



Comune di Pisa

Bilancio Consolidato 2024

(ai sensi dell'Allegato 4/4 del D.Lgs. 118/2011)

*P
i
s
a*

**INDICE**

Indice	1
Highlights	3
Dati generali	3
Principali eventi	3
Relazione sulla gestione consolidata	7
Premessa	7
Gruppo Comune di Pisa e Area di consolidamento	8
<i>Il Gruppo Comune di Pisa</i>	8
<i>L'Area di consolidamento</i>	8
<i>Le attività del Gruppo</i>	8
Principali eventi	10
La Situazione economico-patrimoniale consolidata	11
<i>Bilancio consolidato riclassificato</i>	11
Situazione economica consolidata	12
Situazione patrimoniale consolidata	15
Analisi per indici di bilancio economici e patrimoniali	17
<i>Analisi per indici specifici del gruppo pubblico locale</i>	18
Stato patrimoniale e Conto economico 2024	22
Nota integrativa	31
Struttura del Bilancio consolidato	31
Processo di redazione	32
<i>Fasi del processo di redazione</i>	32
<i>Le direttive impartite alle società</i>	32
<i>Direttive: i sistemi contabili</i>	33
<i>Direttive: le scadenze</i>	33
<i>Direttive: gli schemi di bilancio degli organismi</i>	34
Area di consolidamento	35
<i>Processo di definizione del Gruppo Amministrazione Pubblica (GAP)</i>	35
<i>Classificazione per "tipologie" secondo le missioni di bilancio</i>	37
<i>Partecipazioni in liquidazione</i>	37
Definizione del Gruppo Comune di Pisa	39
<i>Definizione dell'Area di consolidamento 2024</i>	39
Bilancio organismi consolidati	45
<i>Bilancio degli organismi partecipati</i>	45
<i>Bilancio della Capogruppo</i>	45
Criteri di valutazione	48
Partite infragruppo	50
<i>La procedura seguita dal Comune</i>	50
<i>Riconciliazione delle operazioni infragruppo</i>	50
<i>Rapporti infragruppo</i>	52
Differenze di consolidamento	54
Patrimonio Netto di Terzi	55
Attivo	56
<i>Attivo Fisso</i>	56
<i>Attivo Circolante</i>	59
<i>Ratei e Risconti Attivi</i>	60
Passivo	61
<i>Patrimonio Netto</i>	61
<i>Fondi Rischi</i>	61
<i>Fondo T.F.R.</i>	61
<i>Debiti</i>	61
<i>Ratei e Risconti Passivi</i>	62
Conto Economico	64
<i>Ricavi</i>	64
<i>Costi</i>	64
<i>Area Finanziaria</i>	66



Area Straordinaria.....	66
Imposte e Tasse.....	67
Dati relativi al Personale.....	68
Numero medio addetti consolidato.....	68
Compensi Organi Amministrativo e di Controllo.....	70
Altre Informazioni richieste dalla normativa.....	71
Informazioni integrative sul Gruppo Comune di Pisa.....	71
Informazioni integrative sull'Area di consolidamento.....	71
Informazioni su Strumenti Finanziari Derivati.....	72
Informazioni su Debiti assistiti da Garanzie reali.....	72



HIGHLIGHTS

Dati generali

- Numero società *in house providing*: **6**
- Numero società partecipate direttamente dal Comune di Pisa: **13** (di cui **1** in fase di liquidazione al 31.12.2024)
- Numero Enti non societari rientranti nel Gruppo Comunale di Pisa: **3** (**1** Consorzio e **2** Fondazioni)
- Valore complessivo dei soggetti partecipati: **€ 45,83 mln**
- Risultato di esercizio di Gruppo: **€ 4,04 mln**
- Numero abitanti del Comune di Pisa al 31.12.2024: **91.396**
- Dipendenti in forza nel gruppo consolidato: **1.262**

Principali eventi

- Con Deliberazione della G.C. n. 12 del 26.01.2024 è stato adottato un atto di indirizzo afferente alle procedure di reclutamento del personale nelle società a controllo pubblico del Gruppo Comune di Pisa.
- Con Delibera del C.C. n. 7 del 25.03.2024 è stato approvato lo schema del nuovo Statuto della Patrimonio Pisa S.r.l., nonché gli indirizzi e gli obiettivi strategici attribuiti alla medesima Società. Lo Statuto è stato approvato dalla Patrimonio Pisa S.r.l. con Assemblea straordinaria del 26.03.2024.
- Con Delibera del C.C. n. 20 del 27.05.2024 è stato approvato l'Atto di indirizzo per la nomina e la designazione dei rappresentanti del Comune di Pisa presso Enti, Aziende ed Istituzioni ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. m) del D.Lgs. 267/2000.
- Con Delibere del C.C. n. 49 e 50 del 26.11.2024 sono stati approvati, rispettivamente, lo schema del nuovo Statuto della Pisamo Azienda per la Mobilità S.r.l. e lo schema di Contratto di Servizio per l'affidamento, secondo il modello del *in house providing*, di nuovi servizi alla medesima Società. Lo Statuto è stato approvato dalla Partecipata con assemblea del 18.12.2024 ed include la modifica della ragione sociale in "Pisamo S.r.l.". Il Contratto di Servizio è stato siglato in data 19.12.2024.
- Con effetto dal 01.01.2024 RetiAmbiente S.p.A. ha aumentato il capitale sociale mediante il conferimento da parte alcuni Comuni della Garfagnana della Società Garfagnana Ecologia Ambiente S.r.l.; la partecipazione del Comune di Pisa è scesa dal 13,327% al 12,845%.
- Il 16 dicembre è stato approvato, con Delibera del C.C. n. 52, il Piano di razionalizzazione delle partecipazioni societarie dirette e indirette detenute dal Comune di Pisa.
- Rimane in corso la procedura di liquidazione di Gea S.r.l..





**BILANCIO CONSOLIDATO DEL GRUPPO COMUNE DI PISA
ANNO 2024**

**RELAZIONE SULLA
GESTIONE CONSOLIDATA**





RELAZIONE SULLA GESTIONE CONSOLIDATA

Premessa

Il Bilancio consolidato è un documento consuntivo di esercizio che rappresenta la situazione economico-patrimoniale e finanziaria di un gruppo di imprese, elaborato dall'organismo posto al suo vertice (la Capogruppo).

Il gruppo deve essere inteso come un insieme di aziende che costituiscono un'unica entità, laddove ciascuna unità mantiene la propria autonomia gestionale ma, nello stesso tempo, trova un limite nel perseguimento degli obiettivi unitari che la Capogruppo individua al fine di armonizzare e realizzare le proprie strategie.

Benché sia un documento contabile simile ai consuntivi di esercizio delle imprese che fanno parte del gruppo, il Bilancio consolidato è uno strumento informativo integrativo che consente al lettore, sia esso socio, utente, portatore di interesse o un semplice terzo, di avere una visione di insieme globale di una realtà che altrimenti sarebbe osservabile solo in modo frammentato.

Per la redazione del Bilancio consolidato si ricorre ad una rielaborazione dei dati dei bilanci delle singole aziende, compresa la Capogruppo, attraverso l'eliminazione o la rettifica delle poste corrispondenti: non si tratta pertanto della sommatoria dei bilanci ma il risultato di un lavoro di analisi e rettifica dei dati affinché il Bilancio consolidato possa rappresentare un'unica entità finanziaria, patrimoniale ed economica.

Anche nell'ambito del settore pubblico, l'esternalizzazione di servizi e di funzioni, la ricerca della qualità dei servizi pubblici nonché le spinte dei governi volte al contenimento della spesa, hanno generato l'esigenza di una lettura unitaria dei conti di tutti i soggetti esistenti. Il consolidamento dei conti pubblici è funzionale a questo obiettivo.

La vigente disciplina sul Bilancio consolidato degli enti locali è contenuta in pochi articoli del D.Lgs. 118/2011 (articoli da 1 a 3 e da 11-*bis* a 11-*quinquies*) e, più in dettaglio, nel relativo allegato n. 4/4 denominato "Principio contabile applicato concernente il Bilancio consolidato" (d'ora in avanti "Principio contabile").

Alla luce del D.Lgs. 118/2011 è stato aggiornato il Regolamento di contabilità (Delibera del C.C. n. 22 del 11.05.2017), che tratta del Bilancio consolidato agli articoli da 30 a 32.

Il Bilancio consolidato 2024 è redatto sulla base del D.Lgs. 118/2011, come successivamente modificato ed integrato, e delle vigenti previsioni del Regolamento di contabilità; inoltre il bilancio si uniforma, per quanto possibile data la natura pubblica della Capogruppo, alle previsioni degli artt. 25-43 del D.Lgs. 127/1991 che disciplina la predisposizione del consolidato per le imprese private.

Il Bilancio consolidato 2024 concerne il consolidamento dei dati del Rendiconto della gestione 2024 del Comune di Pisa con i bilanci d'esercizio 2024 degli altri soggetti appartenenti all'Area di consolidamento, con eccezione di RetiAmbiente S.p.A. di cui è stato consolidato il Bilancio del Gruppo così come previsto dal sopra citato Principio contabile.

Ai sensi dell'art. 11-*bis* del D.Lgs. 118/2011, allo Stato patrimoniale consolidato e al Conto economico consolidato sono allegati la Relazione sulla Gestione consolidata, la Nota integrativa e la Relazione del Collegio dei Revisori dei conti. È stata inoltre acclusa un'Appendice nella quale sono sinteticamente descritti, a fini conoscitivi, l'andamento economico-patrimoniale, la situazione ed i risultati di ciascuna società ed ente partecipato dal Comune di Pisa.

L'insieme delle informazioni e delle analisi riportate nel Bilancio consolidato e nei documenti ad esso acclusi integra e completa l'attività di controllo sulle società partecipate attuato ai sensi dell'art. 147-*quater* del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 9, commi 3 e 4, del "Regolamento in materia di organizzazione e funzionamento del sistema integrato dei controlli interni" (approvato con Delibera del C.C. n. 14 del 04.04.2013). Le suddette analisi costituiscono il presupposto informativo per la necessaria approvazione del piano annuale di razionalizzazione delle società partecipate previsto dall'art. 20 del D.Lgs. 175/2016.

