. 15) AMMINISTRAZIONE CONGIUNTA O DISGIUNTA

1. In sede di nomina di più amministratori, al momento della nomina i poteri di amministrazione possono essere attribuiti agli stessi congiuntamente o disgiuntamente, ovvero alcuni poteri di amministrazione possono essere attribuiti in via disgiunta e altri in via congiunta. In mancanza di qualsiasi precisazione nell'atto di nomina in ordine alle modalità di esercizio dei poteri di amministrazione, detti poteri si intendono attribuiti agli amministratori disgiuntamente.
2. In caso di amministrazione disgiuntiva, ciascun amministratore può opporsi all'operazione che l'altro amministratore voglia compiere. Persistendo il disaccordo, ciascun amministratore ha la facoltà di sottoporre la controversia alla decisione dei soci di cui al precedente art. 9.

Art. 16) POTERI DELL'ORGANO AMMINISTRATIVO

L'organo amministrativo gestisce l'impresa sociale e compie tutte le operazioni necessarie per il raggiungimento dell'oggetto sociale fatta eccezione per le decisioni sulle materie riservate ai soci. In sede di nomina possono tuttavia essere indicati limiti ai poteri degli amministratori, fermo restando che la redazione del progetto di bilancio e dei progetti di fusione o scissione, nonché le decisioni di aumento del capitale ai sensi dell'art. 2481 sono in ogni caso di competenza dell'organo amministrativo.

Art. 17) RAPPRESENTANZA SOCIALE

1. L'amministratore unico ha la rappresentanza della società.
2. In caso di nomina del consiglio di amministrazione, la rappresentanza della società spetta al presidente del consiglio di amministrazione ed ai singoli consiglieri delegati, o al direttore generale, se nominati.
3. Nel caso di nomina di più amministratori, la rappresentanza della società spetta agli stessi congiuntamente o disgiuntamente, allo stesso modo in cui sono stati attribuiti in sede di nomina i poteri di amministrazione.

Art. 18) ORGANO DI CONTROLLO

Nei casi previsti dall'art. 2477 Codice Civile, la Società potrà nominare un Organo di Controllo, ovvero un Revisore, ovvero entrambi gli organi.

In caso di nomina dell'Organo di Controllo lo stesso sarà composto da un Sindaco Unico scelto tra i revisori legali iscritti nell'apposito registro oppure da un Collegio Sindacale composto da tre membri effettivi e due supplenti, aventi i requisiti di cui agli artt. 2397 e ss. del Codice Civile.

L'Organo di Controllo resta in carica per tre esercizi e scade alla data della decisione dei Soci di approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica. Lo stesso termine vale rispetto al Revisore. La cessazione per scadenza del termine dell'Organo di Controllo ha effetto nel momento in cui esso è ricostituito. Lo stesso principio vale rispetto al Revisore.

Sia il Sindaco Unico, sia i componenti il Collegio Sindacale, sia il Revisore sono in ogni caso rieleggibili. I relativi poteri, doveri e competenze, le cause d'ineleggibilità e decadenza, le ipotesi di cessazione dall'ufficio ed i relativi effetti sono quelli stabiliti dalla legge.

Il compenso dei Sindaci e/o del Revisore è determinato dai Soci all'atto della nomina, per l'intero periodo della durata del loro ufficio.

L'Organo di Controllo ha i doveri e i poteri di cui agli articoli 2403 e 2403 – bis Codice Civile e, salvo il caso in cui sia stato nominato anche il Revisore, esercita la revisione legale dei conti della Società, ai sensi dell'art. 2409-bis, comma 2, Codice Civile, ove ricorrono tutte le condizioni prescritte dalla citata normativa. In ogni altra ipotesi di prescrizione obbligatoria di revisione legale dei conti, la stessa sarà esercitata nei modi, forme e termini di legge.

Allegato A.1

Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 2405, 2406, 2407 e 2408 Codice Civile.

Delle riunioni del Collegio Sindacale deve redigersi verbale, che deve essere trascritto nel libro delle decisioni del Collegio Sindacale e sottoscritto dagli intervenuti; le deliberazioni del Collegio Sindacale devono essere prese a maggioranza assoluta dei presenti. Il Sindaco dissidente ha diritto di far iscrivere a verbale i motivi del proprio dissenso.

La riunione potrà tenersi anche per audioconferenza o videoconferenza; in tal caso si applicano le disposizioni sopra previste per le adunanze del Consiglio di Amministrazione.

In caso di nomina del Revisore, sia in alternativa all'Organo di Controllo che unitamente al medesimo, il Revisore svolgerà i compiti ad esso affidati dalla legge, avvalendosi dei poteri ad esso conferiti dalla legge stessa.

Fuori dalle ipotesi previste dal secondo e terzo comma dell'art. 2477 Codice Civile, la Società non avrà né Organo di Controllo né Revisore, salvo contraria decisione dei Soci.

Art. 19) BILANCIO E UTILI

1. Gli esercizi sociali si chiudono al 31 dicembre di ogni anno; l'organo amministrativo forma il bilancio a norma di legge.

2. Il bilancio deve essere approvato dai soci entro centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero entro centottanta giorni ove la società sia tenuta alla redazione del bilancio consolidato e quando lo richiedano particolari esigenze relative alla struttura o all'oggetto della società; in quest'ultimo caso gli amministratori devono segnalare nella relazione sulla gestione (o in un'apposita comunicazione ai soci, da effettuarsi anche in sede assembleare, in caso di bilancio redatto in forma abbreviata) le ragioni della dilazione.

3. Gli utili netti, dopo il prelievo di almeno il cinque per cento per la riserva legale, fino a quando questa non abbia raggiunto il quinto del capitale sociale, saranno ripartiti tra i soci, salvo che i soci decidano speciali prelevamenti a favore di riserve straordinarie o per altra destinazione, oppure dispongano di rinviarli in tutto o in parte ai successivi esercizi.

4. I dividendi, non riscossi entro un quinquennio dal giorno in cui divennero esigibili, si prescrivono a favore della società.

Art. 20) SCIOGLIMENTO

1. La società si scioglie per le cause previste dalla legge.

2. L'assemblea determinerà le modalità della liquidazione e nominerà uno o più liquidatori, anche non soci, indicandone i poteri e il compenso.

3. Le riserve derivanti da utili pregressi saranno distribuite ai soci in proporzione al loro diritto di ripartizione degli utili.

Art. 21) DISPOSIZIONI GENERALI

1. Per qualunque controversia sorga in dipendenza di affari sociali o della interpretazione o esecuzione del presente statuto sarà competente il foro del luogo ove la società ha la propria sede legale.

2. Per tutto quanto non è previsto nel presente statuto si fa riferimento alle disposizioni di legge in materia.

**Statuto della Società Scissa
in vigore dalla data di effetto della scissione**
(in *corsivo* le variazioni direttamente derivanti dalla scissione)

[•]

Valdarno S.r.l. - in liquidazione
Registro Imprese di Pisa - Cod. Fisc. 01375230503

Progetto di scissione
Ramo TE - Draft

Allegato B

**Descrizione degli elementi attivi e passivi
(situazione patrimoniale di riferimento alla data del 31.12.2020)**

[•]

**Elenco delle parti comuni agli immobili
della Società Scissa e della Società Beneficiaria**

[•]

Pagina lasciata intenzionalmente vuota

**Descrizione degli elementi attivi e passivi
(Situazione patrimoniale di riferimento alla data del 31.12.2020)**

Situazione di riferimento al 31.12.2020

(importi in euro)

**Valdarno S.r.l. ante scissione
(pro-forma)**

**Perimetro di scissione
Ramo T.E.**

**Valdarno S.r.l. post scissione
(pro-forma)**

Stato patrimoniale - attivo

(B) Immobilizzazioni:				
I	Immobilizzazioni immateriali			
4	Concessioni, licenze marchi, etc...	0	0	0
7	Altre	1.350	0	1.350
	Totale immobilizzazioni immateriali	1.350	0	1.350
II	Immobilizzazioni materiali:			
1	Terreni e fabbricati	19.726.099	5.417.300	14.308.799
	Costo	24.552.361	6.789.354	17.763.007
	Fondi ammortamento	-4.826.262	-1.372.054	-3.454.208
	Valore fiscale	11.652.173	2.696.422	8.955.751
2	Impianti e macchinario	99.156	0	99.156
3	Attrezzature industriali e commerciali	2.827	0	2.827
4	Altri beni	0	0	0
	Totale immobilizzazioni materiali	19.828.082	5.417.300	14.410.782
	Totale immobilizzazioni	19.829.432	5.417.300	14.412.132
(C)	Attivo circolante:			
II	Crediti			
1	Verso clienti	427.724	183.863	243.861
	T.E. - Fatture emesse	200.860	200.860	0
	T.E. - Fatture da emettere	14.550	14.550	0
	T.E. - Note credito da emettere	-31.547	-31.547	0
	Altri	243.861	0	243.861
4bis	Crediti tributari	0	0	0
4ter	Imposte anticipate	57.424	26.643	30.781
5	Verso altri	61.015	0	61.015
	Totale crediti del circolante	546.163	210.506	335.657
III	Attività finanziarie che non costituiscono immobil.ni	1.547	0	1.547
IV	Disponibilità liquide			
1	Depositi bancari e postali	385.446	36.797	348.649
3	Denaro e valori in cassa	177	0	177
	Totale disponibilità liquide	385.623	36.797	348.826
	Totale attivo circolante	933.333	247.303	686.030
(D)	Ratei e risconti	20.575	0	20.575
	TOTALE ATTIVO	20.783.340	5.664.603	15.118.737

Valdarno S.r.l. - in liquidazione

Registro delle Imprese di Pisa - Cod. fisc. 01375230503

Progetto di scissione

Ramo TE

Allegato B

Descrizione degli elementi attivi e passivi
(Situazione patrimoniale di riferimento alla data del 31.12.2020)

Situazione di riferimento al 31.12.2020

(importi in euro)

Valdarno S.r.l. ante scissione
(pro-forma)

Perimetro di scissione
Ramo T.E.

Valdarno S.r.l. post scissione
(pro-forma)

Stato patrimoniale - passivo

(A) Patrimonio netto:		Valdarno S.r.l. ante scissione (pro-forma)	Perimetro di scissione Ramo T.E.	Valdarno S.r.l. post scissione (pro-forma)
I	Capitale	5.720.000	1.718.600	4.001.400
III	Riserve di Rivalutazione	6.893.681	1.936.721	4.956.960
	- Riserva art. 110, D.L. 104/2020 in sosp. d'imposta	1.216.875	0	1.216.875
	- Riserva art. 110, D.L. 104/2020	5.676.806	1.936.721	3.740.085
IV	Riserva legale	187.506	56.337	131.169
VII	Altre riserve:	3.064.760	1.168.788	1.895.973
	- Riserva straordinaria	3.064.759	1.168.788	1.895.971
	- Arrotondamenti unità euro	1	0	1
VIII	Utili (perdite) a nuovo	0	0	0
IX	Utile dell'esercizio	377.594	0	377.594
			30,045%	69,955%
Totale patrimonio netto		16.243.542	4.880.446	11.363.096
			0,00	0,00
(B) Fondi per rischi e oneri				
2	Per imposte, anche differite	2.739.889	784.157	1.955.732
3	Altri	30.000	0	30.000
Totale fondi per rischi e oneri		2.769.889	784.157	1.985.732
(C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato		219.521	0	219.521
(D) Debiti				
4	Debiti verso banche	708.884	0	708.884
	esigibili entro l'esercizio successivo	586.573	0	0
	esigibili oltre l'esercizio successivo	122.311	0	0
6	Acconti	345.338	0	345.338
7	Debiti verso fornitori	170.273	0	170.273
12	Debiti tributari	18.122	0	18.122
	Debito per imposta sostit. rivalutazione	51.287	0	51.287
	Altri debiti / (crediti) tributari	-33.165	0	-33.165
13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	17.244	0	17.244
14	Altri debiti	290.527	0	290.527
	esigibili entro l'esercizio successivo	86.571	0	86.571
	esigibili oltre l'esercizio successivo	203.956	0	203.956
Totale debiti		1.550.388	0	1.550.388
(E) Ratei e risconti		0	0	0
TOTALE PASSIVO		20.783.340	5.664.603	15.118.737

Valdarno S.r.l. - in liquidazione

Registro Imprese di Pisa - Cod. Fisc. 01375230503

*Progetto di scissione
Ramo TE -*

Allegato C

**Elenco delle parti comuni agli immobili
della Società Scissa e della Società Beneficiaria**

Proprietà Valdarno srl in liquidazione - Centro Enrico Fermi - Via Bellatalla				Catasto Fabbricati - Comune di Pisa - Fg. 93, part. 96		
EDIFICIO	PIANO	DESCRIZIONE	Descrizione aggiuntiva	SUB	CAT.	RENDITA
A	T-7	Vano Scale - Bene comune ai sub 38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-74-75	Vano scale principale PT-7	54	BCNC	0,00
A	T-7	Vano Scale - Bene comune ai sub 38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-74-75	Vano scale montacarichi Sud PT-7	55	BCNC	0,00
A	T-7	Cavedio Impianti - Bene comune ai sub 38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-74-75	Locale tecnico lato Nord PT-7	57	BCNC	0,00
A	T-7	Cavedio Impianti - Bene comune ai sub 38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-74-75	Cavedio lato Nord PT-7	58	BCNC	0,00
A	T	Cavedio Impianti - Bene comune ai sub 38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-74-75	Cavedio lato Sud PT-7	59	BCNC	0,00
A	T	Servizi Condominiali - Bene comune ai sub 38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-74-75	Reception PT	60	BCNC	0,00
A	T	Atrio palazzo - Bene comune ai sub 38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-74-75	Hall PT	76	BCNC	0,00
A	T-7	Vano Scale - Bene comune ai sub 38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-74-75	Vano scale montacarichi Nord PT-7	77	BCNC	0,00
A	T-7	Cavedio Impianti - Bene comune ai sub 38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-74-75	Cavedio PT-7	78	BCNC	0,00
Area esterna	T	Area a verde, parcheggi, camminamenti (ex 71) - Bene comune a: sub 32,33; da 38 a 51; da 62 a 68; 70, 73, 74, 75	Area esterna parcheggio fruitori	79	BCNC	0,00
M	T	Centrale termoelettrica - Bene comune ai sub 38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-74-75	Edificio M - Centrale elettrica	34	BCNC	0,00

Pagina lasciata intenzionalmente vuota

VALDARNO S.R.L.

STATUTO

TITOLO I Denominazione, sede, oggetto e durata

Art. 1 – Costituzione e denominazione

1. E' costituita la società a responsabilità limitata, a capitale interamente pubblico, denominata "Valdarno S.r.l.".
2. La società è costituita ai sensi dell'art. 4, comma 3, del decreto legislativo 19 agosto 2016 n. 175 al solo fine di ottimizzare e valorizzare l'utilizzo di beni immobili facenti parte del patrimonio delle amministrazioni pubbliche socie.

Art. 2 – Sede

1. La società ha sede legale nel territorio del Comune di Pisa, all'indirizzo risultante dal Registro delle imprese ai sensi dell'art. 111-ter delle Disposizioni di attuazione al Codice Civile.
2. La società può trasferire la sede legale nell'ambito del territorio del Comune di Pisa ed istituire e sopprimere sedi secondarie nel territorio medesimo.