La presente Relazione sulla gestione consolidata si compone di una prima parte, relativa all'elenco degli enti e delle società facenti parte del Gruppo Comune di Pisa e di quelli inclusi nell'Area di consolidamento; poi viene presentata una panoramica degli eventi principali verificatisi nell'anno e dei risultati conseguiti; successivamente viene fornita la rappresentazione dello Stato patrimoniale consolidato e del Conto economico consolidato, riclassificati al fine di determinare gli indicatori atti ad un confronto temporale; infine sono presi in esame e descritti gli aspetti salienti della gestione consolidata dell'esercizio 2024. Per quanto concerne la Nota integrativa, che il D.Lgs. 118/2011 indica come parte integrante della Relazione sulla gestione, si rinvia espressamente all'apposita sezione.



Gruppo Comune di Pisa e Area di consolidamento

Il Gruppo Comune di Pisa

Il “**Gruppo Comune di Pisa**”, secondo la terminologia usata dal D.Lgs. 118/2011, definisce l’elenco delle società e degli organismi verso cui il Comune esercita il **controllo** o che risultano **partecipati** secondo le nozioni indicate dagli articoli 11-ter, 11-quater e 11-quinquies del decreto medesimo. Per la descrizione dei criteri con cui è stato redatto tale elenco si rinvia alla Nota integrativa.

L’elenco in questione è formato dal Comune di Pisa (in qualità di Capogruppo) e dalle società e dagli enti riportati nella **Tabella 1**, suddivisi per criterio di inserimento nel Gruppo e con indicazione della relativa “tipologia” secondo le “Missioni” e “Programmi” previsti dalla contabilità finanziaria armonizzata. Per gli ulteriori dettagli si rinvia alla Nota Integrativa e all’Appendice del presente documento.

L’Area di consolidamento

Nell’**Area di consolidamento** rientrano le società e gli enti del Gruppo Comune di Pisa che, sulla base dei criteri stabiliti dal D.Lgs. 118/2011, sono da includere nel Bilancio consolidato. Le modalità seguite per la definizione dell’Area di consolidamento sono descritte nella Nota integrativa, a cui si rinvia. L’elenco delle società ed enti che compongono l’Area di consolidamento è riportato nella **Tabella 2**.

Rispetto al 2023 si rileva il consolidamento del **Consorzio Società della Salute della Zona Pisana** che non era stato inserito nell’Area in quanto non era stato possibile reperire le informazioni per la redazione del bilancio: il Consorzio non aveva, al momento della redazione del Consolidato 2023, approvato il bilancio di esercizio 2023 e non aveva trasmesso la documentazione necessaria al consolidamento, né inviato formalmente un pre-consuntivo o un bilancio di esercizio predisposto ai fini dell’approvazione. Il Bilancio di esercizio 2023 della SdS è infatti stato approvato in data 25.09.2024, 175 giorni in ritardo rispetto alla scadenza fissata dal Comune e comunque oltre i tempi tecnici necessari per l’approvazione del Bilancio consolidato 2023 fissata per legge al 30.09.2024.

Le attività del Gruppo

Il Comune di Pisa si estende su una superficie di circa 185 km², con una popolazione residente che al 31.12.2024 ammontava a 91.369 abitanti, ed è parte fondamentale della c.d. Area Pisana (che include i comuni di Calci, Cascina, San Giuliano Terme, Vecchiano e Vicopisano) che si presenta caratterizzata da condizioni omogenee dal punto di vista geografico e delle relazioni economiche. Infatti, alcuni dei soggetti partecipati dal Comune di Pisa lo sono anche da parte dei comuni limitrofi, sia in un’ottica di contenimento dei costi che di esercizio coordinato di funzioni e servizi.

Le attività svolte dal Gruppo risentono fortemente della finalità pubblica della Capogruppo e sono orientate alla gestione di una pluralità di funzioni amministrative tipiche dell’ente locale nonché alla produzione di servizi di varia tipologia e rilevanza.

Escludendo le attività svolte direttamente dal Comune di Pisa, nel Gruppo si svolgono le seguenti attività:

- gestione e riscossione delle entrate (Società Entrate Pisa S.p.A.);
- gestione del sistema della mobilità, viabilità e parcheggi e delle manutenzioni stradali (Pisamo S.r.l.);
- gestione dei rifiuti (RetiAmbiente S.p.A.);
- gestione del servizio idrico integrato (Acque S.p.A.);
- gestione delle attività socio-assistenziali (Consorzio Società della Salute della Zona Pisana);
- gestione delle farmacie comunali (Farmacie Comunali Pisa S.p.A.);
- gestione dell’edilizia residenziale pubblica (Azienda Pisana Edilizia Sociale S.c.p.A.);
- gestione del patrimonio immobiliare (Patrimonio Pisa S.r.l.);
- gestione e manutenzione del canale navigabile dei Navicelli (Port Authority di Pisa S.r.l.);
- gestione del Teatro “G. Verdi” (Fondazione Teatro di Pisa).



Tabella 1: Gruppo Comune di Pisa 2024

Soggetti del Gruppo Comune di Pisa	Attività Svolta	Tipologia	Codice Missione e Programma
CAPOGRUPPO			
1 Comune di Pisa	<i>Ente locale</i>	Capogruppo	—
ENTI STRUMENTALI CONTROLLATI			
2 Fondazione Teatro di Pisa	<i>Attività teatrale</i>	Missione 05 – Tutela e valorizzazione dei beni e delle attività culturali	05.02
ENTI STRUMENTALI PARTECIPATI			
3 Consorzio Società della Salute della Zona Pisana	<i>Servizi socio-assistenziali</i>	Missione 12 – Diritti sociali, politiche sociali e famiglia	12.01-07
4 Fondazione Angelo Frammartino Onlus	<i>Attività culturale</i>	Missione 05 - Tutela e Valorizzazione dei Beni e delle Attività Culturali	05.02
SOCIETÀ CONTROLLATE			
5 Farmacie Comunali Pisa S.p.A.	<i>Servizio farmaceutico</i>	Missione 13 – Tutela della salute	13.07
6 Gea S.r.l. – In Liquidazione	<i>Servizio idrico integrato</i>	Missione 09 – Sviluppo sostenibile e tutela del territorio e dell’ambiente	09.04
7 Geofor Patrimonio S.r.l.	<i>Proprietà impianti per gestione rifiuti</i>	Missione 09 – Sviluppo sostenibile e tutela del territorio e dell’ambiente	09.03
8 Port Authority di Pisa S.r.l.	<i>Gestione Canale dei Navicelli</i>	Missione 01 – Servizi istituzionali, generali e di gestione	01.03
9 Pisamo S.r.l.	<i>Mobilità e viabilità</i>	Missione 10 – Trasporti e diritto alla mobilità	10.05
10 Società Entrate Pisa S.p.A.	<i>Gestione entrate</i>	Missione 01 – Servizi istituzionali, generali e di gestione	01.04
11 Patrimonio Pisa S.r.l.	<i>Gestione immobili</i>	Missione 01 – Servizi istituzionali, generali e di gestione	01.05
SOCIETÀ PARTECIPATE			
12 Azienda Pisana Edilizia Sociale S.c.p.A.	<i>Gestione patrimonio E.R.P.</i>	Missione 08 – Assetto del territorio ed edilizia abitativa	08.02
13 Gruppo RetiAmbiente S.p.A.	<i>Gestione integrata rifiuti</i>	Missione 09 – Sviluppo sostenibile e tutela del territorio e dell’ambiente	09.03



Tabella 2: Area di consolidamento 2024

Soggetti	%	Metodo di consolidamento
COMUNE DI PISA	Capogruppo	Integrale
<u>ENTI STRUMENTALI CONTROLLATI</u>		
Fondazione Teatro di Pisa	—	Integrale
<u>ENTI STRUMENTALI PARTECIPATI</u>		
Consorzio Società della Salute della Zona Pisana	42,875%	Proporzionale
<u>SOCIETÀ CONTROLLATE</u>		
Port Authority di Pisa S.r.l.	100,000%	Integrale
Farmacie Comunali Pisa S.p.A.	99,500%	Integrale
Pisamo S.r.l.	98,500%	Integrale
Società Entrate Pisa S.p.A.	97,397%	Integrale
Patrimonio Pisa S.r.l.	100,000%	Integrale
<u>SOCIETÀ PARTECIPATE</u>		
Azienda Pisana Edilizia Sociale S.c.p.A.	38,700%	Proporzionale
Gruppo RetiAmbiente S.p.A.	12,845%	Proporzionale

Principali eventi

I principali eventi che si sono verificati nel corso dell'esercizio 2024 e che hanno riguardato il Gruppo comunale, sono di seguito riepilogati:

- Con efficacia dal 01.01.2024, RetiAmbiente S.p.A. ha aumentato il capitale sociale mediante conferimento da parte di alcuni Comuni della Società Garfagnana Ecologia Ambiente S.r.l.; la partecipazione del Comune di Pisa passa dal 13,327% al 12,845%.
- È stato modificato lo Statuto della Patrimonio Pisa S.r.l. in data 26.03.2024 in esecuzione della Deliberazione del C.C. n. 7 del 25.03.2024 che ha altresì approvato gli indirizzi e gli obiettivi da affidare alla Società.
- Con Assemblea del 18.12.2024 è stato approvato il nuovo statuto della Pisamo Azienda per la Mobilità S.r.l. che, oltre a modificarne la ragione sociale in "Pisamo S.r.l.", ha inserito nuove attività nell'oggetto sociale affinché il Comune di Pisa possa affidare alla stessa la gestione e la realizzazione di eventi turistici e sportivi. Il Comune di Pisa ha sottoscritto con la Società nuovo contratto di servizio in data 19.12.2024, con efficacia dal 01.01.2025.
- È stato approvato, con Delibera del C.C. n. 52 del 16.12.2024, il "Piano di razionalizzazione delle partecipazioni societarie dirette e indirette" ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 175/2016, contenente misure di razionalizzazione delle partecipazioni comunali.