Art. 3 – Oggetto sociale

1. La società ha per oggetto esclusivo l'ottimizzazione dell'utilizzo e la valorizzazione, secondo criteri di mercato, degli immobili già posseduti alla data di approvazione del presente statuto, non utilizzati da parte delle amministrazioni pubbliche socie a fini istituzionali, nonché degli immobili facenti parte del patrimonio disponibile delle amministrazioni pubbliche socie da queste conferiti allo scopo di realizzare investimenti.
2. In particolare, con riferimento esclusivo agli immobili di cui al comma precedente, la società può svolgere le seguenti attività:
 - a) l'acquisizione, valorizzazione, cessione e permute degli immobili secondo criteri di mercato;
 - b) la locazione degli immobili con l'obiettivo di perseguire la redditività;
 - c) la progettazione e la realizzazione, quest'ultima non direttamente bensì con le modalità di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50, di lavori sui beni immobili di proprietà e sui complessi immobiliari di cui fanno parte, ivi inclusa la costruzione, la demolizione, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, il risanamento, la ristrutturazione;
 - e) lo svolgimento di servizi connessi, complementari o di supporto alle attività di cui ai punti precedenti, nei limiti e con le modalità previste dalle norme di legge tempo per tempo vigenti, ivi inclusa, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'amministrazione condominiale dei complessi di cui fanno parte gli immobili posseduti nonché i servizi correlati.
3. In via meramente transitoria, la società può svolgere la gestione degli immobili, già posseduti alla data di approvazione del presente statuto e utilizzati a fini istituzionali da parte delle pubbliche amministrazioni socie, fino al trasferimento della proprietà di detti immobili alle amministrazione medesime.
4. La società, nei limiti previsti dalla legge e nel rispetto del presente statuto, può porre in essere le operazioni necessarie od utili al perseguitamento dello scopo sociale.
5. La società è tenuta all'acquisto di lavori, beni e servizi secondo la disciplina del decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50.
6. Per il reclutamento del personale, anche dirigenziale, la società si conforma ai principi di trasparenza, pubblicità e imparzialità nonché a quelli recati dall'art. 35, comma 3, del D.Lgs. 165/2001.
7. Il ricorso all'indebitamento da parte della società è consentito esclusivamente per finanziare spese di investimento destinate ad ampliare il proprio patrimonio; le operazioni di indebitamento sono effettuate contestualmente all'adozione di piani di ammortamento di durata non superiore alla vita utile dell'investimento, nei quali sono evidenziate l'incidenza delle obbligazioni assunte sui singoli esercizi futuri nonché le modalità di copertura degli oneri corrispondenti. La società può effettuare operazioni di finanziamento passivo a breve termine finalizzate a superare carenze di liquidità. E' escluso il ricorso a strumenti finanziari derivati.
8. La società non può detenere partecipazioni in società, anche consortili. La società non può concludere contratti di rete di cui all'art. 3, comma 4-ter e seguenti, del decreto legge 10 febbraio 2009 n. 5, convertito dalla legge 9 aprile 2009 n. 33. Fermo restando quanto sopra, la società può acquisire partecipazioni in altra società solo se l'acquisto è strettamente finalizzato all'immediata incorporazione di quest'ultima.

Art. 4 – Durata

1. La Società ha durata fino al 31 dicembre 2037; può essere sciolta anticipatamente o prorogata, ai sensi di legge.

TITOLO II

Capitale sociale, soci, trasferimento delle quote, prelazione, gradimento, recesso, esclusione, unico socio, direzione e coordinamento, finanziamenti

Art. 5 - Capitale sociale

1. Il capitale sociale è di Euro, interamente versato. Le quote di partecipazione dei soci sono determinate in misura proporzionale al conferimento, ai sensi dell'art. 2468 del Codice Civile.
2. I diritti sociali, ivi compreso il diritto agli utili, spettano ai soci in proporzione alla partecipazione da ciascuno posseduta.
3. Il capitale sociale può essere aumentato, con deliberazione dell'assemblea dei soci, mediante conferimenti in denaro, in crediti e/o in natura. L'aumento di capitale può essere attuato anche mediante offerta di quote di nuova emissione a terzi. Si applica l'art. 2481-bis del Codice Civile.

4. La società, con deliberazione dell'assemblea, può aumentare il capitale imputando ad esso le riserve e gli altri fondi iscritti in bilancio in quanto disponibili, ai sensi dell'art. 2481-ter del Codice Civile.

5. Il capitale sociale può essere altresì ridotto con deliberazione dell'assemblea dei soci. Si applica l'art. 2482 e seguenti del Codice Civile.

Art. 6 – Soci

1. Possono assumere e mantenere la qualità di soci esclusivamente le amministrazioni pubbliche che si avvalgono della società per le finalità di cui all'art. 4, comma 3, del decreto legislativo 19 agosto 2016 n. 175.

2. La qualità di socio comporta l'adesione incondizionata allo statuto ed a tutte le deliberazioni assembleari anche anteriori all'acquisto di detta qualità.

Art. 7 – Trasferimento delle quote, diritto di prelazione e clausola di gradimento

1. In conformità a quanto previsto dal precedente art. 6 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. Qualora un socio intenda trasferire a terzi, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la propria quota, deve previamente offrirla in prelazione agli altri soci dandone comunicazione all'amministratore unico, per posta elettronica certificata o lettera raccomandata a.r., contenente indicazione del nominativo del terzo o dei terzi disposti all'acquisto, del prezzo e delle modalità della vendita e/o del diverso negozio che integra il trasferimento.

3. L'amministratore unico, entro dieci giorni dal ricevimento della comunicazione del socio offerente, comunica agli altri soci, mediante posta elettronica certificata o lettera raccomandata a.r., il contenuto dell'offerta in prelazione.

4. I soci che intendono esercitare il diritto di prelazione, entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al comma precedente manifestano all'amministratore unico, a mezzo posta elettronica certificata o lettera raccomandata a.r., la propria incondizionata volontà di acquistare la quota offerta.

5. L'amministratore unico, entro dieci giorni dal ricevimento di dette manifestazioni di volontà, provvede a dare comunicazione all'offerente e a tutti i soci, a mezzo posta elettronica certificata o lettera raccomandata a.r., delle dichiarazioni di esercizio del diritto di prelazione pervenute.

6. La prelazione deve essere esercitata su tutta la quota offerta.

7. Qualora la prelazione venga esercitata da più soci, la quota offerta viene attribuita ad essi in proporzione alla rispettiva partecipazione al capitale della società.

8. Qualora nessun socio eserciti il diritto di prelazione nei termini e con le procedure di cui ai precedenti commi, la quota è trasferibile purché a condizioni non difformi rispetto a quelle indicate nell'offerta in prelazione.

9. In ogni caso il trasferimento di quote di partecipazione a soggetti diversi dai soci è subordinato al gradimento dell'assemblea; questa si esprime entro trenta giorni dalla richiesta del socio che intende trasferire le quote detenute.

Art. 8 – Recesso del socio

1. Spetta al socio il diritto di recesso nelle ipotesi di cui all'art. 2473 e all'art. 2497-quater del Codice Civile nonché negli altri casi previsti dalla legge.

2. Inoltre spetta al socio il diritto di recesso nel caso in cui, per qualsiasi motivo, cessi di avvalersi della società per le finalità di cui all'art. 4, comma 3, del decreto legislativo 19 agosto 2016 n. 175.

3. Il diritto di recesso è esercitato dal socio mediante comunicazione all'amministratore unico, trasmessa per posta elettronica certificata o lettera raccomandata a.r., oppure mediante apposita comunicazione resa in seno all'assemblea dei soci e riportata nel verbale della seduta.

4. Il socio che recede ha diritto ad ottenere il rimborso della propria partecipazione in proporzione del patrimonio sociale.

5. Per quanto non previsto dal presente articolo si applica la disciplina in materia di recesso prevista dall'art. 2473 del Codice Civile.

Art. 9 – Esclusione del socio

1. Ciascun socio può essere escluso dalla società ai sensi dell'art. 2473-bis del Codice Civile nel caso in cui abbia cessato di avvalersi della società per le finalità di cui all'art. 4, comma 3, del decreto legislativo 19 agosto 2016 n. 175.

2. L'esclusione è deliberata dall'assemblea.

3. Il valore della partecipazione del socio escluso è determinato in proporzione del patrimonio sociale.

Art. 10 – Unico socio

1. Quando la società risulta appartenere ad un solo socio o muta la persona dell'unico socio, l'amministratore unico provvede tempestivamente alla relativa iscrizione nel Registro delle imprese.

2. Non appena si ricostituisce la pluralità dei soci l'amministratore unico provvede alla relativa iscrizione nel Registro delle imprese.

3. L'unico socio, o colui che cessa di essere tale, può provvedere alla pubblicità prevista nei commi precedenti.

Art. 11 – Soggezione ad attività di direzione e coordinamento

1. La società deve indicare la propria soggezione all'altrui attività di direzione e coordinamento negli atti e nella corrispondenza nonché mediante iscrizione, a cura dell'amministratore unico, presso il Registro delle imprese.

Art. 12 – Finanziamenti

1. La società non può emettere titoli di debito ai sensi dell'art. 2483 del Codice Civile.

2. La società può acquisire eventuali finanziamenti dei soci nel rispetto delle norme di legge.

TITOLO III Decisioni dei soci

Art. 13 – Convocazione dell’assemblea

1. 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.
2. L’avviso contiene l’indicazione del giorno, dell’ora e del luogo dell’adunanza e l’elenco delle materie da trattare.
3. L’adunanza può essere convocata anche fuori dalla sede sociale purché nel territorio del Comune di Pisa.
4. 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.

Art. 14 – Presidenza dell’assemblea

1. L’assemblea è presieduta dall’amministratore unico o, in mancanza, dalla persona designata dagli intervenuti.
2. 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.
3. 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.

Art. 15 – Intervento e decisioni dei soci

1. Le decisioni dei soci sono adottate mediante deliberazione assembleare.
2. 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 dissidenti.
3. Possono intervenire all’assemblea i soci che risultino tali mediante iscrizione nel Registro delle imprese.
4. Ogni socio può intervenire all’assemblea in persona del proprio legale rappresentante oppure a mezzo di persona delegata nel rispetto delle norme di legge.
5. Non può essere conferita delega all’amministratore unico, al sindaco revisore e ai dipendenti della società.
6. La delega deve avere forma scritta, deve essere rilasciata per una singola assemblea e viene allegata al verbale dell’assemblea cui si riferisce.
7. 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.
8. L’assemblea è regolarmente costituita e libera, rispettivamente, con la presenza e col voto favorevole di tanti soci che rappresentino la maggioranza del capitale sociale.
9. 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.
10. 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.

Art. 16 – Competenza dell’assemblea

1. L’assemblea delibera sulle materie riservate alla competenza dei soci dall’art. 2479, comma 2, del Codice Civile o da altre disposizioni di legge, nonché sugli argomenti sottoposti alla sua approvazione dall’amministratore unico o da tanti soci che rappresentino almeno un terzo del capitale sociale. Comunque l’assemblea delibera sulle seguenti materie:
 - a) approvazione del bilancio e distribuzione degli utili;
 - b) modificazioni dello statuto;
 - c) decisione di compiere operazioni che comportino una sostanziale modifica dell’oggetto sociale o una rilevante modifica dei diritti sociali;
 - d) trasferimento della sede legale nell’ambito del territorio del Comune di Pisa, istituzione e soppressione di sedi secondarie;
 - e) aumento del capitale sociale e determinazione dell’eventuale soprapprezzo e delle modalità e termini entro i quali può essere esercitato il diritto di sottoscrizione;
 - f) riduzione del capitale sociale;
 - g) gradimento di nuovi soci;
 - h) esclusione del socio;
 - i) nomina dell’amministratore unico e determinazione del compenso ad esso spettante;
 - j) revoca dell’amministratore unico;
 - k) nomina del sindaco revisore e determinazione del compenso ad esso spettante;
 - l) operazioni di fusione e scissione;
 - m) acquisto e cessione di ramo d’azienda;
 - n) indirizzi all’amministratore unico in ordine agli obiettivi da perseguire;
 - o) scioglimento della società, nomina del liquidatore e determinazione del relativo compenso;
 - p) revoca della liquidazione.
2. L’assemblea, su motivata proposta dell’amministratore unico, delibera altresì le seguenti autorizzazioni preventive per il compimento di atti di competenza dello stesso amministratore unico, ferma restando la responsabilità di quest’ultimo per gli atti compiuti:

- a) approvazione del budget di previsione e dei suoi aggiornamenti;
- b) alienazione di immobili;
- c) acquisto e permuta di immobili, sulla base di un piano che ne evidensi la convenienza economico-patrimoniale e la compatibilità finanziaria;
- d) locazione passiva di immobili;
- e) effettuazione di operazioni di finanziamento passivo diverse da quelle a breve termine;
- f) prestazione di garanzie;
- g) espletamento di procedure di assunzione di personale dipendente a tempo indeterminato.

TITOLO IV Amministrazione

Art. 17 – Amministratore unico

1. La società è amministrata da un amministratore unico.
2. In relazione alla carica di amministratore unico operano le cause di ineleggibilità, incompatibilità, inconferibilità e decadenza previste dalla legge; l'amministratore unico deve altresì possedere i requisiti stabiliti ai sensi di legge. L'amministratore unico ha l'obbligo di comunicare immediatamente ai soci la sopravvenienza di una delle suddette cause o la perdita dei requisiti prescritti.
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.
5. L'amministratore unico è revocabile dall'assemblea.

Art. 18 – Poteri dell'amministratore unico

1. L'amministratore unico ha la rappresentanza generale della società. Ad esso sono attribuiti tutti i poteri di amministrazione della società salve 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.
2. Le decisioni dell'amministratore unico, numerate e dattate progressivamente e dallo stesso sottoscritte, risultano da apposito libro conservato presso la società.
3. L'amministratore unico può nominare un direttore, se ritenuto funzionale all'organizzazione della società, previa selezione nel rispetto dell'art. 3, comma 6.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.

Art. 19 – Discipline interne

1. Per regolare lo svolgimento dell'attività della società, l'amministratore unico adotta le seguenti discipline interne:
 - a) le misure di organizzazione e di gestione atte a prevenire reati, ai sensi del decreto legislativo 8 giugno 2001 n. 231, opportunamente integrate da misure in materia di trasparenza e prevenzione della corruzione;
 - b) il regolamento per il reclutamento del personale e per il conferimento degli incarichi, nel rispetto dei principi, anche di derivazione europea, di trasparenza, pubblicità e imparzialità e dei principi di cui all'art. 35, comma 3, del decreto legislativo 30 marzo 2001 n. 165;
 - c) il codice di comportamento dei dipendenti della società, in analogia al codice di comportamento dei dipendenti del socio detentore della maggioranza relativa del capitale sociale.

TITOLO V Funzione di controllo e revisione legale dei conti

Art. 20 – Sindaco e revisione legale dei conti

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 ed, 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.
5. Il compenso annuo spettante al sindaco revisore è determinato dall'assemblea nella seduta in cui avviene la nomina. E' vietata la corresponsione di gettoni di presenza e di trattamenti di fine mandato.

TITOLO VI Budget, rapporto infrannuale, bilancio e utili

Art. 21 – Budget

1. L'amministratore unico, sulla base degli indirizzi e degli obiettivi indicati dai soci, predisponde annualmente il budget di previsione per il triennio successivo, dettagliato a livello di singolo esercizio, e lo presenta all'assemblea; a seguito dell'autorizzazione dell'assemblea, l'amministratore unico, di norma entro il 31 dicembre che precede il periodo oggetto della programmazione, approva il budget di previsione.
2. Il budget di previsione contiene:
 - a) gli obiettivi della società;
 - b) la previsione del risultato economico rappresentata secondo lo schema di conto economico di cui all'art. 2425 del Codice Civile, riferita a ciascuno degli esercizi oggetto della programmazione;
 - c) il programma degli investimenti, con indicazione della spesa prevista in ciascun esercizio e della sua copertura;
 - d) la relazione illustrativa dell'amministratore unico.
3. Il budget ha carattere autorizzatorio rispetto alla gestione.
4. Nel corso dell'esercizio l'amministratore unico può approvare eventuali revisioni e aggiornamenti del budget, previa autorizzazione dell'assemblea.
5. Qualora l'amministratore unico ritenga necessario e urgente discostarsi dal budget autorizzato dall'assemblea, adotta motivata decisione in tal senso; della decisione è data comunicazione ai soci nella prima seduta successiva dell'assemblea.
6. Nella relazione sulla gestione l'amministratore unico illustra le operazioni compiute ed i provvedimenti adottati con riferimento al budget.

Art. 22 – Rapporto infrannuale dell'amministratore unico

1. L'amministratore unico, entro il 31 luglio di ciascun anno, riferisce sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione. A tale scopo l'amministratore unico trasmette ai soci ed al sindaco revisore un rapporto semestrale costituito da:
 - a) conto economico consuntivo, relativo al periodo dal 1 gennaio al 30 giugno dell'anno in corso;
 - b) relazione amministrativa relativa allo stesso periodo.
2. La relazione analizza gli scostamenti rispetto agli obiettivi assegnati e individua le opportune azioni correttive. Ove l'andamento della gestione sia tale da prefigurare la formazione di squilibri economico-patrimoniali o finanziari, la relazione indica le azioni correttive adottate e/o le azioni che l'amministratore unico intende adottare per scongiurarne l'insorgenza.