**La Situazione economico-patrimoniale consolidata****Bilancio consolidato riclassificato**

GRUPPO COMUNE DI PISA - Bilancio Riclassificato				
	2024	2023	Variazioni	Var %
Stato Patrimoniale				
Attivo	921.126.365	878.633.522	42.492.843	4,836%
Attivo Fisso - Immobilizzazioni	703.153.566	684.696.803	18.456.763	2,696%
Immobilizzazioni im materiali	18.005.566	12.900.693	5.104.873	39,571%
Immobilizzazioni materiali	661.155.048	646.723.228	14.431.820	2,232%
Immobilizzazioni finanziarie	23.992.953	25.072.882	-1.079.929	-4,307%
Attivo circolante	217.972.799	193.936.718	24.036.080	12,394%
Rimanenze	9.137.297	11.039.678	-1.902.381	-17,232%
Liquidità Differite	87.583.316	73.362.032	14.221.284	19,385%
Liquidità Immediate	121.252.185	109.535.008	11.717.177	10,697%
Passivo	921.126.365	878.633.522	42.492.843	4,836%
Patrimonio netto	628.804.189	625.781.701	3.022.488	0,483%
Patrimonio Netto di Gruppo	628.513.263	625.535.246	2.978.017	0,476%
Patrimonio Netto di Terzi	290.926	246.455	44.471	18,044%
Passività a Lungo (Consolidate)	57.717.985	46.979.616	10.738.370	22,858%
Passività a Breve (Correnti)	234.604.191	205.872.205	28.731.986	13,956%
Conto Economico				
Valore della Produzione (o Prodotto d'Esercizio)	232.663.352	214.351.471	18.311.881	8,543%
Costi della produzione	-235.613.930	-218.193.854	-17.420.076	7,984%
Consumo di Materie	-9.990.352	-10.708.604	718.252	-6,707%
Margine Industriale Lordo (M.I.L.)	222.673.000	203.642.867	19.030.133	9,345%
Spese per Servizi Esterni (S.O.E.)	-137.433.238	-122.284.202	-15.149.036	12,388%
Valore Aggiunto	85.239.762	81.358.666	3.881.097	4,770%
Spese per il Personale	-56.307.374	-54.135.170	-2.172.204	4,013%
Margine Operativo Lordo	28.932.389	27.223.495	1.708.893	6,277%
Ammortamenti	-31.882.967	-31.065.879	-817.088	2,630%
Risultato Operativo	-2.950.578	-3.842.383	891.805	-23,210%
Saldo Gestione Finanziaria	1.439.362	2.547.770	-1.108.408	-43,505%
Proventi Finanziari	2.556.503	3.444.786	-888.283	-25,786%
Oneri Finanziari	-1.117.140	-897.016	-220.124	24,540%
Saldo Gestione Straordinaria	8.951.000	12.001.926	-3.050.926	-25,420%
Proventi Straordinari	17.766.805	22.340.949	-4.574.144	-20,474%
Oneri Straordinari	-8.815.805	-10.339.023	1.523.217	-14,733%
Risultato Esercizio Lordo	7.439.784	10.707.313	-3.267.529	-30,517%
Imposte dell'esercizio	-3.350.854	-2.017.708	-1.333.146	66,072%
Risultato Netto Esercizio	4.088.930	8.689.605	-4.600.675	-52,945%
Utile (perdita) d'esercizio di spettanza di terzi	44.618	39.676	4.942	12,457%
Utile (perdita) d'esercizio di Gruppo	4.044.312	8.649.929	-4.605.617	-53,245%

**Situazione economica consolidata**

L'anno 2024 si è chiuso con un **utile di gruppo** di € 4.044.311,74, mentre l'**utile di spettanza di terzi** ammonta a € 44.618,46. Pertanto il risultato complessivo ammonta ad € 4.088.930,20 di utile.

Le imposte e tasse sostenute dal Gruppo ammontano a € 3.350.853,98.

La **gestione caratteristica** presenta un saldo negativo di € 2,95 mln per effetto di maggiori costi sostenuti nel corso dell'anno, rispetto ai corrispondenti ricavi, principalmente nell'ambito dei rifiuti e delle gestioni immobiliari.

La **gestione finanziaria** incide in maniera positiva per € 1,44 mln grazie alla riscossione di dividendi delle società non consolidate per € 1,4 mln ed altri proventi finanziari per € 1,16 mln (quasi interamente costituiti da interessi di mora). Gli interessi passivi sui finanziamenti del Gruppo ammontano a complessivi € 0,84 mln e figurano, tra gli altri oneri finanziari, svalutazioni delle partecipazioni in applicazione del metodo del patrimonio netto per € 0,21 mln. Complessivamente gli oneri finanziari ammontano a € 1,12 mln.

La **gestione straordinaria** ha un risultato positivo di € 8,95 mln, di cui € 8,09 mln derivanti dalla Capogruppo, principalmente per sopravvenienze attive.

Per evidenziare il "contributo" del Comune si veda la **Tabella 3**, in cui il Conto economico consolidato è stato "diviso" per mettere in risalto quanto deriva dalla Capogruppo e quanto invece dagli altri organismi. Il peso del Comune di Pisa è determinante in tutte le gestioni, ed è incisivo sul risultato di esercizio. Nella suddetta tabella è riportata anche l'incidenza delle rettifiche apportate per il consolidamento, per poter meglio raffrontare i contributi diretti dei soggetti inclusi nell'Area di consolidamento. Si precisa che le percentuali negative sul risultato di esercizio indicano che il contributo non è stato "a favore delle perdite" ma, al contrario, ha evitato che il risultato fosse peggiore.

Tabella 3: Differenza gestioni 2024 (Ripartizione tra Comune ed Organismi)

Gestione Economica	Contributo dei soggetti dell'Area al Conto Economico Consolidato						
	Conto Economico Consolidato	Comune di Pisa ¹		Altri Organismi del Gruppo ²		Rettifiche e Operazioni Infragruppo ³	
		2024	%	2024	%	2024	%
Gestione Caratteristica	-2.950.578	-5.156.756	174,77%	3.363.446	-113,99%	-1.157.268	39,22%
Gestione Finanziaria	1.439.362	1.646.031	114,36%	-176.762	-12,28%	-29.907	-2,08%
Gestione Straordinaria	8.951.000	8.093.135	90,42%	0	0,00%	857.865	9,58%
Imposte	-3.350.854	-1.796.456	53,61%	-1.554.398	46,39%	0	0,00%
Risultato Esercizio del Gruppo	4.044.312	2.785.955	68,89%	1.632.286	40,36%	-373.929	-9,25%
Utile di Terzi	44.618	0	0,00%	0	0,00%	44.618	100,00%
Risultato Esercizio Complessivo	4.088.930	2.785.955	68,13%	1.632.286	40,36%	-373.929	-9,25%

Il peso delle singole gestioni sul risultato di esercizio è rappresentato dalla **Figura 1** ed evidenzia che il risultato di esercizio positivo è stato caratterizzato dal saldo della gestione straordinaria unitamente a quella finanziaria, in quanto la gestione caratteristica ha un saldo negativo.

Dalla **Figura 2**, invece, si rileva che il peso delle singole gestioni è prevalentemente attribuibile al Comune di Pisa e che gli altri organismi tendono ad essere poco influenti nel saldo finanziario e straordinario.

Un confronto temporale, puramente indicativo, della gestione economica del Gruppo comunale mette in evidenza la gestione dell'anno 2024 con quella degli anni precedenti (**Figura 3**).

¹ Valori come da bilancio 2024 del Comune di Pisa senza alcuna rettifica.

² Valori degli organismi dell'Area di Consolidamento come da rispettivi bilanci 2024. Per quelli consolidati con il metodo proporzionale è riportato il corrispondente valore al netto delle rettifiche da metodo proporzionale.

³ Si riportano tutte le rettifiche operate per il consolidamento e le partite infragruppo elise o eliminate.



Figura 1: Composizione Conto economico consolidato

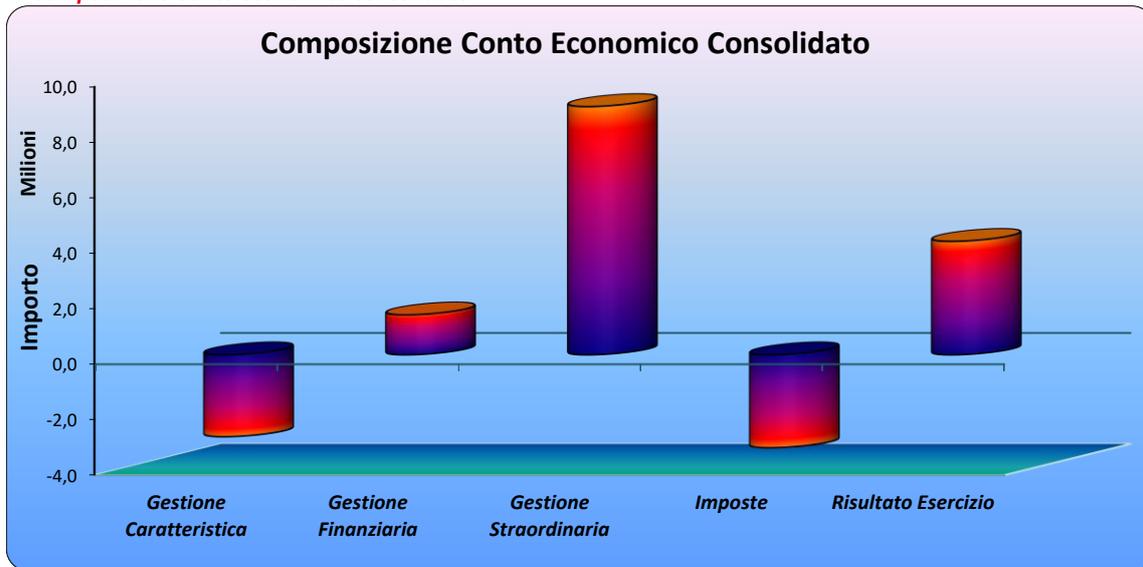


Figura 2: Composizione Conto economico consolidato - Comune di Pisa vs. Organismi partecipati

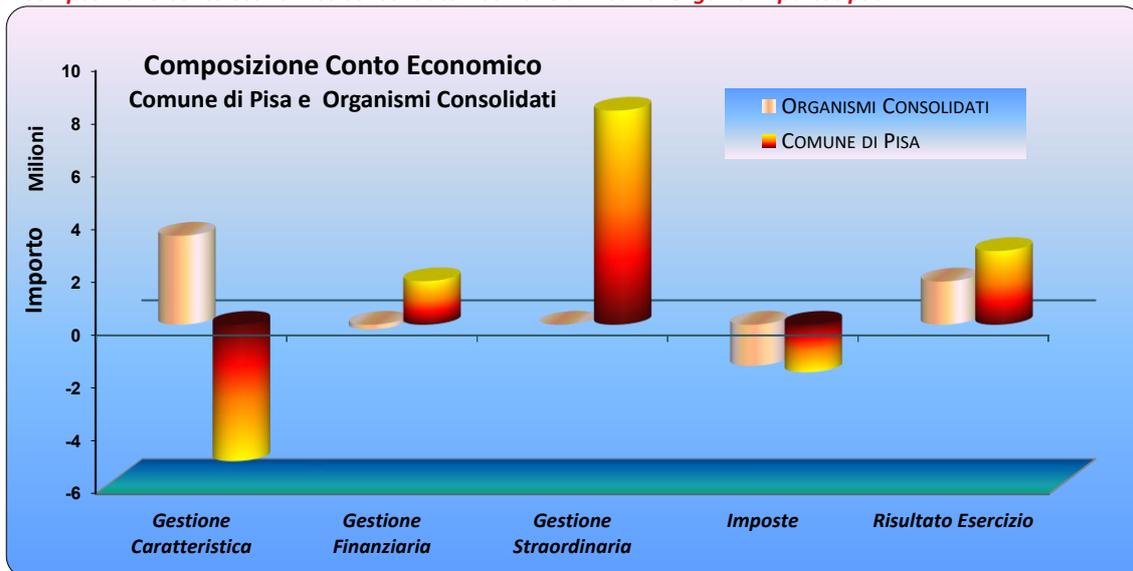
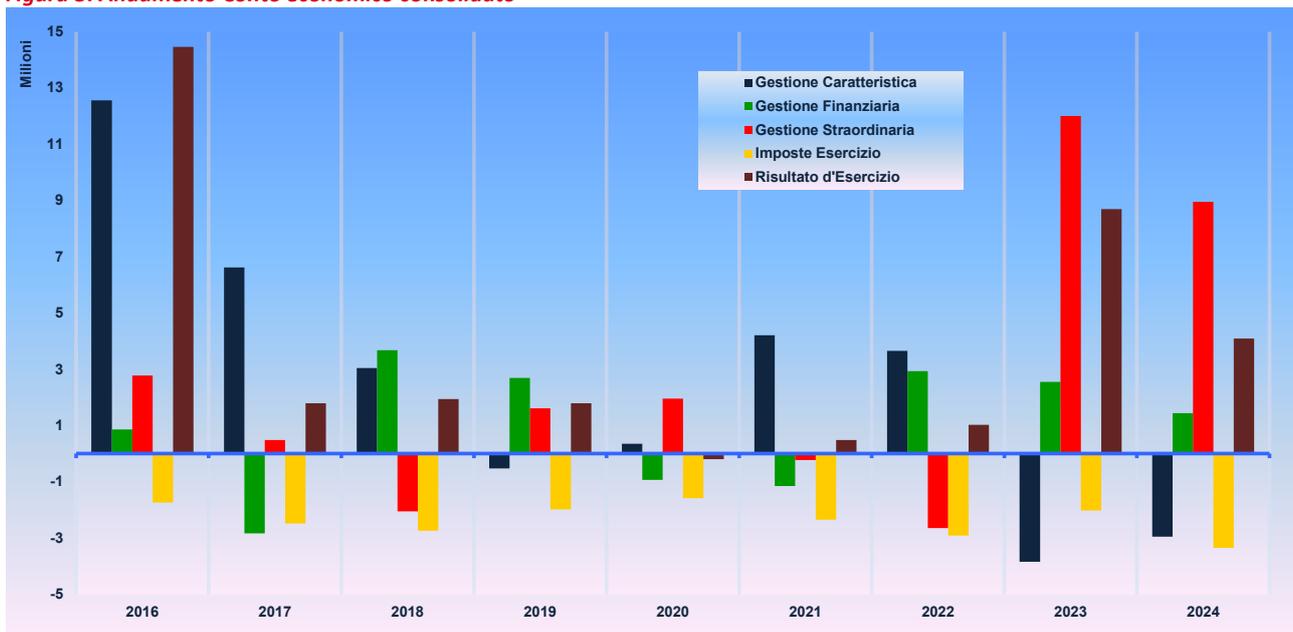




Figura 3: Andamento Conto economico consolidato



	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Gestione Caratteristica	12.559.367	6.621.263	3.045.120	-526.183	352.284	4.211.588	3.655.776	-3.842.383	-2.950.578
Gestione Finanziaria	858.853	-2.832.639	3.677.627	2.689.832	-929.194	-1.153.774	2.933.269	2.547.770	1.439.362
Gestione Straordinaria	2.780.478	486.644	-2.047.429	1.614.495	1.959.177	-223.922	-2.647.722	12.001.926	8.951.000
Imposte Esercizio	-1.740.930	-2.480.052	-2.735.997	-1.983.309	-1.580.716	-2.351.009	-2.914.273	-2.017.708	-3.350.854
Risultato d'Esercizio	14.457.768	1.795.216	1.939.320	1.794.834	-198.449	482.883	1.027.049	8.689.605	4.088.930

**Situazione patrimoniale consolidata**

La situazione patrimoniale consolidata esprime la “fotografia” al 31.12.2024 delle attività e passività del Gruppo escludendo i rapporti intrattenuti tra i soggetti inclusi nell’Area di consolidamento.

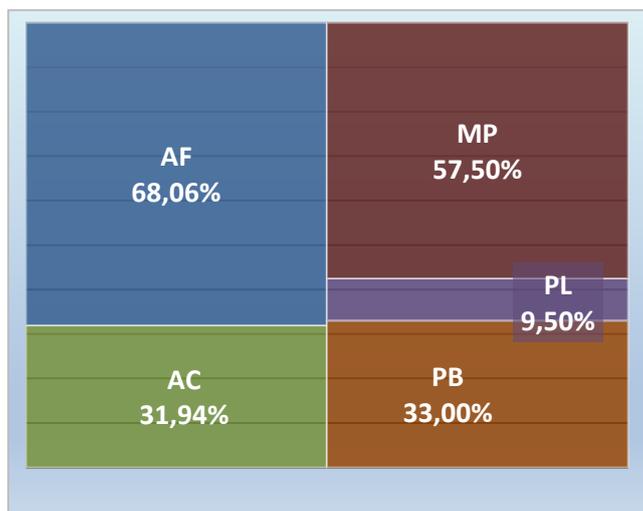
Di seguito sono riportati, oltre ai valori sintetici dello Stato Patrimoniale Consolidato, anche la loro ripartizione tra quanto proviene dal Comune di Pisa e quanto dagli altri soggetti del Gruppo (**Tabella 4, Figura 4, Figura 5, Figura 6**).

Tabella 4: Composizione Stato Patrimoniale Consolidato

Voce Bilancio	Stato Patrimoniale Consolidato	Contributo dei soggetti dell’area allo Stato Patrimoniale Consolidato					
		Comune di Pisa ⁴		Organismi del Gruppo ⁵		Rettifiche ed Infragrappo ⁶	
		Contributo	%	Contributo	%	Contributo	%
Attivo Fisso	703.153.566	693.209.133	98,59%	34.153.907	4,86%	-24.209.474	-3,44%
Attivo Circolante	217.972.799	159.402.937	73,13%	88.860.915	40,77%	-30.291.053	-13,90%
Totale Impieghi	921.126.365	852.612.070	92,56%	123.014.822	13,35%	-54.500.528	-5,92%
Mezzi Propri	628.513.263	617.880.487	98,31%	24.959.596	4,08%	-14.110.495	-2,39%
Patrimonio Netto di Terzi	290.926	0	0,00%	0	0,00%	246.455	100,00%
Passività a lungo	57.717.985	35.676.765	61,81%	17.327.560	38,82%	-56.899	-0,63%
Passività a Breve	234.604.191	199.054.818	84,85%	53.290.750	31,96%	-26.383.671	-16,81%
Totale Fonti	921.126.365	852.612.070	92,56%	123.014.822	13,35%	-54.500.528	-5,92%

Figura 4: Stato Patrimoniale Percentualizzato del Comune di Pisa

Stato Patrimoniale 2024 del Comune di Pisa (%).

**Commento:**

Il Comune di Pisa presenta una situazione patrimoniale rigida (in quanto l’attivo fisso rappresenta il 68,06% del totale degli impieghi), tipica degli enti pubblici.

La struttura finanziaria del Comune si presenta equilibrata poiché l’attivo fisso copre interamente i mezzi propri e le passività a medio-lungo periodo e vi sono risorse sufficienti per il pagamento di tutti i debiti a breve.

Legenda:

AF = Attivo Fisso

AC = Attivo Circolante

MP = Mezzi Propri

PL = Passività a Lungo

PB = Passività a Breve

⁴ Valori come da bilancio 2024 del Comune di Pisa senza alcuna rettifica.

⁵ Valori degli organismi dell’Area di consolidamento come da rispettivi bilanci 2024. Per quelli consolidati con il metodo proporzionale è riportato il corrispondente valore al netto delle rettifiche da metodo proporzionale.

⁶ Si riportano tutte le rettifiche operate per il consolidamento e le partite infragrappo elise o eliminate.