Art. 23 – Bilancio

1. L'esercizio sociale ha inizio il 1 gennaio e termina il 31 dicembre di ogni anno.
2. Alla fine di ogni esercizio l'amministratore unico provvede alla formazione del bilancio di esercizio, composto dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla nota integrativa e dalla relazione sulla gestione, corredandolo con una relazione sul governo societario.
3. La relazione sul governo societario include le informazioni sui programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale predisposti ai sensi dell'art. 6, comma 2, del decreto legislativo 19 agosto 2016 n. 175.
4. Il bilancio è redatto in forma ordinaria anche nel caso in cui la società abbia i requisiti previsti dall'art. 2435-bis del Codice Civile per la redazione in forma abbreviata.
5. Lo schema del bilancio di esercizio, corredata dalla relazione sul governo societario e dalla relazione del sindaco revisore, è trasmesso ai soci contestualmente all'avviso di convocazione della riunione dell'assemblea prevista per l'approvazione.

Art. 24 - Utili

1. Gli utili netti risultanti dal bilancio, dedotto il cinque per cento da destinare a riserva legale sino a che questa non abbia raggiunto il quinto del capitale sociale, sono ripartiti tra i soci in proporzione al capitale posseduto salvo diversa destinazione deliberata dall'assemblea le cui motivazioni devono essere riportate nel verbale.
2. Il pagamento degli utili è effettuato tramite la banca designata dall'organo amministrativo ed avviene entro trenta giorni dalla data della delibera assembleare che approva la distribuzione.

TITOLO VII Ulteriori norme per il controllo dei soci

Art. 25 – Sistema informativo

1. La società si conforma al sistema informativo definito da soci, finalizzato a rilevare i rapporti finanziari ed economico-patrimoniali fra questi e la società, anche ai fini della redazione dei bilanci consolidati dei soci, nonché a rilevare la situazione contabile, gestionale e organizzativa della società stessa, il rispetto delle norme di legge relative ai vincoli di finanza pubblica.

2. La società trasmette senza indugio ai soci, e per essi ai loro organi e uffici, ogni informazione e/o atto utile o necessario all'esercizio di attività amministrative, nonché in relazione ad obblighi di comunicazione, di pubblicità e di trasparenza previsti dalle norme in vigore, o all'acquisizione di elementi conoscitivi.

3. La relazione sulla gestione che compone il bilancio evidenzia, fra l'altro, lo stato della situazione organizzativa della società, con indicazione del personale in organico, del relativo costo, nonché delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio, ed illustra puntualmente i risultati raggiunti in relazione agli obiettivi stabiliti dai soci.

Art. 26 – Trasmissione di determinati atti ai soci

1. L'amministratore unico trasmette ai soci, contestualmente all'avviso di convocazione dell'assemblea prevista per la trattazione:

- a) il budget di previsione;
 - b) gli aggiornamenti del budget di previsione;
 - c) il bilancio di esercizio unitamente alla relazione sul governo societario ed alla relazione del sindaco revisore.
3. Copia del verbale di ciascuna assemblea è trasmessa ai soci entro i dieci giorni successivi alla data della riunione.

**TITOLO VIII
Disposizioni finali**

Art. 27 – Divieto di istituzione di orani

1. E' vietata l'istituzione di organi sociali diversi da quelli espressamente previsti dal presente statuto.

Art. 28 – Sciolgimento e liquidazione

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

Art. 29 - Controversie

1. Per la risoluzione di eventuali controversie tra i soci o tra i soci e la società, che abbiano ad oggetto diritti relativi al rapporto sociale, è escluso il ricorso all'arbitrato.

2. Il foro competente è quello di Pisa.

Art. 30 – Rinvio

1. Per quanto non previsto dal presente statuto si fa riferimento alle disposizioni del Codice Civile, del decreto legislativo 19 agosto 2016 n. 175 ed alle altre norme applicabili.

CENTRO SERVIZI ENRICO FERMI

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO



Comune

Pisa

Indirizzo

**Via Bellatalla n. 1
Località Ospedaletto**

Revisione

01

Data emissione

12 Maggio 2021

CENTRO SERVIZI ENRICO FERMI
VIA BELLATALLA N. 1, LOCALITA' OSPEDALETTO - PISA

PREMESSA

Si costituisce il Condominio denominato “CENTRO SERVIZI ENRICO FERMI” tra i proprietari delle unità immobiliari del Complesso Immobiliare sito nel Comune di Pisa (PI) in Località Ospedaletto, il cui lotto ha una forma poligonale delimitata, in senso orario partendo da nord, da via Annibale Evaristo Breccia, via Traversa Archimede Bellatalla, via Archimede Bellatalla, ex proprietà CTP.

Il complesso immobiliare (meglio individuato nell'**ALLEGATO 1 Planimetria Generale**) risulta essere costituito da:

- 11 distinti corpi di fabbrica principali, aventi varie destinazioni e diversi tagli dimensionali e tipologie edilizie (P; O; B; E; A; C; D; F; L; I, N *parte*)
- 2 manufatti contenenti locali tecnici (M ed N *parte*)
- Alcune tettoie variamente adibite a ricovero di mezzi leggeri e/o pesanti e ubicate in prossimità dei manufatti B e I
- Alcune porzioni di aree esterne variamente adibite ad area di manovra, parcheggio scoperto per auto, camminamenti pedonali.

Il complesso immobiliare è dotato di una serie di accessi carrabili e pedonali così distribuiti:

- Un ingresso carrabile e pedonale adiacente all'edificio denominato “P”, ricadente su altra Proprietà, lungo via Bellatalla
- Un ingresso carrabile e pedonale compreso fra gli edifici “O” e “B”, lungo via Bellatalla
- Un ingresso carrabile e pedonale adiacente alla tettoia antistante l'edificio “B”, lungo via Bellatalla
- Due ingressi carrabili e pedonali ubicati lungo via Annibale Breccia.

Il complesso immobiliare è identificato all'Agenzia del Territorio di Pisa come segue:

Comune di Pisa

Catasto Fabbricati

Intestazione: VALDARNO S.R.L.

Foglio: 93

Particella: 96

<i>Edifici</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Rendita</i>
A-C-D-L-M	96	8	D/7	€ 192.948,30
B-E-F-N-O	96	10	D/7	€ 49.631,51
I	96	6-7	D/1	€ 14.747,73
Edificio P			TOT. Edif. P	€ 3.795,03
<i>Edificio P: deposito</i>	<i>96</i>	<i>15</i>	<i>C/2</i>	<i>€ 30,06</i>
Tettoie, piazz, I	96	5	D/1	€ 5.216,21
Cabina elettrica	96	17	D/1	€ 516,46
TOTALE				€ 266.855,24

(individuati nell'**ALLEGATO 2 Elaborato planimetrico catastale**).

CENTRO SERVIZI ENRICO FERMI
VIA BELLATALLA N. 1, LOCALITA' OSPEDALETTO - PISA

Il presente Regolamento viene allegato al primo atto di compravendita, come parte integrante, e citato ai successivi atti di compravendita o di locazione delle singole unità immobiliari situate nel complesso immobiliare.

La società “VALDARNO S.r.l.” in qualità di proprietaria dell'intero complesso immobiliare, in funzione delle esigenze pratiche del regolare svolgimento dei rapporti di Condominio con gli opportuni adattamenti alle caratteristiche del complesso immobiliare in oggetto, costituisce il regolare Condominio a norma del Codice Civile, delle leggi vigenti (legge 11 dicembre 2012 n. 220 in vigore dal 17 giugno 2013 – Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici) e delle norme riportate nel presente regolamento.

BOZZA

CENTRO SERVIZI ENRICO FERMI
VIA BELLATALLA N. 1, LOCALITA' OSPEDALETTO - PISA

ART. 1
DESCRIZIONE DEL CONDOMINIO

Il presente regolamento ha lo scopo di disciplinare tutto quanto concerne la proprietà, la manutenzione e la gestione Condominio ubicato nel **Comune di PISA (PI)**, in Località Ospedaletto – Via Bellatalla civ. 1, ora in corso di frazionamento.

Trattasi di un complesso immobiliare, risalente all'inizio degli anni 2000, composto da una pluralità di fabbricati aventi destinazione mista: attività direzionale, produttiva, commerciale, accessoria e ad uso locali tecnici.

DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI EDIFICI:

- EDIFICIO A) elevato a 8 piani fuori terra, composto da uffici, magazzini, archivi, spogliatoi, bagni e servizi, per una superficie di mq. 10.902,25;
- EDIFICIO B) elevato a 2 piani fuori terra, composto da magazzini, spogliatoi e locali tecnici per una superficie di circa mq. 4.064,73 oltre a due tettoie esterne di circa mq. 859,84;
- EDIFICIO C) elevato a 2 piani fuori terra, composto da magazzino, uffici, per una superficie di circa mq. 3.227,65;
- EDIFICIO D) sviluppato al solo piano terra, composto da magazzino servizi per una superficie di circa mq. 1.579,82;
- EDIFICIO E) elevato a 2 piani fuori terra, composto da locali commerciali, uffici, sale riunioni e spogliatoi per una superficie di circa mq. 919,70;
- EDIFICIO F) elevato a 4 piani fuori terra, composto da uffici ed archivi per una superficie di mq. 2.028,48;
- EDIFICIO I) elevato a 2 piani fuori terra, composto da uffici, sale riunioni e spogliatoi per una superficie di circa mq. 1.202,07;
- EDIFICIO L) sviluppato al solo piano terra, composto da autorimessa, officina per una superficie di circa mq. 198,41;
- EDIFICIO M) sviluppato al solo piano terra, adibito a centrali tecnologiche per una superficie di circa mq. 195,00;
- EDIFICIO N) sviluppato al solo piano terra, adibito a deposito ed archivi per una superficie di circa mq. 275,29 (N.B. DA CORREGGERE ANCHE NELLA TABELLA A)
- EDIFICIO O) sviluppato al solo piano terra, composto da autorimessa, per una superficie di circa mq. 1.839,41
- EDIFICIO P) sviluppato al solo piano terra, composto da uffici e servizi per una superficie di circa mq. (di proprietà di Valdarno residuano mq 34,66, i restanti sono di proprietà ACEA)
- TETTOIA MP) tettoia mezzi pesanti antistante via Annibale Breccia per una superficie di circa mq. 1.853,75;
- TETTOIE ML) n. 3 tettoie mezzi leggeri antistanti edificio I per una superficie di circa mq. 1.501,50.

Il complesso immobiliare comprende inoltre le seguenti superfici esterne:

- AREE VERDI per una superficie complessiva di mq. 12.934,00
- AREE PEDONALI per una superficie complessiva di mq. 5.620,00
- AREE CARRABILI per una superficie complessiva di mq. 19.517,00

CENTRO SERVIZI ENRICO FERMI
VIA BELLATALLA N. 1, LOCALITA' OSPEDALETTO - PISA

in parte ad uso comune ed in parte in uso esclusivo a Valdarno S.r.l. (puntualmente individuate nell'**ALLEGATO 3 Superfici esterne**).

Tutte le unità immobiliari sono fornite dei seguenti servizi primari:

- energia elettrica contabilizzata in modo autonomo mediante contatori;
- acqua contabilizzata proporzionalmente alle superfici totali in uso ad ogni singolo conduttore;
- scarico fognario condominiale;
- impianto antincendio;
- ex-teleriscaldamento condominiale (con esclusione delle unità immobiliari facenti parte dei fabbricati M – N – O) contabilizzato in base alla cubatura;(e il nuovo impianto di TEG – oggi SIGS – ancora non completamente funzionante)
- impianto ascensore condominiale (con esclusione delle unità immobiliari facenti parte dei fabbricati D – I – L – M – N – O – P);
- impianto telefonico;
- impianto trasmissione dati.

ART.2

OBBLIGATORIETÀ DEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

All'osservanza del regolamento sono e saranno tenuti tutti i proprietari e, per quanto possa riguardarli, le Società o gli Enti conduttori, dipendenti ed amministratori delle persone giuridiche conduttrici, gli usufruttuari od aventi qualsivoglia titolo di uso e godimento - anche locativo - di unità immobiliari comprese nel Condominio oggetto del presente regolamento.

I cessionari delle suddette unità immobiliari ai quali i rispettivi proprietari dovranno imporre, per la parte che li riguarda, l'obbligo dell'osservanza del presente regolamento nel titolo di cessione (contratto di locazione, contratto di comodato, cessione di uso o godimento, ecc.), risponderanno in solido, con i proprietari, delle violazioni del presente regolamento.

Per quanto non diversamente stabilito, e fatta salva la inderogabilità, saranno osservate le disposizioni del Codice Civile e delle altre leggi ed i regolamenti dalle Pubbliche Autorità.

Il presente regolamento condominiale forma parte integrante di tutti gli strumenti di compravendita ed avendo lo scopo di mantenere il complesso immobiliare in oggetto in uno stato di civile decoro e di consentire il pacifico e migliore godimento dei beni e dei servizi comuni, è comunque da intendersi come vincolante per chiunque e a qualsiasi titolo abbia da istituire un rapporto con il Condominio che rientri tra quelli disciplinati dal presente documento contrattuale.

Con il presente regolamento vengono disciplinati:

- a) l'uso dei beni oggetto del comune godimento da parte dei conduttori, dei loro aventi causa a qualsiasi titolo e dei soggetti che, per qualsiasi ragione (in qualità di utenti dei servizi resi dalle società conduttrici etc.), si trovino all' interno del Condominio, con l'obbligo di osservare la diligenza del buon padre di famiglia nell'utilizzo delle cose in godimento comune per il solo uso per cui le stesse sono state destinate;
- b) la ripartizione tra i conduttori delle spese relative agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione, di nuova edificazione,

CENTRO SERVIZI ENRICO FERMI
VIA BELLATALLA N. 1, LOCALITA' OSPEDALETTO - PISA

e comunque dei doveri ed obblighi incombenti sui medesimi e derivanti dal godimento degli spazi delle cose in comune e le relative sanzioni in caso di mancato rispetto degli stessi;

c) i poteri di intervento dell'Amministratore ai fini della conservazione e manutenzione dei beni oggetto della comunione di godimento, nonché per gli interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria.

ART. 3
COSE DI PROPRIETÀ COMUNE

Sono di proprietà ed uso comune di tutti i Condomini, proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili ed inalienabili, tutte quelle parti, locali, cose, impianti del complesso immobiliare che, in base agli atti di vendita, non risultino di proprietà singola ed individuale di un Condomino.

Sono considerate parti in godimento comune generale del complesso immobiliare sopra descritto:

- l'area di sedime e di pertinenza del complesso immobiliare;
- l'accesso comune sulla via Bellatalla, dotato di cancello e sbarra automatica;
- la recinzione ed i muri a confine dell'intera proprietà;
- l'area a parcheggio e la viabilità veicolare con tutte le pertinenze e le dotazioni impiantistiche;
- la piazza e la viabilità pedonale, con tutte le dotazioni impiantistiche;
- i marciapiedi per l'accesso ai singoli edifici facenti parte del complesso;
- le aree a verde, con le relative dotazioni impiantistiche;
- le tubazioni delle acque bianche e nere fino al raccordo ai condotti municipali, per la parte in scarico comune;
- le condutture dell'acqua potabile, del gas, dell'energia elettrica e telefonica fino al punto di diramazione nei locali di proprietà esclusiva e che comunque non siano di proprietà degli enti erogatori;
- la rete elettrica, l'impianto illuminazione esterna ed i corpi illuminanti degli enti comuni;
- i locali per i servizi in comune (cabina elettrica, centrale termica, locale autoclave ecc.).

Inoltre, tra i Condomini di ogni singolo edificio, sono da intendersi comuni:

- le fondazioni, le strutture portanti, i muri perimetrali di tamponamento delle strutture esterne e verso i vani scala, le facciate e le intercapedini;
- la copertura con relativi cornicioni, grondaie, discese pluviali, ringhiere, parapetti e pertinenze varie;
- le canne di esalazione, di ventilazione e di aerazione forzata dei servizi, gli sfatoi e simili;
- i portoni d'ingresso, l'androne e gli atrii d'ingresso, compresi pavimenti, rivestimenti e serramenti;
- i vani scala con rampe, pianerottoli, parapetti e corrimani, serramenti e rete illuminante;
- l'impianto completo di ascensore con macchinari, porte di accesso, vano corsa e vano tecnico;
- l'impianto citofonico e di apertura automatica con esclusione degli apparecchi interni delle unità private;
- le opere, le installazioni ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al pieno godimento dei beni comuni e quanto altro previsto dal Codice Civile; è considerato ente comune dei Condomini anche l'estetica delle facciate in ogni loro parte e dettaglio architettonico.