Figura 5: Stato Patrimoniale Percentualizzato degli Organismi Consolidati

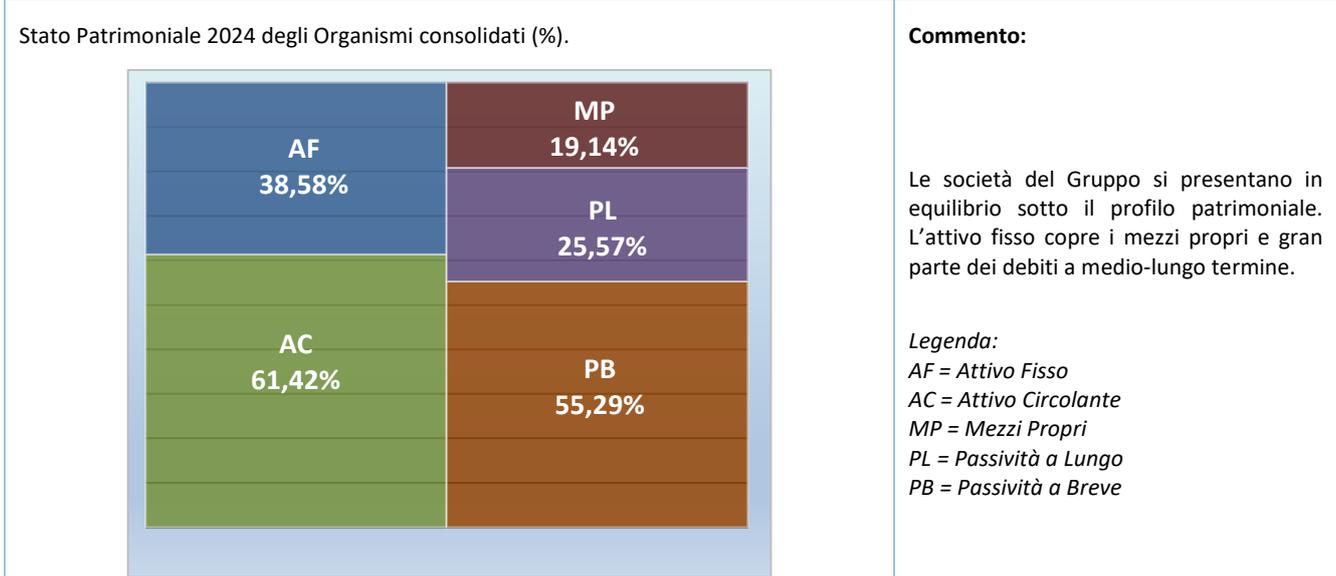
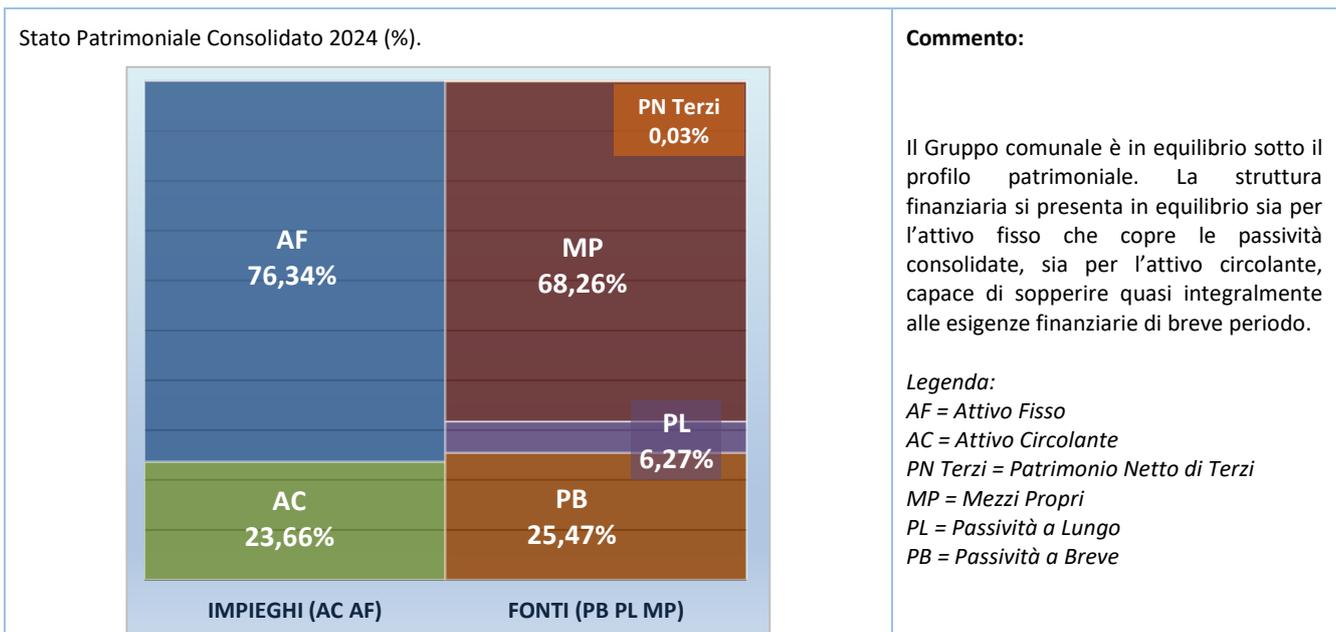


Figura 6: Stato Patrimoniale Consolidato Percentualizzato





Analisi per indici di bilancio economici e patrimoniali

In questa sezione sono riportati i principali indici di bilancio indicati nella **Tabella 5**; l'andamento degli stessi nel tempo è rappresentato in **Figura 7** e **Figura 8**.

Gli **indici economici** risultano positivi e con un valore basso, tranne il ROI che è negativo ma non distante dallo zero: i valori sono compatibili con le finalità pubbliche del Gruppo. La persistenza dell'equilibrio finanziario e patrimoniale evidenzia che il Gruppo ha capacità di adattarsi alle mutevoli condizioni esterne del contesto economico.

La **struttura patrimoniale** del Gruppo Comune di Pisa si presenta equilibrata, con l'indice di autonomia finanziaria che è pari al **68,26%** e l'indebitamento al **31,73%**.

L'attivo fisso è quasi interamente coperto dai mezzi propri; si evidenzia il ricorso all'indebitamento per gli investimenti a medio e lungo termine per un complessivo di **€ 57,72 mln**. Tali debiti di finanziamento sono aumentati per circa **€ 10,74 mln** rispetto al 2023 (unico anno in cui si era verificata una riduzione rispetto all'esercizio precedente) evidenziando la tendenza all'aumento nel tempo: ammontavano ad € 31,42 mln nel 2019, € 41,16 mln nel 2020, € 47,84 mln nel 2021, € 51,4 mln nel 2022.

Le passività consolidate, che rappresentano il **6,266%** delle fonti e coprono solo una piccola parte, il 7% circa, degli investimenti effettuati dal Gruppo, hanno effetti sul Conto Economico che può considerarsi contenuto, dato che gli interessi, nel loro complesso, incidono per lo **0,48%** sul valore della produzione.

Tabella 5: Principali Indicatori Bilancio consolidato 2024

INDICATORE	FORMULA	VALORE	SIGNIFICATO
ROE	$\frac{\text{Utile netto} \times 100}{\text{Capitale proprio}}$	0,650%	("Return on equity") Indica la redditività del capitale proprio, cioè quanto rende il capitale investito nella gestione complessiva del Gruppo
ROI	$\frac{\text{Risultato Operativo} \times 100}{\text{Totale impieghi}}$	-0,320%	("Return on investment") Indica la redditività del capitale investito, cioè quanto rendono gli investimenti fatti nella gestione caratteristica del Gruppo
ROD	$\frac{\text{Oneri Finanziari} \times 100}{\text{Capitale di Terzi}}$	0,382%	("Return on debt") Indica l'onerosità del capitale di terzi
AUTONOMIA FINANZIARIA	$\frac{\text{Patrimonio netto} \times 100}{\text{Totale impieghi}}$	68,265%	Segnala l'indipendenza del Gruppo dalle fonti di finanziamento esterne in quanto indica la capacità di far fronte agli investimenti con capitale proprio

Figura 7: Grafico andamento delle Fonti

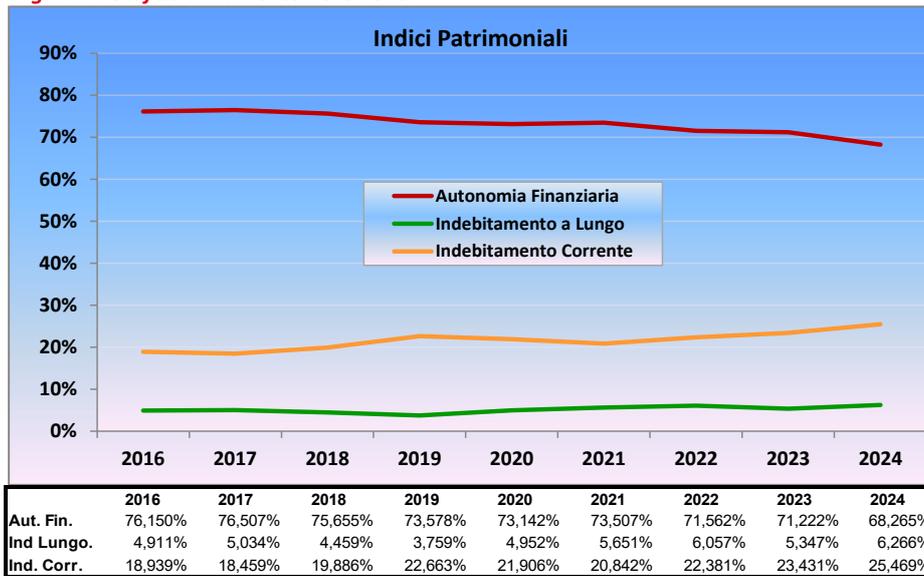
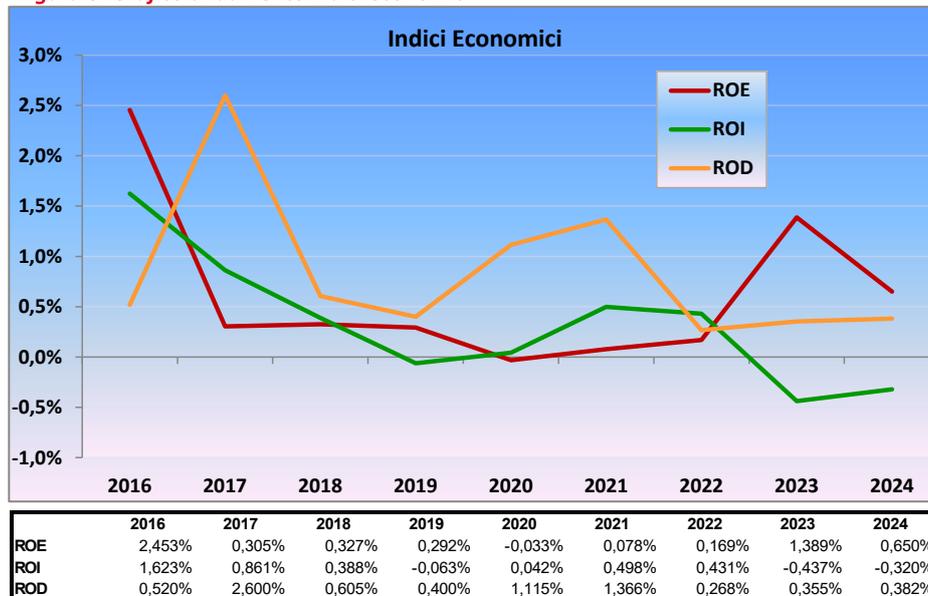


Figura 8: Grafico andamento indici economici



Analisi per indici specifici del gruppo pubblico locale

Negli anni passati sono stati definiti ed adottati indicatori “specifici” che consentono di valutare, con un giudizio basato su particolari parametri di riferimento, la situazione generale di un soggetto pubblico che non adotta la contabilità finanziaria. Infatti, gli indicatori aziendali “tradizionali”, universalmente conosciuti, non sempre si conciliano con le finalità pubbliche di un gruppo comunale; in linea generale, non è importante tanto la redditività del gruppo comunale quanto la sua economicità ed efficienza nell’azione amministrativa e nell’erogazione dei servizi.

Per questo sono stati elaborati gli indicatori specifici riportati nella **Tabella 6**, con i rispettivi giudizi.

Per la descrizione puntuale degli indicatori, si rinvia all’Appendice.

Si precisa che la “tendenza” è rappresentata da una freccia rivolta verso l’alto quando l’andamento (trend lineare) dell’indice è in miglioramento e da una freccia rivolta verso il basso quando l’andamento dell’indice tende al peggioramento.



Tabella 6: Indici specifici sperimentali

INDICI CONSOLIDATO	2020	2021	2022	2023	2024	Giudizio	Tendenza	MOTIVAZIONE
Incidenza Spese Personale su Spese Correnti	23,51%	24,69%	26,25%	27,31%	26,71%			Il Valore è inferiore al 50% (limite di cui al D.L. 112/2008, art. 76 C. 7).
Costo Medio del Personale	40.570,75	42.187,26	44.453,54	44.425,81	44.625,70			Il Costo medio del personale di gruppo è di poco superiore a quello del Comune di Pisa, pari a € 42.599,14, con una differenza del 4,76%.
Tasso Medio Debiti Banche	2,28%	2,27%	1,36%	3,24%	2,94%			Il tasso medio è più alto di quello preso a parametro di riferimento, ma inferiore a quello medio di mercato pari al 3,93% (Euribor 12 mesi al 31.12 + Spread 1,500%).
Incidenza Debiti Banche	2,94%	4,49%	3,59%	3,96%	3,20%			L'incidenza dei debiti verso banche è in tendenziale riduzione: ciò può determinare minori oneri futuri.
Incidenza Oneri Finanziari	0,33%	0,29%	0,32%	0,45%	0,43%			Gli oneri finanziari non incidono particolarmente sul risultato d'esercizio
Capacità Riscossione Crediti	53,41%	57,61%	58,97%	53,29%	54,28%			Permangono crediti pregressi non riscossi.
Variazione Percentuale dei Crediti Commerciali	-5,68%	2,84%	-8,57%	24,63%	18,32%			Permangono crediti pregressi non riscossi.
Capacità Pagamento Debiti	99,65%	99,71%	99,68%	99,66%	99,63%			Il Gruppo adempie con regolarità ai propri obblighi di pagamento.





**BILANCIO CONSOLIDATO DEL GRUPPO COMUNE DI PISA
ANNO 2024**

**STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO
E
CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO**

**STATO PATRIMONIALE E CONTO ECONOMICO 2024**

STATO PATRIMONIALE		Esercizio 2024	Esercizio 2023	Riferimento art.2424 CC	Riferimento DM 26/4/95
	ATTIVO				
1	A) CREDITI VERSO LO STATO ED ALTRE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE PER LA PARTECIPAZIONE AL FONDO DI DOTAZIONE	0,00	0,00	A	A
	TOTALE CREDITI VERSO PARTECIPANTI (A)	0,00	0,00		
	B) IMMOBILIZZAZIONI				
I	<u>Immobilizzazioni immateriali</u>			BI	BI
1	Costi di impianto e di ampliamento	29.530,00	33.387,75	BI1	BI1
2	Costi di ricerca sviluppo e pubblicità	0,00	0,00	BI2	BI2
3	Diritti di brevetto ed utilizzazione opere dell'ingegno	386.222,64	400.103,69	BI3	BI3
4	Concessioni, licenze, marchi e diritti simile	522.846,06	537.695,85	BI4	BI4
5	Awiamento	201.463,86	69.437,28	BI5	BI5
6	Immobilizzazioni in corso ed acconti	40.515,95	117.657,11	BI6	BI6
9	Altre	16.824.987,13	11.742.411,30	BI7	BI7
	Totale immobilizzazioni immateriali	18.005.565,64	12.900.692,98		
	<u>Immobilizzazioni materiali (3)</u>				
II 1	Beni demaniali	267.343.730,84	266.629.072,44		
1.1	Terreni	0,00	0,00		
1.2	Fabbricati	0,00	0,00		
1.3	Infrastrutture	215.245.712,53	212.548.697,45		
1.9	Altri beni demaniali	52.098.018,31	54.080.374,99		
III 2	Altre immobilizzazioni materiali (3)	359.384.867,12	345.102.115,34		
2.1	Terreni	125.399.375,75	123.293.264,09	BII1	BII1
a	di cui in leasing finanziario	0,00	0,00		
2.2	Fabbricati	174.486.516,07	162.927.760,83		
a	di cui in leasing finanziario	0,00	0,00		
2.3	Impianti e macchinari	2.885.436,53	3.140.612,39	BII2	BII2
a	di cui in leasing finanziario	0,00	0,00		
2.4	Attrezzature industriali e commerciali	3.043.121,71	3.024.535,19	BII3	BII3
2.5	Mezzi di trasporto	3.960.292,27	5.522.042,89		
2.6	Macchine per ufficio e hardware	352.774,92	408.824,49		
2.7	Mobili e arredi	519.865,63	535.632,41		
2.8	Infrastrutture	6.912.194,36	7.416.688,95		
	Altri beni materiali	41.825.289,88	38.832.754,10		
3	Immobilizzazioni in corso ed acconti	34.426.449,97	34.992.040,44	BII5	BII5
	Totale immobilizzazioni materiali	661.155.047,93	646.723.228,22		
IV	<u>Immobilizzazioni finanziarie (1)</u>				
1	Partecipazioni in	21.677.561,82	22.482.383,45	BIII1	BIII1
a	imprese controllate	13.214.019,09	13.748.520,03	BIII1a	BIII1a
b	imprese partecipate	0,00	37.467,56	BIII1b	BIII1b
c	altri soggetti	8.463.542,73	8.696.395,86		
2	Crediti verso	386.170,47	172.108,80	BIII2	BIII2
a	altre amministrazioni pubbliche	0,00	0,00		
b	imprese controllate	0,00	0,00	BIII2a	BIII2a
c	imprese partecipate	0,00	0,00	BIII2b	BIII2b
d	altri soggetti	386.170,47	172.108,80	BIII2c BIII2d	BIII2d
3	Altri titoli	3.068,46	8.123,55	BIII3	
	Totale immobilizzazioni finanziarie	22.066.800,75	22.662.615,80		
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	701.227.414,32	682.286.537,00		