Per gli effetti indicati dagli art. 1123, 1124, 1126 e 1136 del Codice Civile, il valore proporzionale di ciascun piano o porzione di piano spettante in esclusiva ai singoli Condomini, espresso in

CENTRO SERVIZI ENRICO FERMI
VIA BELLATALLA N. 1, LOCALITA' OSPEDALETTO - PISA

millesimi a norma dell'art. 68 Disp. Att. C.C., è riportato nella tabella allegata al presente regolamento, denominata **Tabella A - Valori condominiali della Proprietà Generale**.

Ogni Condomino può godere delle rispettive parti comuni compatibilmente all'eguale diritto degli altri Condomini, con particolare riguardo alla destinazione di ogni singolo edificio ed alle disposizioni emanate dall'assemblea, nel rispetto dei limiti precisati nell'art. 13 del presente regolamento.

Di conseguenza, ed a mero titolo esemplificativo, si ricorda che:

- la fermata e la sosta dei veicoli, motocicli e velocipedi è consentita esclusivamente nelle aree appositamente adibite a parcheggio e nel rispetto delle aree riservate a particolari categorie;
- i marciapiedi e le altre aree pedonali, nonché l'ingresso, le scale interne, gli ascensori ed i corridoi del complesso immobiliare sono adibiti esclusivamente al transito dei soli pedoni, per consentire di raggiungere le aree concesse in locazione in via esclusiva a ciascun conduttore. Non potranno pertanto essere ingombrate da alcun mezzo o bene mobile.
- il transito di carrelli e mezzi simili sarà consentito solo per consentire la fornitura di materiali alle società conduttrici. Tali operazioni dovranno comunque essere condotte nel più breve tempo possibile e con il minor ingombro delle aree del comune godimento ed in modo che sia arrecato il minor disturbo possibile per gli altri utenti degli spazi comuni.

La facoltà di locare la copertura (esclusi i solai e i camminamenti di proprietà) a compagnie telefoniche per l'ubicazione dei ripetitori, è di competenza dell'assemblea condominiale, con delibere previste per legge.

ART. 4
PROPRIETÀ INDIVIDUALE

Sono di proprietà individuale le porzioni materiali che costituiscono le singole unità immobiliari. A tutti gli effetti, ed in particolare agli effetti degli artt. 1123, 1124, 1126, 1136 del Codice Civile, il valore proporzionale delle singole porzioni oggetto di proprietà esclusiva, viene precisato in millesimi il cui valore totale pari a 1.000,00 rappresenta il valore dell'intero complesso immobiliare, comprensivo del valore del suolo e delle parti comuni.

Pertanto ogni unità immobiliare è costituita da un numero di millesimi proporzionati al valore della singola porzione in rapporto al valore globale del complesso immobiliare ed in relazione alla consistenza planimetrica, alla destinazione d'uso, all'esposizione, all'orientamento, alla luminosità, ed all'altezza di piano.

Obblighi e diritti dei Condomini sulle cose comuni

ART. 5
MODIFICAZIONI DELLE COSE COMUNI

CENTRO SERVIZI ENRICO FERMI
VIA BELLATALLA N. 1, LOCALITA' OSPEDALETTO - PISA

Per soddisfare esigenze di interesse condominiale, l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni (art. 1117-ter del C.C.).

E' vietato ai Condomini fare qualunque modifica o innovazione alle cose comuni (anche se dirette al miglioramento e all'uso più comodo o al maggior rendimento delle stesse), anche in corrispondenza delle singole proprietà, senza la preventiva autorizzazione della maggioranza dei partecipanti alla delibera assembleare, indicata dal quarto comma dell'articolo 1136 del C.C., che contemporaneamente rappresenti almeno i 2/3 del valore del complesso immobiliare.

L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo del ripristino delle cose modificate e il risarcimento dei danni conseguenti.

Sono comunque espressamente vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla struttura, alla sicurezza dei singoli fabbricati e che ne alterino l'originario decoro architettonico.

ART. 6
LAVORI URGENTI

Solo nel caso in cui eventuali lavori da eseguirsi abbiano carattere di necessità e di urgenza, l'Amministratore può prendere l'iniziativa della loro esecuzione senza le preventive autorizzazioni dell'assemblea, dandone però immediata comunicazione ai consiglieri ed ai Condomini.

ART. 7
MANUTENZIONE, ISPEZIONE E LAVORI NEI LOCALI DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA

Ogni Condomino è obbligato ad eseguire, nella sua proprietà, quelle riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri Condomini o compromettere la stabilità, l'uniformità esteriore ed il decoro del singolo edificio.

Il medesimo, a richiesta dell'Amministratore e previo avviso, deve altresì consentire che all'interno delle singole proprietà si possa procedere alla riparazione o sostituzione di impianti tecnologici condominiali (colonne verticali e/o orizzontali di scarico acque chiare e scure, tubazioni di riscaldamento, tubazione di adduzione e scarico acqua, o di altra impiantistica comune, ecc.) o parti comuni del singolo edificio, nell'interesse del Condominio e dei singoli Condomini, salvo il diritto alla rivalsa dei danni patiti.

Ogni Condomino è tenuto a comunicare immediatamente all'Amministratore la presenza di qualunque guasto entro la proprietà privata, che possa arrecare danno alle parti comuni o alle altre proprietà.

ART. 8
FRAZIONAMENTO DI UNITÀ IMMOBILIARI

Successivamente alla costituzione del Condominio, qualora un'unità immobiliare dovesse essere interessata da modifiche riconducibili anche parzialmente ad opere di frazionamento, si dovrà consegnare all'Amministratore copia del progetto di frazionamento; dette modifiche potranno

CENTRO SERVIZI ENRICO FERMI
VIA BELLATALLA N. 1, LOCALITA' OSPEDALETTO - PISA

avvenire solo ad ottenimento di relativa autorizzazione comunale nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche vigenti, con successivo aggiornamento della pratica di variazione catastale. Dovranno inoltre essere sopportate dal proprietario che ha effettuato dette opere, le spese occorrenti per la modifica delle quote millesimali, di cui alle tabelle di riferimento indicate al presente regolamento, da assegnarsi, con deliberazione dell'assemblea, alle unità risultanti dal frazionamento stesso.

Riparto delle spese

ART. 9 CONTRIBUTO ALLE SPESE E AI SERVIZI COMUNI

Le spese ordinarie per la conservazione e la manutenzione delle cose e dei servizi comuni, nonché le spese relative all'illuminazione e alla pulizia delle parti comuni, la manutenzione dell'impianto antincendio e delle fognature, nonché le spese di manutenzione ordinaria in genere, sono ripartite tra tutti i Condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno o, se destinate a servire i Condomini in misura diversa, in proporzione all'uso che ciascuno può farne, tenuto anche conto delle disposizioni dei successivi articoli.

Nessun Condomino può sottrarsi al pagamento del tributo delle spese mediante abbandono o rinuncia alla comproprietà delle cose suddette.

Le unità immobiliari sfitte o comunque non abitate per tutto o parte dell'anno non danno luogo a esonero dalle spese condominiali.

Tutti i Condomini devono inoltre contribuire alle spese necessarie alle eventuali opere di innovazione deliberate dall'assemblea a norma dell'art. 1120 del C.C., ed a quelle per l'assicurazione e per l'amministrazione del complesso immobiliare, in proporzione al valore delle rispettive quote di comproprietà espresse in millesimi.

I valori di riferimento sono quelli riportati nelle indicate **Tabelle millesimali** che riguardano:

- i millesimi generali del complesso immobiliare (**Tabella A - Valori condominiali della Proprietà Generale**),
- i millesimi relativi ai singoli edifici composti da più unità immobiliari, utilizzando i criteri millesimali tra gli occupanti di un medesimo stabile (**Tabelle**)
- i millesimi per specifiche spese (scale, ascensori, ecc.) relative a singoli edifici, in proporzione all'uso che ciascun Condomino può avere (**Tabelle**)

Con riferimento alle superfici esterne, la ripartizione delle spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse verrà formulata tenendo conto delle differenze di utilizzo, sulla base di quanto riportato nell'**Allegato 3 – Superficie esterne**. Verranno ripartite tra tutti i Condomini in base alla **Tabella A millesimi generali** le spese sostenute per le superfici esterne a comune

ART. 10
SPESE PER IL SERVIZIO DI CUSTODIA

Il servizio di custodia dello spazio esterno comune è rimesso alla Società *VALDARNO S.r.l.*, per il periodo iniziale e fino a quando deterrà le opportune maggioranze, che ha le più ampie facoltà decisionali per quanto riguarda la nomina, la revoca e il rapporto gestionale nei riguardi di custodi, portieri e società di sorveglianza.

Le spese per il servizio di custodia saranno a carico di tutti i Condomini sulla base dei criteri di ripartizione di cui al presente Regolamento.

ART. 11
RIPARTIZIONE DELLE SPESE

- A) Competono esclusivamente ai Proprietari / Condomini le spese di straordinaria manutenzione quali:
- eventuali opere strutturali in c.a. e ferro
 - la riparazione e rifacimento del manto di copertura
 - il rifacimento delle facciate quando non risulti conveniente la loro pulizia e tinteggiatura
 - la sostituzione di:
 - caldaie, gruppi frigo e pompe di calore
 - tubazioni di distribuzione dei fluidi caldi e freddi
 - reti di distribuzione dell'acqua
 - tubazioni della rete fognaria
 - impianti di ascensori
 - reti di distribuzione delle linee elettriche
 - impianto anticendio
- B) Competono a tutte le attività ed Aziende presenti nel complesso immobiliare (Conduttori) le spese di manutenzione ordinaria per i locali, attrezzature e impianti di uso comune, le spese di gestione dei servizi comuni, e precisamente:
- la sostituzione di vetri rotti;
 - la riparazione dei pavimenti della reception, dei marciapiedi e dei parcheggi;
 - la manutenzione relativa all'impianto antincendio, idranti e sprinkler;
 - la manutenzione, sostituzione, lampade comprese, dell'impianto elettrico delle parti comuni e dei parcheggi;
 - la manutenzione relativa all'impianto elettrico delle parti comuni;
 - la manutenzione relativa all'impianto termo-idraulico delle parti comuni;
 - la manutenzione relativa alle opere civili delle parti comuni;
 - la pulizia delle parti comuni;
 - il mantenimento di aiuole e spazi verdi;
 - le pulizie piazzali;

CENTRO SERVIZI ENRICO FERMI
VIA BELLATALLA N. 1, LOCALITA' OSPEDALETTO - PISA

- lo sgombero neve;
- la manutenzione delle reti comuni di smaltimento delle acque nere e bianche;
- il costo del servizio di portineria diurno e di vigilanza notturno.

L'elencazione di cui sopra è da intendersi a titolo esemplificativo e non esaustivo, per un maggiore dettaglio si rimanda alla **TABELLA ONERI ACCESSORI - RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE CONCORDATA TRA CONFEDILIZIA E SUNIA-SICET-UNIAT, REGISTRATA IL 30 APRILE 2014 A ROMA** (Agenzia Entrate, Ufficio territoriale Roma 2, n.8455/3).

In linea di principio, tutti i costi riferiti e/o riferibili a servizi/utenze che possono - e/o potranno - essere ripartiti sulla base di apparecchiature installate che consentono la contabilizzazione (es. contatori, ripartitori, ecc.), saranno ripartiti proporzionalmente secondo tale contabilizzazione.

I costi dei servizi comuni saranno ripartiti secondo le seguenti metodologie:

<u>Tipologia del Servizio</u>	<u>Parametro di ripartizione</u>
Manutenzione opere civili -impianto termomeccanico -impianto elettrico -impianto trasmissione dati	Ripartizione dei costi per edificio
Manutenzione impianto antincendio	Ripartizione dei costi per edificio
Manutenzione impp.fognante-idrico-depurazione acque reflue	Superfici totali in uso ad ogni singolo affittuario
Manutenzione impianti ascensori	Ripartizione dei costi per edificio
Manutenzione impianto antintrusione e telecontrollo allarmi	Superfici totali in uso a ogni singolo affittuario
Manutenzione aree e verde	Superfici totali in uso a ogni singolo affittuario
Servizio pulizie esterne	Superfici totali in uso a ogni singolo affittuario
Servizio pulizie interne	Superfici totali in uso a ogni singolo affittuario
Servizio di vigilanza e controllo accessi	Ripartizione dei costi per edificio
Servizi tecnici	Superfici totali in uso a ogni singolo affittuario
Polizze Assicurative	Superfici totali in uso a ogni singolo affittuario
Reception	Ripartizione dei costi per edificio
<u>Utenze</u>	
Energia elettrica	Lettura contatori esclusivi e/o superfici in uso al relativo affittuario
Acqua	Superfici totali in uso ogni singolo affittuario
Gas	Lettura contatori esclusivi e/o superfici in uso al relativo affittuario

ART. 12
QUOTE CONDOMINIALI

Per supplire alle spese di cui agli articoli precedenti, i Condomini / Conduttori dovranno versare anticipatamente (fatture trimestrali di acconto) le quote che verranno approvate dall'assemblea ordinaria in base al bilancio preventivo, redatto dall'Amministratore, per ciascuna delle unità immobiliari che compongono il Condominio.

Potranno inoltre essere richiesti dall'Amministratore quegli ulteriori versamenti che si rendessero necessari e/o che saranno deliberati dall'assemblea per fronteggiare eventuali spese straordinarie; i

CENTRO SERVIZI ENRICO FERMI
VIA BELLATALLA N. 1, LOCALITA' OSPEDALETTO - PISA

Condomini sono tenuti al pagamento delle rispettive quote entro 30 giorni dalla richiesta dell'Amministratore.

In difetto l'Amministratore potrà promuovere azione legale contro i morosi ai quali faranno carico tutte le spese legali nonché interessi di ritardato pagamento dal giorno della scadenza della rata stessa.

L'Amministratore ha l'obbligo di comunicare ai singoli Condomini l'ammontare delle quote a loro carico per l'esercizio in corso, stabilite come sopra citato.

ART. 13
DIVIETI

- È vietato occupare, anche temporaneamente, con sistemazioni provvisorie o con oggetti mobili di qualsiasi specie, l'area di viabilità carrabile o pedonale, le aree verdi, gli androni dei singoli fabbricati e, in genere, i locali e gli spazi di uso comune.
Eventuali autorizzazioni, possono essere concesse solo dall'Amministratore, previa esplicita richiesta, il quale potrà accordarla per il solo deposito di materiali e attrezzi inerenti a lavori da eseguirsi da parte dei richiedenti (o per le operazioni di carico e scarico), limitatamente allo spazio necessario e per la durata minima indispensabile di tempo, sempre che non sia impedito l'uso delle cose comuni agli altri Condomini.
- È vietato depositare moto e bici negli spazi comuni (androni, atrii d'ingresso, vani scala, corridoi, ecc.) e nel cortile al di fuori delle aree appositamente dedicate.
- È vietata la sosta dei veicoli al di fuori delle aree comuni a tal fine dedicate; il lavaggio degli stessi può avvenire esclusivamente entro i rispettivi garage, ma non nelle aree comuni.
- È vietato apportare qualsiasi modifica stabile o provvisoria ai prospetti di ogni singolo edificio, salvo diversa indicazione dell'assemblea.
- È vietato mutare destinazione d'uso, ancorché consentita dal regolamento comunale e dalla legislazione urbanistica, di tutte le unità immobiliari, salvo diversa indicazione dell'assemblea.
- È vietato intraprendere attività non autorizzate o destinare i locali a qualunque uso che sia contrario alla decenza, alla sicurezza, alla tranquillità o attività che possano turbare il pacifico godimento singolo / collettivo o, comunque, che possano arrecare danno o pericolo a persone o a cose.
- È vietato installare insegne luminose o targhe nelle parti comuni, sulle facciate e sul tetto, ad eccezione delle targhette alle porte degli uffici, fermo restando il diritto al mantenimento di tutte le targhe e insegne esistenti alla data di deposito del presente regolamento. Sarà tuttavia possibile installare nuove targhe, previa approvazione di apposita delibera assembleare.
- È vietato destinare ogni sorta di locali per uso deposito di materiali infiammabili, esplosivi o emananti esalazioni nocive o sgradevoli, e in ogni caso non consentiti dalle vigenti normative.
- È vietato tenere in qualsiasi locale o spazio comune, animali di qualsiasi genere. Sono consentiti, entro le proprietà private, i soli animali domestici (e cioè cani, gatti e uccelli), sempre che non arrechino disturbo o danno agli altri Condomini o alle parti comuni. È fatto obbligo ai detentori di cani di tenerli al guinzaglio nelle parti comuni.
- È fatto divieto assoluto gettare nei W.C. materiali solidi o fibrosi onde evitare di ostruire gli scarichi, o sostanze deteriose dannose che rallentino la biodegradazione dei liquami.
- È vietato depositare rifiuti di qualsiasi natura nelle zone destinate al comune godimento e comunque al di fuori degli appositi contenitori dislocati nelle aree appositamente individuate.
- È vietato gettare alcun tipo di immondizie dalle finestre e terrazzi in tutte le parti comuni, in particolare mozziconi di sigarette.