STATO PATRIMONIALE		Esercizio 2024	Esercizio 2023	Riferimento art.2424 CC	Riferimento DM 26/4/95
	C) ATTIVO CIRCOLANTE				
I	<u>Rimanenze</u>	9.137.297,18	11.039.678,27	CI	CI
	Totale rimanenze	9.137.297,18	11.039.678,27		
II	<u>Crediti (2)</u>				
1	Crediti di natura tributaria	10.268.736,21	14.020.036,02		
a	Crediti da tributi destinati al finanziamento della sanità	0,00	0,00		
b	Altri crediti da tributi	9.535.535,72	13.642.057,76		
c	Crediti da Fondi perequativi	733.200,49	377.978,26		
2	Crediti per trasferimenti e contributi	29.691.629,40	19.426.691,27		
a	verso amministrazioni pubbliche	29.346.914,31	17.359.986,28		
b	imprese controllate	1.305,00	1.305,00		CII2
c	imprese partecipate	0,00	0,00	CII3	CII3
d	verso altri soggetti	343.410,09	2.065.399,99		
3	Verso clienti ed utenti	26.796.524,73	23.544.644,37	CII1	CII1
4	Altri crediti	21.706.439,16	17.748.190,38	CII5	CII5
a	verso l'erario	0,00	0,00		
b	per attività svolta per c/terzi	1.283.206,29	1.361.013,48		
c	altri	20.423.232,87	16.387.176,90		
	Totale crediti	88.463.329,50	74.739.562,04		
III	<u>ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZI</u>				
1	Partecipazioni	1.547,00	1.547,00	CIII1,2,3,4,5	CIII1,2,3
2	Altri titoli	0,00	0,00	CIII6	CIII5
	Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzi	1.547,00	1.547,00		
IV	<u>DISPONIBILITA' LIQUIDE</u>				
1	Conto di tesoreria	102.572.760,33	96.922.917,85		
a	Istituto tesoriere	0,00	0,00		CIV1a
b	Presso Banca d'Italia	102.572.760,33	96.922.917,85		
2	Altri depositi bancari e postali	12.671.277,65	12.105.819,24	CIV1	CIV1b e CIV1c
3	Denaro e valori in cassa	6.006.600,03	504.723,85	CIV2 e CIV3	CIV2 e CIV3
4	Altri conti presso la tesoreria statale intestati all'ente	0,00	0,00		
	Totale disponibilità liquide	121.250.638,01	109.533.460,94		
	TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	218.852.811,69	195.314.248,25		
	D) RATEI E RISCONTI				
1	Ratei attivi	356.989,24	230.183,22	D	D
2	Risconti attivi	689.149,59	802.553,15	D	D
	TOTALE RATEI E RISCONTI (D)	1.046.138,83	1.032.736,37		
	TOTALE DELL'ATTIVO	921.126.364,84	878.633.521,62		



STATO PATRIMONIALE		Esercizio 2024	Esercizio 2023	Riferimento art.2424 CC	Riferimento DM 26/4/95
PASSIVO					
<u>A) PATRIMONIO NETTO</u>					
Patrimonio netto di gruppo					
I	Fondo di dotazione	167.220.834,81	167.220.834,81	AI	AI
II	Riserve	457.248.116,33	449.664.482,18		
b	da capitale	893.397,39	893.397,39	AII, AIII	AII, AIII
c	da permessi di costruire	23.988.883,73	24.145.080,62		
d	Riserve indisponibili per beni demaniali e patrimoniali indisponibili e per i beni culturali	413.845.985,51	403.012.767,43		
e	Altre riserve indisponibili	2.724,04	1.037.288,90		
f	altre riserve disponibili	18.517.125,66	20.575.947,84		
III	Risultato economico dell'esercizio	4.044.311,74	8.649.929,03	AIX	AIX
IV	Risultati economici di esercizi precedenti	0,00	0,00	AVII	
V	Riserve negative per beni indisponibili	0,00	0,00		
Totale Patrimonio netto di gruppo		628.513.262,88	625.535.246,02		
Patrimonio netto di pertinenza di terzi					
VI	Fondo di dotazione e riserve di pertinenza di terzi	246.307,83	206.779,03		
VII	Risultato economico dell'esercizio di pertinenza di terzi	44.618,46	39.676,09		
Totale Patrimonio netto di pertinenza di terzi		290.926,29	246.455,12		
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		628.804.189,17	625.781.701,14		
<u>B) FONDI PER RISCHI ED ONERI</u>					
1	per trattamento di quiescenza	0,00	0,00	B1	B1
2	per imposte	1.934.743,78	1.980.951,98	B2	B2
3	altri	26.103.966,42	17.748.979,21		
4	fondo di consolidamento per rischi e oneri futuri	0,00	0,00		
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI (B)		28.038.710,20	19.729.931,19		
<u>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO</u>		5.436.008,00	5.257.625,34	C	C
TOTALE T.F.R. (C)		5.436.008,00	5.257.625,34		
<u>D) DEBITI (1)</u>					
1	Debiti da finanziamento	30.672.422,07	27.657.388,99		
a	prestiti obbligazionari	0,00	0,00	D1 e D2	D1
b	verso altre amministrazioni pubbliche	0,00	0,00		
c	verso banche e tesoriere	9.341.402,58	10.005.683,65	D4	D3 e D4
d	verso altri finanziatori	21.331.019,49	17.651.705,34	D5	
2	Debiti verso fornitori	46.579.536,53	42.661.838,61	D7	D6
3	Acconti	2.041.658,46	1.384.391,44	D6	D5
4	Debiti per trasferimenti e contributi	9.057.764,51	15.669.706,38		
a	enti finanziati dal servizio sanitario nazionale	0,00	0,00		
b	altre amministrazioni pubbliche	3.659.010,27	11.649.325,79		
c	imprese controllate	0,00	0,00	D9	D8
d	imprese partecipate	0,00	0,00	D10	D9
e	altri soggetti	5.398.754,24	4.020.380,59		
5	Altri debiti	28.728.600,73	22.466.489,46	D12,D13,D14	D11,D12,D13
a	tributari	4.617.483,18	3.608.647,43		
b	verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	2.002.286,41	1.845.307,11		
c	per attività svolta per c/terzi (2)	666.682,82	570.540,51		
d	altri	21.442.148,32	16.441.994,41		
TOTALE DEBITI (D)		117.079.982,30	109.839.814,88		



STATO PATRIMONIALE		Esercizio 2024	Esercizio 2023	Riferimento art.2424 CC	Riferimento DM 26/4/95
<u>E) RATEI E RISCONTI E CONTRIBUTI AGLI INVESTIMENTI</u>					
I	Ratei passivi	2.592.915,73	2.865.121,57	E	E
II	Risconti passivi	139.174.559,44	115.159.327,50	E	E
1	Contributi agli investimenti	137.762.578,04	113.962.770,48		
a	da altre amministrazioni pubbliche	116.973.752,22	91.409.869,92		
b	da altri soggetti	20.788.825,82	22.552.900,56		
2	Concessioni pluriennali	0,00	0,00		
3	Altri risconti passivi	1.411.981,40	1.196.557,02		
	TOTALE RATEI E RISCONTI (E)	141.767.475,17	118.024.449,07		
	TOTALE DEL PASSIVO	921.126.364,84	878.633.521,62		
CONTI D'ORDINE					
	1) Impegni su esercizi futuri	44.073.479,96	42.753.234,91		
	2) Beni di terzi in uso	0,00	0,00		
	3) Beni dati in uso a terzi	259.306,58	245.904,45		
	4) Garanzie prestate a amministrazioni pubbliche	0,00	0,00		
	5) Garanzie prestate a imprese controllate	0,00	0,00		
	6) Garanzie prestate a imprese partecipate	0,00	0,00		
	7) Garanzie prestate a altre imprese	0,00	0,00		
	TOTALE CONTI D'ORDINE	44.332.786,54	42.999.139,36		



CONTO ECONOMICO		Esercizio 2024	Esercizio 2023	Riferimento art.2424 CC	Riferimento DM 26/4/95
A) COMPONENTI POSITIVI DELLA GESTIONE					
1	Proventi da tributi	82.591.489,52	77.775.599,50		
2	Proventi da fondi perequativi	11.625.976,20	11.483.133,81		
3	Proventi da trasferimenti e contributi	15.875.807,49	15.497.398,68		
a	Proventi da trasferimenti correnti	6.313.006,10	6.531.009,82		A5c
b	Quota annuale di contributi agli investimenti	8.966.388,86	8.585.003,69		E20c
c	Contributi agli investimenti	596.412,53	381.385,17		
4	Ricavi delle vendite e prestazioni e proventi da servizi pubblici	90.278.250,96	83.612.373,89	A1	A1a
a	Proventi derivanti dalla gestione dei beni	12.943.047,39	9.498.155,63		
b	Ricavi della vendita di beni	11.397.296,69	10.476.707,28		
c	Ricavi e proventi dalla prestazione di servizi	65.937.906,88	63.637.510,98		
5	Variazioni nelle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, etc. (+/-)	-623.460,00	0,00	A2	A2
6	Variazione dei lavori in corso su ordinazione	0,00	0,00	A3	A3
7	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	5.192.075,02	7.768.264,39	A4	A4
8	Altri ricavi e proventi diversi	27.723.212,54	18.214.700,72	A5	A5 a e b
Totale componenti positivi della gestione (A)		232.663.351,73	214.351.470,99		
B) COMPONENTI NEGATIVI DELLA GESTIONE					
9	Acquisto di materie prime e/o beni di consumo	10.076.551,89	10.176.190,14	B6	B6
10	Prestazioni di servizi	106.258.677,17	93.710.611,74	B7	B7
11	Utilizzo beni di terzi	5.275.932,93	4.941.300,29	B8	B8
12	Trasferimenti e contributi	14.431.902,40	17.861.617,60		
a	Trasferimenti correnti	14.431.902,40	17.861.617,60		
b	Contributi agli investimenti ad altre Amministrazioni pubbliche	0,00	0,00		
c	Contributi agli investimenti ad altri soggetti	0,00	0,00		
13	Personale	56.307.373,90	54.135.170,13	B9	B9
14	Ammortamenti e svalutazioni	31.882.966,55	31.065.878,64	B10	B10
a	Ammortamenti di immobilizzazioni immateriali	1.313.565,18	1.285.860,49	B10a	B10a
b	Ammortamenti di immobilizzazioni materiali	23.634.257,78	22.221.330,07	B10b	B10b
c	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	374.765,74	0,00	B10c	B10c
d	Svalutazione dei crediti	6.560.377,85	7.558.688,08	B10d	B10d
15	Variazioni nelle rimanenze di materie prime e/o beni di consumo (+/-)	-86.200,30	532.413,53	B11	B11
16	Accantonamenti per rischi	3.760.787,66	1.498.935,52	B12	B12
17	Altri accantonamenti	2.551.576,92	94.924,09	B13	B13
18	Oneri diversi di gestione	5.154.360,65	4.176.812,47	B14	B14
Totale componenti negativi della gestione (B)		235.613.929,77	218.193.854,15		
DIFFERENZA TRA COMPONENTI POSITIVI E NEGATIVI DELLA GESTIONE (A-B)		-2.950.578,04	-3.842.383,16		
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI					
Proventi finanziari					
19	Proventi da partecipazioni	1.399.233,55	1.092.035,95	C15	C15
a	da società controllate	0,00	0,00		
b	da società partecipate	0,00	0,00		
c	da altri soggetti	1.399.233,55	1.092.035,95		
	Altri proventi finanziari	1.157.164,80	1.514.277,14	C16	C16
	Totale proventi finanziari	2.556.398,35	2.606.313,09		
Oneri finanziari					
21	Interessi ed altri oneri finanziari	902.677,34	897.016,10	C17	C17
a	Interessi passivi	840.944,48	435.846,34		
b	Altri oneri finanziari	61.732,86	461.169,76		
	Totale oneri finanziari	902.677,34	897.016,10		
Totale proventi ed oneri finanziari (C)		1.653.721,01	1.709.296,99		