CENTRO SERVIZI ENRICO FERMI
VIA BELLATALLA N. 1, LOCALITA' OSPEDALETTO - PISA

- È vietato manomettere o modificare le parti comuni dell'impianto idrico, del gas, di riscaldamento, delle colonne verticali di scarico, ecc.; ogni intervento che si rendesse necessario su dette parti dovrà essere previamente autorizzato dall'Amministratore.
- È vietato ai Condomini fare qualunque modifica o innovazione alle cose comuni (anche se dirette al miglioramento e all'uso più comodo o al maggior rendimento delle stesse) senza la preventiva autorizzazione della maggioranza dei partecipanti alla delibera assembleare, indicata dal quarto comma dell'articolo 1136 del C.C. Il Condomino che ha sostenuto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'assemblea, non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente, e che abbia dato tempestiva comunicazione all'Amministratore.

ART. 14
OBBLIGHI PARTICOLARI DA PARTE DEL CONDOMINO

Ogni Condomino deve notificare con lettera raccomandata o posta elettronica certificata all'Amministratore il proprio domicilio, in difetto di che si intenderà domiciliato, agli effetti del presente regolamento e per ogni rapporto che riguardi il condominio, nei locali di sua proprietà o, se questi sono chiusi o disabitati, presso l'Amministratore del Condominio.

In caso di trasferimento di proprietà il Condomino è tenuto:

1. A comunicare all'Amministratore le generalità del nuovo proprietario.
2. A far conoscere al nuovo proprietario il contenuto del presente regolamento e le tabelle millesimali, che dovranno essere richiamate nell'atto di trasferimento. Il Condomino subentrante è tenuto solidalmente col predecessore al pagamento dei contributi e delle quote condominiali. I contributi versati dai Condomini nel fondo comune non sono ripetibili. In caso di subentro di altro titolare, le parti interessate provvederanno, fra di esse, all'eventuale conguaglio.
3. Il Condomino che cede in locazione i propri locali dovrà far conoscere il presente regolamento e comunicare le generalità degli affittuari all'Amministratore.
4. Ogni Condomino o locatario che si assenta per lungo tempo è invitato a comunicare il proprio recapito a persona di fiducia o all'Amministratore stesso così che, in caso di necessità, sia possibile intervenire per riparazione di eventuali guasti che arrechino danno sia ai singoli Condomini, sia alle parti comuni.

ART. 15
ASSICURAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

L'intero complesso immobiliare deve essere assicurato con polizza del tipo "Globale Fabbricati" comprendente i rischi della Responsabilità civile e contro i danni derivanti dal fuoco, scoppio di gas e fulmini, nonché con i massimali di ricostruzione a nuovo adeguati alla volumetria dell'intero complesso, in funzione anche della vetustà dello stesso.

Ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione, tutti i Condomini dovranno concorrere, secondo il valore delle rispettive proprietà di cui all'art. 3 del presente regolamento, ad integrare la spesa occorrente per il ripristino delle cose comuni che fossero state danneggiate.

CENTRO SERVIZI ENRICO FERMI
VIA BELLATALLA N. 1, LOCALITA' OSPEDALETTO - PISA

Nei danni particolarmente rilevanti, un perito scelto dall'assemblea, determinerà il danno subito dalle cose comuni e quello subito dalle cose assicurate di proprietà singola al fine di ripartire proporzionalmente fra il Condominio e le proprietà singole l'indennità e la misura del contributo nell'integrazione della stessa.

L'eventuale eccedenza dell'indennità relativa alle cose comuni sarà distribuita fra i partecipanti, secondo il valore delle rispettive proprietà.

Si precisa che per eventuali danni causati da negligenza dei singoli Condomini le spese per il ripristino del danno saranno a carico dei Condomini stessi.

ART. 16
SERVITÙ

Si intendono stabilite le varie servitù determinatesi dalla presenza di apparecchiature tecniche/impiantistiche e dal passaggio di tubazioni, cavi elettrici e telefonici sussistenti al momento della costituzione del Condominio, siano essi di proprietà delle aziende erogatrici, siano di proprietà condominiale o privata.

Amministrazione e rappresentanza

ART. 17

ORGANI DI RAPPRESENTANZA E AMMINISTRAZIONE

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del Condominio sono:

L'AMMINISTRATORE
L'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI
IL CONSIGLIO DEI CONDOMINI

ART. 18
NOMINA DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore viene nominato dall'assemblea fra persone anche estranee al Condominio; per eleggere l'Amministratore sono necessari almeno la metà del valore millesimale (501/1000) del complesso immobiliare e la maggioranza degli intervenuti in assemblea. Le due maggioranze devono essere raggiunte entrambe.

Quando i Condomini sono più di otto, se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più Condomini o dell'amministratore dimissionario (art. 1129 C.C.). Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun Condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'art. 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità (elencate all'art. 1129 C.C.).

CENTRO SERVIZI ENRICO FERMI
VIA BELLATALLA N. 1, LOCALITA' OSPEDALETTO - PISA

L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata e può essere revocato in ogni tempo dall'Assemblea o dall'Autorità Giudiziaria su ricorso di ciascun Condomino, oltre che nel caso previsto dall'art. 1131 del C.C.

L'Amministratore può farsi coadiuvare da persona di sua fiducia nell'adempimento del suo ufficio, sotto la sua responsabilità.

L'Amministratore deve, alla fine di ogni esercizio, rendere conto della sua gestione all'assemblea. Tale obbligo incombe anche sull'Amministratore dimissionario o revocato, che deve in ogni caso consegnare al successore tutti i documenti e gli atti dell'amministrazione indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso con il Condominio.

ART. 19
FUNZIONI E COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore provvede alle spese ordinarie, di custodia, di pulizia e di illuminazione del complesso abitativo ed in genere a tutte le spese necessarie per il corretto funzionamento dei servizi comuni del medesimo.

All'uopo egli compila un preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il piano di ripartizione fra i Condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

Lo stesso preventivo deve essere sottoposto all'approvazione dell'assemblea dei Condomini ed, entro 15 giorni dalla richiesta pervenuta da parte dell'Amministratore, ciascun Condomino è tenuto a versare la quota di contributo destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione.

Per gli eventuali Condomini inadempienti vale quanto disposto dal precedente art. 12 del presente regolamento.

L'Amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai Condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del Condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al Condominio; ciascun Condomino può accedervi per prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

All'Amministratore spetta un compenso per la sua attività e pertanto, al momento della nomina, deve sottoporre la sua offerta all'Assemblea dei Condomini i quali dovranno approvarla secondo la maggioranza di legge; l'importo approvato verrà ripartito secondo quanto indicato nella allegata Tabella A - Valori condominiali della Proprietà Generale.

ART. 20
COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore, come previsto dall'articolo 1130 del C.C. e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei Condomini;

CENTRO SERVIZI ENRICO FERMI
VIA BELLATALLA N. 1, LOCALITA' OSPEDALETTO - PISA

- 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni del complesso immobiliare e per l'esercizio dei servizi comuni;
- 4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni del complesso immobiliare;
- 5) eseguire gli adempimenti fiscali;
- 6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento;
- 7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'Amministratore e del registro di contabilità;
- 8) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i Condomini sia allo stato tecnico-amministrativo del complesso immobiliare e del Condominio;
- 9) fornire al Condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
- 10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro 180 giorni.

Si specifica che il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché' di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

ART. 21
ATTI E DOCUMENTI PER L'AMMINISTRAZIONE

In particolare l'Amministratore deve tenere:

- il registro dei verbali di assemblea;
- il registro di nomina e revoca dell'Amministratore stesso;
- il registro di contabilità;
- il regolamento di Condominio;
- un elenco dei proprietari con le loro generalità;
- le tabelle millesimali indicate al regolamento per il riparto delle spese;
- atti e contratti (licenze edilizie, documenti fiscali, progetti e schemi degli impianti, contratti relativi all'impianto ascensore, luce, assicurazioni, ecc.).

ART. 22
OBBLIGATORIETÀ DELLE NORME

I provvedimenti presi dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i Condomini. Contro i provvedimenti dell'Amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'articolo 1137 del C.C.

Tutti i reclami inerenti all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'Amministratore a mezzo lettera raccomandata, posta elettronica certificata, e-mail e/o

**CENTRO SERVIZI ENRICO FERMI
VIA BELLATALLA N. 1, LOCALITA' OSPEDALETTO - PISA**

**ART. 23
CHIUSURA ESERCIZIO FINANZIARIO E QUOTE**

L'esercizio finanziario si chiude il 31 dicembre di ogni anno.

La somma risultante a debito dei singoli Condomini dovrà essere corrisposta entro 30 giorni dalla comunicazione dell'Amministratore e quella a credito trattenuta in conto esercizio futuro.

**ART. 24
RAPPRESENTANZE LEGALI**

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del Condominio a norma dell'art. 1131 del C.C.

**ART. 25
CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA**

L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni sottoelencate, può essere convocata in via straordinaria dall'Amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due Condomini che rappresentino 1/6 del valore del complesso immobiliare.

L'assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi per lettera raccomandata o posta elettronica certificata almeno cinque giorni prima della data fissata, per quella ordinaria, si allegherà copia del rendiconto e del bilancio preventivo al domicilio dichiarato ai sensi dell'art. 14 del presente regolamento.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alle deliberazioni dell'assemblea e della data fissata per l'adunanza in seconda convocazione, che deve essere svolta entro e non oltre 10 giorni dalla prima.

A titolo esemplificativo e non esaustivo le principali motivazioni per la convocazione dell'assemblea dei Condomini sono:

- 1) conferma dell'Amministratore ed eventuale sua retribuzione;
- 2) approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e relativa ripartizione tra i Condomini;
- 3) approvazione del rendiconto annuale dell'Amministratore e impiego del residuo attivo della gestione;
- 4) opere di manutenzione straordinaria, con la costituzione, se occorre, di un fondo speciale.

Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'Amministratore, come indicato all'art. 28 del presente regolamento.

CENTRO SERVIZI ENRICO FERMI
VIA BELLATALLA N. 1, LOCALITA' OSPEDALETTO - PISA

ART. 26
VALIDITÀ DELLA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA

In prima convocazione l'assemblea si intende validamente costituita con l'intervento di tanti Condomini, che rappresentino almeno due terzi (2/3) del valore del complesso immobiliare e la maggioranza dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore del complesso immobiliare.

Qualora in prima convocazione non venga raggiunto il numero legale, l'assemblea dovrà riunirsi in seconda convocazione in un giorno successivo a quello della prima, ma, in ogni caso, non oltre il decimo giorno dalla medesima.

L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo (1/3) del valore dell'intero complesso immobiliare e un terzo (1/3) dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo (1/3) del valore del complesso immobiliare.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'Amministratore, le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'Amministratore medesimo, nonché le delibere relative alle innovazioni previste dal secondo comma dell'art. 1120 del C.C., alla ricostruzione del complesso immobiliare o interventi straordinari di notevole entità, devono essere sempre prese con la maggioranza, stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 del C.C.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1120 e dall'art. 1122 bis del C.C., devono essere sempre approvate con il numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i 2/3 del valore del complesso immobiliare.

L'assemblea non può deliberare se non constata che a tutti i Condomini sia stata inviata la convocazione a mezzo lettera raccomandata oppure tramite altro mezzo di comunicazione richiesto esplicitamente ed in forma scritta dal singolo Condomino.

La validità della costituzione dell'assemblea si accerta all'inizio dell'adunanza ed è efficace per tutta la durata della medesima.

La discussione delle materie apposte all'ordine del giorno può essere prorogata al giorno successivo, quando ne siano stati avvertiti i Condomini nell'avviso di convocazione, ma prima di riprendere la discussione dovrà essere accertata la validità della costituzione dell'assemblea, giusto le forme suindicate.

ART. 27
FORMALITÀ DELL'ASSEMBLEA

Convenuti all'assemblea e trascorsi 30 minuti dall'ora fissata, i Condomini nomineranno di volta in volta un presidente ed un segretario scegliendo tra i partecipanti al Condominio; il segretario potrà essere lo stesso Amministratore o un terzo.

ART. 28
VERBALE DI ASSEMBLEA

CENTRO SERVIZI ENRICO FERMI
VIA BELLATALLA N. 1, LOCALITA' OSPEDALETTO - PISA

Al termine dell'assemblea, si redige processo verbale delle deliberazioni, il quale deve contenere:

- il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- il cognome dei Condomini intervenuti e rappresentanti con indicazione del valore delle rispettive quote di condominio;
- la scelta del Presidente e del segretario e la constatazione della regolarità dell'assemblea;
- un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con indicazione della maggioranza ottenuta per ciascuna;
- qualunque dichiarazione di cui si chieda l'inserzione.

Il verbale deve essere scritto contestualmente all'assemblea nell'apposito registro e deve essere firmato dal presidente e dal segretario, tassativamente al termine dell'assemblea.

La comunicazione delle deliberazioni ai Condomini deve farsi a cura dell'Amministratore a domicilio dichiarato, a mezzo lettera raccomandata.

ART. 29
DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA

Ogni Condomino ha diritto a farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona anche estranea al Condominio con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione.

Ogni persona estranea o Condomino può rappresentare contemporaneamente, nella stessa seduta assembleare, fino ad un massimo di tre Condomini, mediante delega scritta, oltre rappresentare se stesso. Qualora una quota di Condominio appartenga in proprietà individuale a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea che sarà designato dagli interessati, in difetto di che, vi provvederà per sorteggio il Presidente.

Salvo patto contrario, gli usufruttuari e, in loro vece ove sussistano, i conduttori esercitano il diritto di voto nelle deliberazioni che attengono all'ordinaria amministrazione e al godimento delle cose e dei servizi comuni. Essi sono direttamente obbligati a concorrere nelle relative spese in solido con i proprietari.

Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'art. 1006 del C.C. ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del C.C. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario.

I singoli Condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose e servizi alla cui conservazione e gestione non abbiano interesse o per i quali esistono rapporti di fornitura o di lavoro fra essi e il Condominio.

L'osservanza di eventuali norme su riserve di voto a favore degli inquilini saranno a carico dei singoli Condomini interessati.

CENTRO SERVIZI ENRICO FERMI
VIA BELLATALLA N. 1, LOCALITA' OSPEDALETTO - PISA

ART. 30
OBBLIGATORIETÀ DELLE DELIBERAZIONI ASSEMBLEARI

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione nei casi previsti dall'art. 1137 del C.C., secondo comma.

ART.31
CONSIGLIO DI CONDOMINIO

Il Consiglio di Condominio è l'organo di controllo amministrativo, tecnico e contabile della gestione, senza alcun potere deliberativo o decisionale; esso coadiuva l'opera dell'Amministratore quando richiesto, e lo sostituisce nei casi di temporanea assenza; esso può essere delegato di volta in volta dall'assemblea ad altre particolari mansioni.

Il Consiglio di Condominio decide a maggioranza; dura in carica un anno e relaziona l'attività svolta in sede di assemblea verbalmente o con relazione scritta.

Esso è composto da tre membri eletti fra i Condomini a maggioranza semplice; la funzione dei membri è gratuita.

ART.32
COSTI DALLA DATA DI COSTITUZIONE DEL CONDOMINIO

La Società *VALDARNO S.r.l.*, si riserva il diritto di addebitare al Condominio tutti gli eventuali costi e oneri sostenuti e di competenza dello stesso, compresi quelli pervenuti successivamente alla costituzione del Condominio (utenze, contratti di manutenzione, spese e oneri di assicurazione ecc.). La Società *VALDARNO S.r.l.* all'importo dei costi suddetti applicherà l'IVA come per Legge.

ART. 33
NOMINA DELL'AMMINISTRATORE

La Società *VALDARNO S.r.l.*, per i primi cinque anni eventualmente rinnovabili, si riserva la facoltà di mantenere direttamente la gestione del complesso immobiliare in qualità di Amministratore riservandosi eventualmente di procedere alla nomina dell'Amministratore scegliendo tra persone o Società di sua fiducia. Il compenso sarà ratificato dall'Assemblea.

ART. 34
MANUTENZIONE DELLE PARTI IN GODIMENTO COMUNE

La Società *VALDARNO S.r.l.*, con riferimento alle spese di straordinaria e ordinaria manutenzione o comunque a quelle necessarie allo scopo di effettuare i lavori diretti alla conservazione o rifacimento delle parti concesse in **godimento comune**, predisporrà, mediante tecnico di propria nomina, i progetti ed i preventivi di spesa. Per la realizzazione di detti lavori, le imprese verranno individuate dalla stessa Società che curerà, in via esclusiva, i rapporti con le stesse. Di tali interventi provvederà ad informare i

CENTRO SERVIZI ENRICO FERMI
VIA BELLATALLA N. 1, LOCALITA' OSPEDALETTO - PISA

Condomini / Conduttori; gli stessi saranno convocati per ogni comunicazione relativa agli interventi nell'area concessa in godimento comune.

ART.35
VARIAZIONE SUPERFICI

Ogni futura variazione che fosse apportata alle superfici/volumi, anche per accorpamenti di parti comuni delle singole unità immobiliari, si tradurrà in un ricalcolo della quota proporzionale di spese di ciascun Condomino secondo nuove tabelle millesimali, redatte a cura e spese del Condomino che ha apportato le modifiche. Codesto ricalcolo dovrà seguire i medesimi criteri adottati nella composizione dei millesimi allegati al presente regolamento.

ART. 36
TARGHE PUBBLICITARIE PER L'UFFICIO VENDITE

La Società *VALDARNO S.r.l.* si riserva inoltre la facoltà di apporre insegne, scritte pubblicitarie, anche luminose sui terrazzi di copertura degli edifici, sulle facciate e/o entro l'area del Condominio, finché non abbia ultimato le vendite, senza essere tenuta a corrispondere alcun compenso o indennizzo a favore del Condominio e dei Condomini.

ART. 37
DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non contemplato dal presente regolamento o dalle leggi speciali concernenti la stessa materia, si osservano le norme sulla comunione: art. 1100, 1139 del Codice Civile.

ART. 38
FORO COMPETENTE

Qualora insorgessero controversie relativamente alla interpretazione, validità, efficacia, esecuzione, risoluzione ed inadempimento delle obbligazioni previste dal presente regolamento, il Foro competente sarà quello di Pisa ovvero quello di Milano.

CENTRO SERVIZI ENRICO FERMI
VIA BELLATALLA N. 1, LOCALITA' OSPEDALETTO - PISA

ART. 39
VALORE GIURIDICO

Il presente regolamento, è stato approvato, a norma delle vigenti disposizioni di legge in materia, dall'assemblea tenutasi il Esso è pertanto obbligatorio per tutti i comproprietari, loro eredi e aventi causa per qualsiasi titolo e, nella parte cui spetti, per tutti i locatori.

BOZZA

CENTRO SERVIZI ENRICO FERMI
VIA BELLATALLA N. 1, LOCALITA' OSPEDALETTO - PISA

ALLEGATO 1 – Planimetria Generale

BOZZA

CENTRO SERVIZI ENRICO FERMI
VIA BELLATALLA N. 1, LOCALITA' OSPEDALETTO - PISA

ALLEGATO 2 – Elaborato planimetrico catastale

BOZZA

CENTRO SERVIZI ENRICO FERMI
VIA BELLATALLA N. 1, LOCALITA' OSPEDALETTO - PISA

ALLEGATO 3 – Superfici esterne

BOZZA

**CENTRO SERVIZI ENRICO FERMI
VIA BELLATALLA N. 1, LOCALITA' OSPEDALETTO - PISA**

Tabella A - Valori condominiali della Proprietà Generale

Tabella - SLP - COMMERCIALI - VALORE MERCATO (ripartito per edificio e per piano)						VALDARNO	TOSCANA ENERGIA	m.mi sull'edificio
Edificio	Piano	SUL mq	commerc. mq	stima PRAXI 31/12/2019	m.mi sul complesso			
Edificio A	Piano T	2.255,34	1.125,88	€ 1.182.300,00	59,17	-	59,17	123,25
	Piano 1	2.069,05	1.817,27	€ 1.940.500,00	97,12	-	97,12	202,29
	Piano 2	1.420,01	1.218,80	€ 1.401.600,00	70,15	-	70,15	146,11
	Piano 3	1.425,37	1.229,94	€ 1.414.400,00	70,79	70,79	-	147,45
	Piano 4	1.416,00	1.205,44	€ 1.446.500,00	72,40	72,40	-	150,79
	Piano 5	814,08	628,41	€ 754.100,00	37,74	37,74	-	78,61
	Piano 6	815,88	646,13	€ 807.700,00	40,43	40,43	-	84,20
	Piano 7	686,52	516,44	€ 645.600,00	32,31	32,31	-	67,30
	TOTALE A	10.902,25	8.388,31	€ 9.592.700,00	480,11	253,67	226,45	1.000,00
Edificio B	Piano T	2.032,06	1.900,91	€ 1.330.700,00	66,60	66,60	-	496,31
	Piano 1	2.032,67	1.899,63	€ 1.139.800,00	57,05	57,05	-	425,11
	Piano T tettoie	859,84	300,94	€ 210.700,00	10,55	10,55	-	78,58
		4.924,57	4.101,48	€ 2.681.200,00	134,19	134,19	-	1.000,00
Edificio C	Piano T	1.913,65	1.180,75	€ 826.500,00	41,37	41,37	-	722,47
	Piano 1	1.314,00	1.270,00	€ 317.500,00	15,89	15,89	-	277,53
		3.227,65	2.450,75	€ 1.144.000,00	57,26	57,26	-	1.000,00
Edificio D	Piano T	1.579,82	1.579,82	€ 1.105.900,00	55,35	55,35	-	1.000,00
		1.579,82	1.579,82	€ 1.105.900,00	55,35	55,35	-	1.000,00
Edificio E	Piano T	449,93	423,52	€ 508.200,00	25,44	25,44	-	547,57
	Piano 1	469,77	399,88	€ 419.900,00	21,02	21,02	-	452,43
		919,70	823,40	€ 928.100,00	46,45	46,45	-	1.000,00
Edificio F	Piano T	508,20	480,18	€ 477.100,00	23,88	23,88	-	278,75
	Piano 1	472,26	472,26	€ 411.500,00	20,60	20,60	-	240,42
	Piano 2	472,26	472,26	€ 411.500,00	20,60	20,60	-	240,42
	Piano 3	472,26	472,26	€ 411.500,00	20,60	20,60	-	240,42
	TOTALE F	1.924,98	1.896,96	€ 1.711.600,00	85,67	85,67	-	1.000,00
Edificio I	Piano T	620,10	563,24	€ 478.800,00	23,96	23,96	-	502,36
	Piano 1	581,97	557,97	€ 474.300,00	23,74	23,74	-	497,64
		1.202,07	1.121,21	€ 953.100,00	47,70	47,70	-	1.000,00
Edificio L	L	98,00	98,00	€ 58.800,00	2,94	2,94	-	494,12
	L1	100,41	100,41	€ 60.200,00	3,01	3,01	-	505,88
	TOTALE L	198,41	198,41	€ 119.000,00	5,96	5,96	-	1.000,00
Edificio M	TOTALE M	195,00	195,00	€ -	-	-	-	1.000,00
Edificio N	TOTALE N	275,29	141,29	€ 84.800,00	4,24	4,24	-	1.000,00
Edificio O	TOTALE O	2.037,50	1.050,50	€ 892.900,00	44,69	-	44,69	1.000,00
Edificio P	TOTALE P	34,66	34,66	€ 36.400,00	1,82	1,82	-	1.000,00
Tettoia MP		1.854,00	1.854,00	€ 445.000,00	22,27	22,27	-	1.000,00
	Tettoie ML	1.502,00	1.502,00	€ 285.400,00	14,28	14,28	-	1.000,00
Aree verdi		12.934,00	-	€ -	-	-	-	-
Aree pedonali		5.620,00	-	€ -	-	-	-	-
Aree carrabili		19.517,00	-	€ -	-	-	-	-
	TOTALE	38.071,00	-	€ -	-	-	-	-
Superfici totali		30.777,90	25.337,79	€ 19.980.100,00	1.000,00	728,87	271,13	

Pagina lasciata intenzionalmente vuota

PARERE VALUTATIVO

ALLA DATA DEL 30 GIUGNO 2021

DELLA SOCIETÀ

“SVILUPPO PISA S.R.L. – IN LIQUIDAZIONE”

FINALIZZATO ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CAPITALE SOCIALE

INTERAMENTE DETENUTO DALLA SOCIETÀ

“PISAMO – AZIENDA PER LA MOBILITÀ S.R.L.”

PARERE VALUTATIVO
ALLA DATA DEL 30 GIUGNO 2021

DELLA SOCIETÀ
“SVILUPPO PISA S.R.L. – IN LIQUIDAZIONE”

SOMMARIO

1. PREMESSA, CONFERIMENTO DELL'INCARICO, OGGETTO E FINALITÀ DELLA STIMA, DISCLAIMER
2. DATA DI RIFERIMENTO DELLA STIMA
3. DOCUMENTAZIONE UTILIZZATA
4. IDENTIFICAZIONE E NOTIZIE STORICHE DELLA SOCIETÀ SVILUPPO PISA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE
5. ANALISI FONDAMENTALE E SELEZIONE DELLA METODOLOGIA VALUTATIVA
6. LA DETERMINAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO AI FINI DELLA VALUTAZIONE DEL CAPITALE ECONOMICO [K]
 - a. Immobilizzazioni materiali
 - b. Rimanenze
 - c. Crediti
 - d. Disponibilità liquide
 - e. Debiti verso soci
 - f. Debiti verso banche
 - g. Debiti verso fornitori
 - h. Altri debiti
 - i. Patrimonio netto rettificato
7. CONCLUSIONI

PARERE VALUTATIVO

ALLA DATA DEL 30 GIUGNO 2021

DELLA SOCIETÀ

“SVILUPPO PISA S.R.L. – IN LIQUIDAZIONE”

1. PREMESSA, CONFERIMENTO DELL’INCARICO, OGGETTO E FINALITÀ DELLA STIMA, DISCLAIMER

La società **PISAMO – AZIENDA PER LA MOBILITÀ S.R.L.**, con sede in Pisa, via Cesare Battisti n. 53, ha incaricato il sottoscritto dott. **GIUSEPPE ROTUNNO**, nato a Pisa il 20 febbraio 1966, Revisore Contabile (G.U. n. 45 dell’8.06.1999), iscritto al n. 443 nell’albo dell’ordine dei Dottori Commercialisti della Provincia di Pisa, con Studio in Pisa – lungarno Gambacorti n. 55, di redigere un parere valutativo avente per oggetto il valore del capitale economico della “**SVILUPPO PISA S.R.L. – IN LIQUIDAZIONE**” (*inde*, più brevemente, “**SviPi**”), con sede in Pisa, via Cesare Battisti n. 53, società interamente partecipata da Pisamo.

Il presente elaborato è finalizzato a determinare il possibile prezzo di trasferimento del 100% delle quote di partecipazione al capitale sociale di SviPi da Pisamo s.r.l. alla società Valdarno s.r.l.

Il parere viene reso sul presupposto della rinuncia da parte di Pisamo ad una quota del finanziamento operato a favore di SviPi pari ad euro 2,23 mln e della regolamentazione dei rapporti di finanziamento fra Pisamo e SviPi nei modi e termini di cui appresso si dirà.

*

Coerentemente con la natura e la tipologia dell’incarico ricevuto, il presente documento è stato redatto basandosi su informazioni e dati forniti dal liquidatore di SviPi e dal management di Pisamo; tali dati non sono stati sottoposti a verifiche contabili, in sito aziendale o extra sito aziendale, a verifiche di revisione, ad accertamenti e analisi in senso generale finalizzati a determinare l’attendibilità, la correttezza, la veridicità e quindi la reale sussistenza dei valori originanti i dati ricevuti che sono stati posti a base delle valutazioni operate.

Conseguentemente, l’estensore non assumerà mai e in alcun caso qualsivoglia tipo di responsabilità in ordine alla veridicità, correttezza, affidabilità, coerenza e pertinenza delle informazioni, dei dati, dei conti, delle situazioni economiche e finanziarie e dei documenti di qualsiasi tipo forniti da Pisamo e SviPi.

Il presente documento non costituisce certificazione di bilancio, né assegnazione di rating, è stato redatto nell’ottica tipica dell’analista “esterno” alla società ed è volto a fornire indicazioni circa le modalità con le quali essa è probabilmente «vista e valutata» dai terzi esterni.

Il contenuto del presente documento è strettamente confidenziale e le informazioni in esso contenute devono essere mantenute in assoluta riservatezza, con divieto di copia o riproduzione senza il consenso di Pisamo.

I risultati cui si perverrà non potranno essere assunti per scopi diversi da quelli propri dell'incarico conferito.

2. DATA DI RIFERIMENTO DELLA STIMA

La data di riferimento del presente parere valutativo è il 30 giugno 2021, data alla quale si riferiscono i dati contabili utilizzati per la sua stesura.

3. DOCUMENTAZIONE UTILIZZATA

Ai fini dello svolgimento dell'incarico affidatogli il sottoscritto ha preso in esame la seguente documentazione:

- a. atto costitutivo e statuto sociale;
- b. bilanci degli esercizi 2018-2019-2020;
- c. bilancio al 30.06.2021;
- d. visura camerale storica;
- e. perizia di stima degli immobili redatta dall'ing. Federico Lombardi;
- f. contratti di locazione;
- g. bozza di accordo di finanziamento fra Pisamo e SviPi.

4. IDENTIFICAZIONE E NOTIZIE STORICHE DELLA SOCIETÀ SVILUPPO PISA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

La Società a responsabilità limitata Sviluppo Pisa ha sede in Pisa, via Cesare Battisti n. 53, ed è iscritta nel Registro delle Imprese di Pisa con numero di codice fiscale 0183610 050 1 (R.e.a. n. 158968).

Il capitale sociale della società SviPi, interamente sottoscritto e versato, ammonta ad euro 120.000,00 e risulta integralmente detenuto, fino dalla costituzione, dalla società Pisamo – azienda per la mobilità S.r.l..

SviPi è stata costituita in data 25 maggio 2007 in esecuzione della delibera del Consiglio Comunale di Pisa adottata il 19 aprile 2007 con la quale era stato approvato il piano attuativo per la riqualificazione dell'area compresa tra la via Cesare Battisti, via Quarantola, via Mascagni e la sede ferroviaria e deciso di affidare la gestione dell'intervento a Pisamo mediante la costituzione di una apposita società di scopo.

Il compendio immobiliare realizzato, denominato “Sesta Porta”, è stato in parte trasferito al Comune di Pisa ed alla Compagnia Pisana Trasporti S.p.A. (ad oggi confluita in CTT Nord S.r.l.) a titolo di permuta dei terreni e degli edifici di loro proprietà, che erano stati trasferiti a SviPi per la realizzazione dell'intervento di riqualificazione immobiliare in commento.

Gli altri fabbricati sono stati in parte venduti con atti successivi; gli ultimi atti stipulati, entrambi nel corso del 2019, attengono alla cessione a favore dell'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia e del Comune di Pisa

In data 12 dicembre 2014 la società è stata posta in liquidazione volontaria al fine del suo anticipato scioglimento in considerazione delle limitazioni normative introdotte in tema di detenzione di partecipazioni da parte di società controllate da enti pubblici.

*

L’oggetto della società, come da ultimo modificato con deliberazione assunta in data 29 giugno 2007, prevede lo svolgimento delle seguenti attività:

“l’acquisto, la costruzione, la vendita e/o la locazione degli edifici che verranno realizzati in attuazione del piano attuativo per la riorganizzazione dell’area compresa fra la via Cesare Battisti, via Quarantola, via Mascagni e la sede ferroviaria come da delibera del consiglio comunale di Pisa n. 29 del 19 aprile 2007.

La società potrà compiere ogni operazione finanziaria, commerciale, creditizia, bancaria, mobiliare ed immobiliare che dall’organo amministrativo sia ritenuta utile o necessaria per il conseguimento dell’oggetto sociale, così come potrà assumere partecipazioni ed interessenze in imprese e società aventi carattere analogo e potrà stipulare qualunque contratto o negozio giuridico disciplinato dalle vigenti norme.

La stessa, sempre per il conseguimento dell’oggetto sociale, potrà concedere garanzie reali e personali a favore di terzi, accendere ipoteche su beni facenti parte del patrimonio sociale, contrarre mutui e finanziamenti di ogni genere ed importo, stipulare contratti di leasing per ogni cifra, durata ed oggetto, sempre che tali attività non abbiano carattere prevalente sulle altre”.

Sono preclusi la raccolta del risparmio tra il pubblico, l’esercizio del credito e le operazioni rientranti nell’attività bancaria e degli intermediari mobiliari.

La società può acquisire dai soci versamenti e finanziamenti, a titolo oneroso o gratuito, con o senza obbligo di rimborso, nel rispetto delle normative vigenti, con particolare riferimento a quelle che regolano la raccolta del risparmio tra il pubblico.

*

Di fatto la società svolge oggi la sola attività di godimento di alcune unità immobiliari della Sesta Porta, di cui si dirà più oltre.

Attualmente la società è amministrata da un liquidatore, nominato nell’assemblea del 12 gennaio 2014 a tempo indeterminato.

Il controllo contabile è esercitato da un revisore nominato nell’assemblea del 12 dicembre 2020, in carica sino ad approvazione del bilancio dell’esercizio 2022.

La società si avvale di professionisti esterni per la consulenza sui più rilevanti adempimenti fiscali e societari; gli adempimenti contabili e amministrativi sono curati, sulla base di un’apposita convenzione di *service* amministrativo, dalla società “Pisamo – azienda per la mobilità s.r.l.”.

5. ANALISI FONDAMENTALE E SELEZIONE DELLA METODOLOGIA VALUTATIVA

I metodi di valutazione del capitale economico delle imprese elaborati dalla dottrina aziendaleistica

possono in buona sostanza ricondursi a criteri di tipo “assoluto” (metodi patrimoniali, reddituali, finanziari e misti patrimoniali-reddituali) ed a criteri di tipo “relativo” (approccio delle società comparabili, delle transazioni comparabili e dei “multipli impliciti”).

La scelta dell’uno o dell’altro criterio e dell’uno o l’altro metodo è determinata da elementi e circostanze mutevoli, quali l’attività svolta dall’azienda da valutare, le finalità della valutazione, i dati storici ricavati dai bilanci di un certo numero d’esercizi, gli andamenti prospettici dell’attività aziendale.

Nel caso specifico il sottoscritto - preso atto dell’attività effettivamente svolta dalla società - ha ritenuto di dover impiegare il **metodo patrimoniale semplice**, considerato il metodo più appropriato per determinare il valore della Sviluppo Pisa S.r.l. in liquidazione.

In base a tale metodologia valutativa si procede alla verifica dei valori contabili ai quali sono iscritti gli elementi dell’attivo e del passivo aziendale, adeguandoli ai valori correnti alla data di riferimento della stima; quindi si determina il valore netto del patrimonio sociale (“capitale netto rettificato”) per differenza fra il valore delle attività e quello delle passività come sopra rettificati.

*

Il *capitale netto rettificato* (K), quando si escludano valutazioni sugli intangibili specifici, è definito dalla somma del *capitale netto contabile* (C) e delle *plusvalenze* (P) e *minusvalenze* (M) accertate dedotti, se del caso, gli *oneri fiscali potenziali*.

Nelle tradizionali applicazioni del cosiddetto «metodo patrimoniale» il capitale netto rettificato (K) rappresenta, *tout court*, il valore dell’azienda *equity side* (cosiddetto *metodo patrimoniale semplice*).

Quando vengono aggiunti, tra le attività, i valori intangibili specifici (per esempio, marchi, brevetti, valore della raccolta nelle banche, ecc..), ne deriva la formula detta del *metodo patrimoniale complesso*.

*

Attualmente sono assai poche le situazioni in cui i metodi patrimoniali (semplice o complesso) vengono assunti per definire un compiuto modello valutativo. Un caso classico che fa eccezione a tale regola è proprio la valutazione delle *società immobiliari* che si limitano alla gestione di immobili di proprietà.

La logica che, in tal caso, rende sufficiente il riferimento a K si riassume nel convincimento che nella valutazione delle attività componenti il patrimonio, cioè gli immobili, già sono presenti tutte le informazioni necessarie: valori di mercato e aspettative di flussi reddituali in particolare.

In tali situazioni, perciò, si riduce il significato di eventuali informazioni aggiuntive attinenti la società: quest’ultima, nell’aspetto valutativo, appare come un mero involucro formale, non incidente sul valore dei beni immobili che essa contiene. Talché, almeno di regola, la somma dei valori attribuiti ai singoli beni, al netto delle passività (inclusi, se significativi, gli oneri fiscali potenziali), definisce anche il valore del capitale. Questo convincimento si fonda sull’ipotesi che i vari beni considerati abbiano un loro *autonomo* valore, realizzabile anche cedendoli separatamente (cfr. GUATRI - BINI,

Nuovo trattato sulla valutazione delle aziende, Università Bocconi Editore, Milano 2005, pag. 134-135).

Viene, insomma, a mancare - o diviene tenue fino a perdere di significato rilevante - quel collegamento funzionale tra i beni che caratterizza il patrimonio delle aziende. In tal caso, salvo specifiche eccezioni, le differenze fra *valori funzionali e valori di liquidazione* dei beni divengono di norma trascurabili, fino al punto di una loro sostanziale coincidenza, o comunque facilmente individuabili e quantificabili. È in questo senso e per questi motivi che la valutazione delle società immobiliari di pura gestione può avvenire nel modo indicato.

6. LA DETERMINAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO AI FINI DELLA VALUTAZIONE DEL CAPITALE ECONOMICO [K]

Come già precisato al par. 2 il sottoscritto ha ritenuto di poter procedere alla valorizzazione del patrimonio di SviPi muovendo dalla situazione contabile al 30.06.2021.

Dalle informazioni assunte può darsi atto che, per quanto a conoscenza del sottoscritto, non sono intervenuti eventi o circostanze tali da determinare, nell'arco di tempo intercorso fra la fine di giugno e la data odierna, alcun significativo mutamento della situazione economica e patrimoniale; i valori contabili al 30.06.2021 possono dunque essere utilizzati come valori di partenza ai fini della rappresentazione patrimoniale alla data di riferimento della stima, tenuto conto che scopo della medesima è quello di operare una ragionevole valutazione del patrimonio sociale e non quello di rappresentare un bilancio di periodo.

Si precisa che la stima è fatta assumendo la veridicità dei dati contabili e delle informazioni ricevute dal liquidatore della società.

*

I bilanci della SviPi evidenziano che l'attivo patrimoniale della società in valutazione è costituito essenzialmente da mobili e attrezzature, da immobili in rimanenza, da crediti e da giacenze di conto corrente.

Le passività attengono prevalentemente alla esposizione debitoria nei confronti della controllante Pisamo S.r.l. oltreché al residuo debito per il mutuo contratto per finanziare l'intervento di recupero dell'area "Sesta Porta" dell'originario importo di euro 12 milioni.

La situazione contabile al *30 giugno 2021* è sintetizzabile come segue:

Attività	
I. Immobilizzazioni materiali	15.574
II. Rimanenze	8.043.800
III. Crediti	362.789
IV. Disponibilità liquide	136.204
Totale attività	8.558.367

Passività e netto		
V.	Debiti verso soci	10.269.058
VI.	Debiti verso banche	1.289.499
VII.	Debiti verso fornitori	43.271
VIII.	Altri debiti	45.130
IX.	Patrimonio netto	-3.088.591
Totale passività e netto		8.558.367

a. Immobilizzazioni Materiali

Le Immobilizzazioni Materiali sono costituite da mobili, arredi e attrezzatura varia.

Ai fini valutativi il sottoscritto ha ritenuto di poter assumere il valore corrispondente al costo non ancora ammortizzato di tali beni senza operare alcuna rettifica. Conseguentemente:

Valore contabile:	15.574
Rettifiche:	-
Valore di stima:	15.574

b. Rimanenze

La posta accoglie il valore di 11 unità a destinazione commerciale, direzionale o uffici ad oggi invendute, tutte poste in via Cesare Battisti n. 53 all'interno dell'edificio polifunzionale denominato "Sesta Porta" realizzato dalla società in esecuzione di un piano attuativo adottato dal Comune di Pisa per la riqualificazione dell'area compresa tra la via Cesare Battisti, via Quarantola, via Mascagni e la sede ferroviaria.

I beni sono censiti nel NCEU del Comune di Pisa nel foglio 38, particella 541, subb. 9-10-11-12-21-38-51-56-70-72-74.

Risulta inoltre di proprietà di SviPi un edificio di due piani a destinazione abitativa che insiste sulla via Cesare Battisti al civico 71 accatastato al NCEU nel foglio 38, particella 58.

La valorizzazione di tale componente patrimoniale, fino redazione del bilancio dell'esercizio chiuso alla data del 31.12.2019, avviene sulla base della perizia di stima redatta il 31 marzo 2020 dall'ing. Federico Lombardi e dallo stesso giurata il successivo 27 aprile come da verbale di asseverazione a rogiti notaio Varrati di Pisa, rep. 30113.

I valori adottati dal perito, tenuto conto del breve periodo di tempo intercorso dalle sue valutazioni, sono ritenuti dal sottoscritto pienamente attendibili e pertanto non bisognosi di rettifica alcuna ai fini della loro stima attuale. Conseguentemente:

Valore contabile:	8.043.800
Rettifiche:	-
Valore di stima:	8.043.800

Crediti

I crediti iscritti nel bilancio al 30 giugno 2021 per complessivi euro 362.789, attengono a:

- crediti verso clienti	128.540
- crediti tributari	60.264
- cauzioni	50.000
- altri	20.552
- imposte anticipate	103.433

I crediti verso clienti attengono integralmente a canoni di locazione scaduti. Le posizioni “critiche” sono state cautelativamente già svalutate per intero.

I crediti tributari attengono, quanto ad euro 7.264 al credito IVA risultante dalla liquidazione del mese di giugno ed al saldo IRAP risultante dalla dichiarazione IRAP2021.

I restanti euro 53.000 scaturiscono da un versamento eccedente di IMU eseguito dalla società nel corso del 2013 per il quale tuttavia risultano prescritti i termini per l’ottenimento del rimborso; l’importo è stato conseguentemente espunto dalla voce crediti al fine della loro valorizzazione.

Le cauzioni attengono al residuo importo della somma versata da SviPi alla società CTT Nord S.r.l. in esecuzione delle previsioni dell’”atto cognitivo [...] e parziale modifica di contratto di permuta” sottoscritto in data 21 dicembre 2016, laddove all’art. 5 viene previsto un versamento a garanzia dell’esecuzione di alcune residue opere da parte di SviPi del complessivo importo di euro 100 mila, importo successivamente ridotto a euro 50 mila, come da comunicazione del CTT del 28 dicembre 2018, in ragione del parziale adempimento da parte di SviPi degli impegni contrattualmente assunti.

Dalle informazioni acquisite presso il liquidatore della società, ing. Alessandro Fiorindi, le opere a tutt’oggi richieste a SviPi per esaurire l’assolvimento degli obblighi sopradetti, avranno un costo assai prossimo all’entità del credito residuo. In ragione di ciò il sottoscritto, come desumibile alla successiva lettera g., ha integrato le passività con un fondo spese di euro 50 mila.

Le imposte anticipate sono state calcolate sulle perdite fiscali residue riportabili dagli esercizi 2016 e 2017 e correttamente iscritte in bilancio in applicazione dei principi dettati dall’OIC 25 – *imposte sul reddito*.

Pertanto:

Valore contabile:	362.789
Rettifiche:	(53.000)
Valore di stima:	309.789

c. Disponibilità liquide

La voce accoglie i seguenti saldi:

- c/c Banca del Monte di Lucca	123.483
- c/c Banca di Pisa e Fornacette	893
- cassa contante	169

- cassa assegni	11.659
-----------------	--------

Tali valori vengono assunti *tel quel* ai fini della valorizzazione del capitale economico di SviPi.

Pertanto:

Valore contabile:	136.204
-------------------	---------

Rettifiche:	-
-------------	---

Valore di stima:	136.204
------------------	---------

d. Debiti verso soci

La voce accoglie la quota di debito residuo del prestito a suo tempo concesso da Pisamo per il finanziamento dell'intervento di recupero della “Sesta Porta”.

Su richiesta del sottoscritto perito le parti si sono impegnate a definire formalmente i reciproci rapporti finanziari ed allo scopo hanno predisposto una bozza di accordo denominato “*Condizioni di finanziamento fra PISAMO – Azienda per la mobilità S.r.l., quale creditore, e Sviluppo Pisa S.r.l. in liquidazione quale debitore*”.

L'accordo, dopo aver definito l'entità del debito residuo nell'importo di euro 10.269.058 (pari al dato risultante dalla contabilità di SviPi), stabilisce quanto segue:

- la rinuncia definitiva da parte di Pisamo al proprio credito nel limite di euro 2.230.000,00;
- il rimborso del debito residuo, pari a euro 8.039.058, a decorrere dall'anno 2029 oppure, se successivo, dall'anno di integrale estinzione del mutuo tuttora in essere (e di cui si dirà alla successiva lettera f)), nei termini di seguito precisati:
 - entro il 31 dicembre dell'anno di decorrenza del rimborso ed entro il 31 dicembre dei due anni successivi, SviPi rimborserà a Pisamo un capitale corrispondente ai canoni pagati da quest'ultima nell'anno solare precedente in forza del contratto di locazione dei locali presso la Sesta Porta;
 - entro il 31 dicembre del terzo anno successivo all'anno di decorrenza del rimborso - e quindi entro il 31 dicembre 2032, nel caso di integrale estinzione del mutuo entro il 31 dicembre 2029 - SviPi rimborserà a Pisamo una ulteriore quota di debito residuo pari al 95% dell'intero corrispettivo incassato (al netto delle imposte) dalle vendite degli immobili in rimanenza eventualmente realizzate nel periodo;
 - l'eventuale restante parte del debito residuo sarà rimborsata da SviPi a Pisamo nei successivi dieci anni in rate semestrali di pari ammontare, scadenti il 30 giugno e il 31 dicembre di ciascun anno solare.
- Il debito residuo resterà infruttifero di qualunque interesse sino a tutto il 31 dicembre 2026.

A decorrere dal 1° gennaio 2027, matureranno interessi al tasso dell'1,5% in ragione di anno, da liquidarsi annualmente e da corrispondersi in unica soluzione entro il 31 dicembre dell'anno successivo a quello di maturazione.

In deroga a quanto previsto nel precedente periodo, sull'eventuale restante parte del debito

Residuo di cui al punto che precede, matureranno interessi al tasso dell'1,75% in ragione di anno, da liquidarsi semestralmente e da corrispondersi contestualmente al rimborso delle rate di capitale. Tenuto conto della durata e dell'ammontare del debito *de quo*, si rende necessario procedere alla sua rilevazione “secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale” ai sensi dell’art. 2426, comma 1, n. 8 c.c.

Nel caso specifico, posto che le condizioni del prestito ricevuto risultano particolarmente vantaggiose per SviPi dal momento che gli interessi passivi saranno dovuti (al tasso dell'1,50%) solo a decorrere dal 2027, i flussi finanziari futuri derivanti dal debito devono essere attualizzati sulla base del tasso di interesse di mercato e ciò al fine della valorizzazione del “vantaggio” ottenuto da SviPi.

Per “*tasso di interesse di mercato*” deve intendersi il tasso che sarebbe stato applicato se due parti indipendenti avessero negoziato un’operazione similare di finanziamento con termini e condizioni comparabili a quella oggetto di esame (cfr. OIC 19, parr. 49 e 50).

Laddove poi, come nel caso qui considerato, sia desumibile che la natura della transazione è il rafforzamento patrimoniale da parte di Pisamo della società controllata, quest’ultima iscriverà la differenza fra il valore nominale del debito e quello calcolato con il metodo del *costo ammortizzato* non già fra i proventi finanziari del conto economico, ma ad incremento del patrimonio netto.

Al fine del computo del valore attuale dei flussi futuri del debito, il sottoscritto ha prudenzialmente limitato la misura del tasso di interesse di mercato all'1,87% pari al tasso di indebitamente attualmente praticato sul mutuo residuo di SviPi, maggiorato di un premio (minimo) del 10% per tenere conto dell’assenza di garanzia al rimborso del finanziamento.

Ciò determina un valore attuale dei flussi di euro 968.809 che equivale alla riserva da *deemed contribution* che SviPi potrà iscrivere fra le poste del netto. Il valore del debito, da assumere ai fini del presente parere valutativo, viene pertanto ad essere ridotto ad euro 7.070.249.

Il tutto come dettagliatamente illustrato nella seguente tabella di calcolo:

Anno	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
t	0,00	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00
Tasso nominale	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Erogazione	8.039.058	0										
Rimborso capitale		0	0	0	0	0	0	0	-157.500	-157.500	-157.500	-7.566.558
Pagamento interessi	588.754	0	0	0	0	0	0	-120.586	-120.586	-118.223	-115.861	-113.498
Debito nominale residuo	8.039.058	8.039.058	8.039.058	8.039.058	8.039.058	8.039.058	8.039.058	7.881.558	7.724.058	7.566.558	0	
Totale flussi	8.039.058	0	0	0	0	0	0	-120.586	-278.086	-275.723	-273.361	-7.680.056
Tasso di mercato	1,87%	1,87%	1,87%	1,87%	1,87%	1,87%	1,87%	1,87%	1,87%	1,87%	1,87%	1,87%
Valore attuale flussi	968.809	8.039.058	0	0	0	0	0	0	-105.919	-239.778	-233.376	-227.129
Costo ammortizzato	7.070.249											
Tasso Effettivo (TIR)	1,87%		1,87%	1,87%	1,87%	1,87%	1,87%	1,87%	1,87%	1,87%	1,87%	1,87%
Interessi effettivi	1.557.563	132.214	134.686	137.205	139.770	142.384	145.047	147.759	148.267	145.840	143.411	140.981
Debito contabile residuo	7.070.249	7.202.463	7.337.149	7.474.354	7.614.124	7.756.508	7.901.555	7.928.728	7.798.910	7.669.026	7.539.076	0

In conseguenza di quanto sopra esposto:

Valore contabile:	10.269.058
Rettifiche:	(3.198.809)
Valore di stima:	7.070.249

e. Debiti verso banche

I debiti verso banche sono costituiti dal residuo debito per un mutuo ipotecario dell'originario importo di euro 12 milioni erogato in *pool* da Banca del Monte di Lucca S.p.A. e da Banca di Credito Cooperativo di Fornacette Soc. Coop. per azioni (oggi Banca di Pisa e Fornacette) per finanziare l'intervento di recupero della Sesta Porta.

L'importo risultante dal bilancio al 30.06.2021 coincide con il debito residuo esposto nel piano di ammortamento del mutuo. Pertanto:

Valore contabile:	1.289.499
Rettifiche:	-
Valore di stima:	1.289.499

f. Debiti verso fornitori

La voce accoglie i debiti nei confronti di vari fornitori per fatture già ricevute e da ricevere.

Anche questa posta di bilancio non necessita alcuna rettifica. Conseguentemente:

Valore contabile:	43.271
Rettifiche:	-
Valore di stima:	43.271

g. Altri debiti

La posta attiene a debiti per spese condominiali del complesso polifunzionale della Sesta Porta e a depositi cauzionali ricevuti dai vari conduttori; ad essa non è stata apportata rettifica alcuna se non quella richiesta dalla costituzione di un “fondo spese” per le ragioni esposte sub lett. b.. Pertanto:

Valore contabile:	45.130
Rettifiche:	50.000
Valore di stima:	95.130

h. Patrimonio netto rettificato

Si riepilogano di seguito le rettifiche delle poste attive e passive sopra evidenziate:

<i>Attività</i>	<i>Saldi contabili</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Situazione rettificata</i>
I. Immobilizzazioni materiali	15.574		15.574
II. Rimanenze	8.043.800		8.043.800
III. Crediti	362.789	-53.000	309.789
IV. Disponibilità liquide	136.204		136.204
<i>Totale attività</i>	<i>8.558.367</i>	<i>-53.000</i>	<i>8.505.367</i>

<i>Passività e netto</i>	<i>Saldi contabili</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Situazione rettificata</i>
V. Debiti verso soci	10.269.058	-3.198.809	7.070.249
VI. Debiti verso banche	1.289.499		1.289.499
VII. Debiti verso fornitori	43.271		43.271
VIII. Altri debiti	45.130	50.000	95.130
<i>Totale passività</i>	<i>11.646.958</i>	<i>-3.148.809</i>	<i>8.498.149</i>
Totale patrimonio netto	-3.088.591	3.095.809	7.217
<i>Totale a pareggio</i>	<i>8.558.367</i>	<i>-53.000</i>	<i>8.505.367</i>

Il valore del patrimonio netto rettificato (7.217) è così dettagliabile nelle sue variazioni e nella sua composizione:

<i>Patrimonio netto contabile</i>	<i>Capitale sociale</i>	<i>Riserva legale</i>	<i>Versamento soci c/capitale</i>	<i>Rettifiche di liquidazione</i>	<i>Altre riserve (deemed contribution)</i>	<i>Perdite a nuovo</i>	<i>Risultato di periodo</i>	<i>Totale</i>
Situazione Contabile	120.000	4.300	270.281	-402.774	0	-3.075.082	-5.318	-3.088.592
Rettifiche:								
Svalutazione crediti						-53.000	-53.000	
Rinuncia al credito da parte di Pisamo			2.230.000				2.230.000	
Valutazione del finanziamento socio al costo ammortizzato				968.809			968.809	
Fondo spese future						-50.000	-50.000	
Situazione contabile rettificata	120.000	4.300	2.500.281	-402.774	968.809	-3.075.081	-108.318	7.217

*

Pertanto, alla data del 30 giugno 2021 può attribuirsi al patrimonio netto della SviPi il valore di euro 7.217 che, arrotondato, esprime il valore di

K = 7.000,00

7. CONCLUSIONI

Sulla base delle informazioni acquisite e delle proprie conoscenze ed esperienze professionali, il sottoscritto ritiene di poter affermare che alla data odierna il valore del capitale economico della società Sviluppo Pisa S.r.l. in liquidazione può essere ragionevolmente determinato in euro 7 mila che rappresenta, così come richiesto, il possibile prezzo di cessione del 100% delle quote di partecipazione al capitale sociale detenute da Pisamo – azienda per la mobilità S.r.l..

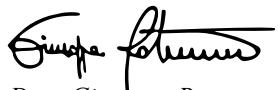
*

È da precisare, quand’anche ve ne fosse la necessità, che quello sopra stimato è un valore indicativo, suscettibile di diverso apprezzamento soggettivo e, quindi, senza alcuna pretesa di esprimere un dato oggettivo e assoluto.

In particolare, la predetta stima si basa su due assunzioni di base:

- la rinuncia al credito da parte di Pisamo in misura pari ad euro 2.230.000,00;
- la regolamentazione dei rapporti di finanziamento fra Pisamo e SviPi nei modi e termini previsti nella bozza di accordo che è stata prodotta al sottoscritto (v. *supra* lett. d).

Pisa, 28 ottobre 2021



Dott. Giuseppe Rotunno

Progetto "Nuova Valdarno" - Piano Economico Finanziario (PEF)

CONTO ECONOMICO	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Cumulativo 2023-2032
Locazioni da "Centro E. Fermi"	1.069.508	1.069.508	1.069.508	1.069.508	1.069.508	1.069.508	1.069.508	1.069.508	1.069.508	1.069.508	10.695.080
di cui Comune di Pisa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
di cui GEA	893.000	893.000	893.000	893.000	893.000	893.000	893.000	893.000	893.000	893.000	8.930.000
Locazioni da "Sesta Porta"	329.916	329.916	329.916	329.916	329.916	329.916	329.916	329.916	329.916	329.916	3.299.160
Compenso Gestione "Centro E. Fermi"	173.864	173.864	173.864	173.864	173.864	173.864	173.864	173.864	173.864	173.864	1.738.640
Compenso Gestione "Sesta Porta"	24.561	24.561	24.561	24.561	24.561	24.561	24.561	24.561	24.561	24.561	245.610
Vendite	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.409.058	7.409.058
Totale Fatturato	1.597.849	9.006.907	23.387.548								
Altri Ricavi (Rimborsi e riaddebiti)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Ricavi	1.597.849	9.006.907	23.387.548								
Costi Variabili	79.892	798.924									
Margine di Contribuzione	1.517.957	8.927.015	22.588.624								
Variazione delle Rimanenze	0	-7.409.058	-7.409.058								
Costi di gestione	371.266	368.766	333.972	333.972	333.972	333.972	333.972	333.972	333.972	333.972	3.411.808
di cui IMU "Centro Fermi"	171.740	171.740	136.946	136.946	136.946	136.946	136.946	136.946	136.946	136.946	1.439.048
di cui IMU "Sesta Porta"	17.526	17.526	17.526	17.526	17.526	17.526	17.526	17.526	17.526	17.526	175.260
Ammortamenti	418.537	418.537	323.367	323.367	323.367	323.367	323.367	323.367	323.367	323.367	3.424.010
di cui "Centro Fermi"	411.933	411.933	323.367	323.367	323.367	323.367	323.367	323.367	323.367	323.367	3.410.802
di cui "Sesta Porta"	6.604	6.604	0	0	0	0	0	0	0	0	13.208
Personale	337.200	337.200	337.200	337.200	337.200	337.200	337.200	337.200	337.200	337.200	3.372.000
Altri Costi	112.700	112.450	99.454	99.454	99.454	99.454	99.454	99.454	99.454	99.454	1.020.782
Costi Fissi	1.239.703	1.236.953	1.093.993	11.228.600							
Reddito Operativo	278.254	281.004	423.964	3.950.966							
Proventi finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oneri finanziari	17.209	13.700	10.131	6.500	2.808	0	120.586	118.223	115.861	113.498	518.517
Gestione finanziaria	-17.209	-13.700	-10.131	-6.500	-2.808	0	-120.586	-118.223	-115.861	-113.498	-518.517
Reddito ante imposte	261.044	267.304	413.833	417.463	421.155	423.964	303.378	305.740	308.103	310.466	3.432.449
Imposte	83.534	85.537	132.427	133.588	134.770	135.668	97.081	97.837	98.593	99.349	1.098.384
Reddito Netto	177.510	181.767	281.406	283.875	286.385	288.296	206.297	207.903	209.510	211.117	2.334.065

Progetto "Nuova Valdarno" - Piano Economico Finanziario (PEF)

FLUSSI FINANZIARI	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Cumulativo 2022-2031
Incassi da Clienti	1.597.849	1.597.849	1.597.849	1.597.849	1.597.849	1.597.849	1.597.849	1.597.849	1.597.849	9.006.907	23.387.548
Capitale Sociale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamento Pisamo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamento Banca	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altri incassi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Entrate	1.597.849	9.006.907	23.387.548								
Uscite Costi Variabili	79.892	79.892	79.892	79.892	79.892	79.892	79.892	79.892	79.892	79.892	798.924
Uscite Costi Fissi	1.239.703	1.236.953	1.093.993	1.093.993	1.093.993	1.093.993	1.093.993	1.093.993	1.093.993	1.093.993	11.228.600
Rimborso Finanziamento Pisamo	0	0	0	0	0	0	157.500	157.500	157.500	7.409.058	7.881.558
On. Finanziari Finanziamento Pisamo	0	0	0	0	0	0	120.586	118.223	115.861	113.498	468.168
Rimborso Finanziamento Banca	194.135	197.449	200.820	204.249	207.736	0	0	0	0	0	1.004.389
On. Finanziari Finanziamento Banca	17.209	13.700	10.131	6.500	2.808	0	0	0	0	0	50.348
Pagamento Imposte	83.534	85.537	132.427	133.588	134.770	135.668	97.081	97.837	98.593	99.349	1.098.384
Totale Uscite	1.614.474	1.613.532	1.517.263	1.518.223	1.519.200	1.309.553	1.549.052	1.547.446	1.545.839	8.795.790	22.530.372
Flusso Finanziario	-16.625	-15.683	80.586	79.626	78.649	288.296	48.797	50.403	52.010	211.117	857.176
Saldo Cassa Iniziale	479.243	462.618	446.936	527.521	607.148	685.797	974.093	1.022.889	1.073.292	1.125.302	7.404.839
Saldo Cassa Finale	462.618	446.936	527.521	607.148	685.797	974.093	1.022.889	1.073.292	1.125.302	1.336.419	8.262.015

RELAZIONE AL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO 2023-2032 DELLA “NUOVA VALDARNO”

Per verificare la convenienza economica e la sostenibilità finanziaria della “nuova” Valdarno (ossia della società Valdarno come risultante a seguito della scissione a favore di Toscana Energia e della successiva incorporazione di Sviluppo Pisa, operazioni per cui è ipotizzata la conclusione entro il 2022) è stato redatto l’allegato Piano Economico Finanziario (PEF) per il periodo 2023-2032.

Il PEF è stato redatto prendendo in considerazione un periodo temporale di 10 anni, partendo dalle informazioni disponibili per il 2022 (anno 0), e con riferimento agli anni 2023-2032.

Sui premette che si considera avvenuta alla data del 31.12.2022 la fusione per incorporazione di Sviluppo Pisa S.r.l. in Valdarno.

RICAVI

- Locazioni da “Centro E. Fermi” e da “Sesta Porta”: rappresentano l’affitto che la Valdarno riscuote per le proprietà immobiliari locate nei due complessi. Si precisa che fra tali entrate non figurano canoni di locazione dovuti dal Comune di Pisa (si ipotizza un comodato gratuito fino al 2024 compreso e successivamente l’assegnazione delle unità immobiliari già oggetto di locazione).
- Compensi di gestione: si tratta del compenso spettante alla Valdarno in veste di amministratore di condominio. Per il “Centro E. Fermi” include il rimborso delle spese per il personale addetto all’attività di portineria.
- Ricavi da vendite di immobili: si stima di vendere entro il 2032 beni immobili per un valore di poco superiore a € 7 mln (€ 7.409.058). Le vendite sono state ipotizzate nell’ultimo anno del PEF; pertanto, eventuali vendite di tutto o parte degli immobili in anni precedenti al 2032 determinerebbe un miglioramento del PEF sotto il profilo finanziario. Vendite a prezzi maggiori o minori di quelli di libro determineranno plusvalenze o minusvalenze.

Dal punto di vista fiscale, il reddito di tale vendita (trattandosi di immobili marce) deriva dall’applicazione dell’IRES e IRAP sulla differenza tra il prezzo di cessione ed il costo di acquisto e/o di costruzione e/o di ristrutturazione. Considerato che il totale delle rimanenze di Sviluppo Pisa è oggi pari ad € 8.043.800,00, si può supporre ragionevolmente di non applicare imposte sulla vendita.

COSTI

- I costi variabili: sono stimati nel 5% del fatturato (es. manutenzione straordinaria immobili)
- Costi di gestione: comprendono anche i costi per l’IMU degli immobili di proprietà, nonché i costi per gli interventi di manutenzione ordinaria.
- Ammortamenti: sono stati stimati valutando la durata dei beni immobili di proprietà.
- Costi di personale: sono stati stimati ipotizzando l’invarianza della dotazione organica.
- Altri costi: sono stati stimati per spese generali e/o impreviste.

GESTIONE FINANZIARIA

- Gli oneri finanziari sono composti da un finanziamento di € 1,195 mln.
- Interessi sul Finanziamento di Pisamo: sono stati previsti a partire dal 2027 (tasso 1,5%).

IMPOSTE

Le imposte sono stimate nel 32% considerando IRES ed IRAP.

FLUSSI FINANZIARI

- Gli incassi derivano da quanto fatturato. Nel 2023 è prevista riscossione del finanziamento di € 1,195 mln.
- Sono previsti rimborsi annui del Finanziamento Pisamo pari ai ricavi riscossi per gli affitti della sede di Pisamo a partire dal 2028, ovvero successivamente all'estinzione del mutuo bancario. Gli interessi vengono pagati nell'anno successivo. Nel 2032 viene completamente saldato il debito verso Pisamo.
- Il Finanziamento contratto verso la banca si ammortizza in 6 anni e si chiude nel 2027.