CONTO ECONOMICO		Esercizio 2024	Esercizio 2023	Riferimento art.2424 CC	Riferimento DM 26/4/95
	D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE				
22	Rivalutazioni	104,30	838.472,93	D18	D18
23	Svalutazioni	214.462,99	0,00	D19	D19
	Totale rettifiche di valore di attività finanziarie (D)	-214.358,69	838.472,93		
	E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI				
24	Proventi straordinari	17.766.805,14	22.340.948,76	E20	E20
a	Proventi da permessi di costruire	2.500.000,00	1.643.000,00		
b	Proventi da trasferimenti in conto capitale	0,00	205.245,45		
c	Sopraavvenienze attive e insussistenze del passivo	10.769.031,92	12.467.449,13		E20b
d	Plusvalenze patrimoniali	962.749,97	5.426.209,77		E20c
e	Altri proventi straordinari	3.535.023,25	2.599.044,41		
	Totale proventi straordinari	17.766.805,14	22.340.948,76		
25	Oneri straordinari	8.815.805,24	10.339.022,55	E21	E21
a	Trasferimenti in conto capitale	0,00	0,00		
b	Sopraavvenienze passive e insussistenze dell'attivo	8.199.932,88	9.978.437,45		E21b
c	Minusvalenze patrimoniali	279.518,03	20.522,87		E21a
d	Altri oneri straordinari	336.354,33	340.062,23		E21d
	Totale oneri straordinari	8.815.805,24	10.339.022,55		
	Totale proventi ed oneri straordinari (E)	8.950.999,90	12.001.926,21		
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D+-E)	7.439.784,18	10.707.312,97		
26	Imposte	3.350.853,98	2.017.707,85	22	22
27	RISULTATO DELL'ESERCIZIO (comprensivo della quota di pertinenza di terzi)	4.088.930,20	8.689.605,12		
29	RISULTATO DELL'ESERCIZIO DI GRUPPO	4.044.311,74	8.649.929,03		
30	RISULTATO DELL'ESERCIZIO DI PERTINENZA DI TERZI	44.618,46	39.676,09		





**BILANCIO CONSOLIDATO DEL GRUPPO COMUNE DI PISA
ANNO 2024**

NOTA INTEGRATIVA





NOTA INTEGRATIVA

Struttura del Bilancio consolidato

Il Bilancio consolidato, secondo quanto prevede l'art. 11-bis, comma 2, del D.Lgs. 118/2011, è composto dai seguenti documenti contabili:

- ✓ *Conto economico consolidato*
- ✓ *Stato patrimoniale consolidato*
- ✓ *Relazione sulla gestione consolidata*
- ✓ *Nota integrativa*
- ✓ *Relazione del Collegio dei revisori dei conti*

Lo Stato patrimoniale e il Conto economico consolidati mostrano, rispettivamente, la situazione patrimoniale attiva e passiva del Gruppo e le risultanze economiche dell'esercizio. La struttura di tali documenti è definita dall'allegato n. 11 al D.Lgs. 118/2011 e si presenta simile a quella prevista dal Codice Civile per le società, salvo che per la presenza dell'area straordinaria del conto economico che il D.Lgs. 139/2015 ha eliminato dalla struttura dei bilanci societari.

Tale difformità di struttura, insieme ai diversi metodi di valutazione delle poste contabili, ha comportato la richiesta agli organismi inclusi nell'Area di consolidamento di produrre i propri bilanci alla Capogruppo secondo lo schema previsto dal citato allegato 11 oppure di trasmettere le informazioni necessarie alla riclassificazione delle poste.

Il contenuto della Relazione sulla gestione consolidata non è definito dal D.Lgs. 118/2011 mentre quello della Nota integrativa è puntualmente specificato al punto 5 dell'allegato 4/4 del decreto medesimo.

Pertanto, in osservanza al rinvio operato dal punto 6 dell'allegato 4/4 del D.Lgs. 118/2011, secondo cui *“per quanto non specificatamente previsto ... si fa rinvio ai Principi contabili generali civilistici e a quelli emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità”*, per la redazione della Relazione sulla gestione consolidata si è fatto riferimento, per quanto compatibile, all'art. 40 del D.Lgs. 127/1991.

La presente Nota integrativa illustra la procedura di formazione dell'Area di consolidamento, la scelta dei metodi di consolidamento, i principi contabili adottati, le operazioni infragruppo, e fornisce una disamina tecnica sul contenuto dello Stato patrimoniale e del Conto economico consolidati, oltre a riportare tutte le altre informazioni previste dalla vigente normativa e dai principi contabili.



Processo di redazione

Fasi del processo di redazione

Ai fini della redazione del Bilancio consolidato 2024 sono stati previsti una serie di adempimenti, obblighi e scadenze cui sono tenuti non solo l'ente Capogruppo - che deve coordinare l'intero processo - ma anche gli organismi coinvolti. I vari passaggi possono essere così riepilogati:

1. determinazione, all'inizio dell'anno 2024, mediante deliberazione della Giunta, degli elenchi degli organismi che rientrano nel "gruppo amministrazione pubblica" e, tra essi, di quelli da includere nel Bilancio consolidato;
2. approvazione di direttive per la redazione del Bilancio consolidato cui devono attenersi gli organismi che rientrano nell'Area di consolidamento;
3. aggiornamento, al termine dell'anno 2024, degli elenchi di cui ai punti precedenti mediante deliberazione della Giunta;
4. trasmissione all'Ente Capogruppo, da parte degli organismi inclusi nell'Area di consolidamento, delle proposte di bilancio dell'esercizio 2024 entro 10 giorni dalla data di convocazione dell'assemblea per la loro approvazione;
5. approvazione dei bilanci di esercizio 2024 da parte degli organismi inclusi dell'Area di consolidamento e relativa trasmissione all'Ente Capogruppo;
6. approvazione dello schema di Bilancio consolidato da parte della Giunta Comunale e trasmissione al Collegio dei Revisori dei conti;
7. redazione della Relazione del Collegio dei Revisori dei conti;
8. approvazione del Bilancio consolidato con delibera consiliare;
9. trasmissione del Bilancio consolidato alla BDAP (Banca Dati Amministrazioni Pubbliche).

Con Delibera del G.C. n. 17 del 01.02.2024 è stato inizialmente definito il Gruppo Comune di Pisa e l'Area di consolidamento per l'esercizio 2024.

Il Comune di Pisa, con Delibera della G.C. n. 30 del 27.02.2025, ha definito la situazione finale per l'esercizio 2024 e quella iniziale per il 2025 del "Gruppo Comune di Pisa" e le relative Aree di consolidamento, ai sensi del Principio contabile di cui all'allegato 4/4 al D.Lgs. 118/2011.

Il paragrafo 3.1 del Principio contabile prevede che gli elenchi del "gruppo amministrazione pubblica" e dell'Area di consolidamento vengano aggiornati alla fine dell'esercizio "per tenere conto di quanto avvenuto nel corso della gestione". La versione definitiva degli elenchi deve essere inserita nella Nota integrativa del Bilancio consolidato. Pertanto, gli elenchi in questione sono stati verificati alla luce dei bilanci di esercizio 2024 prima della redazione del Bilancio consolidato.

Con le suddette delibere sono state approvate le direttive rivolte agli organismi partecipati, in modo da fissare le scadenze e preparare le basi per la redazione del Bilancio consolidato per l'anno 2024.

Le direttive impartite alle società

La redazione del Bilancio consolidato 2024 del "Gruppo Comune di Pisa" presuppone l'obbligo per gli organismi rientranti nell'Area di consolidamento (ovvero quelli direttamente coinvolti nel processo di consolidamento) di attenersi a particolari regole previste per legge o impartite dalla Capogruppo, sotto forma di direttive, al fine di un miglior coordinamento e di un efficace scambio di informazioni.

In particolare, ai sensi del paragrafo 3.2 dell'allegato 4/4 del D.Lgs. 118/2011, tali direttive devono riguardare:

- 1) *Le modalità e i tempi di trasmissione dei bilanci di esercizio, dei rendiconti o dei bilanci consolidati e delle informazioni integrative necessarie all'elaborazione del consolidato. I bilanci di esercizio e la documentazione integrativa sono trasmessi alla Capogruppo entro 10 giorni dall'approvazione dei bilanci e, in ogni caso, entro il 20 agosto dell'anno successivo a quello di riferimento. [...] L'osservanza di tali termini è particolarmente importante, in considerazione dei tempi tecnici necessari per l'effettuazione delle operazioni di consolidamento, per permettere il rispetto dei tempi previsti per il controllo e l'approvazione del Bilancio consolidato. Se alle scadenze previste i bilanci dei componenti del gruppo non sono ancora stati approvati, è trasmesso il pre-consuntivo o il bilancio predisposto ai fini dell'approvazione.*

- 2) Le indicazioni di dettaglio riguardanti la documentazione e le informazioni integrative che i componenti del gruppo devono trasmettere per rendere possibile l'elaborazione del consolidato. Di norma i documenti richiesti comprendono lo stato patrimoniale, il conto economico e le informazioni di dettaglio riguardanti le operazioni interne al gruppo (crediti, debiti, proventi e oneri, utili e perdite conseguenti a operazioni effettuate tra le componenti del gruppo) e che devono essere contenute nella nota integrativa del Bilancio consolidato.
- 3) Le istruzioni necessarie per avviare un percorso che consenta, in tempi ragionevolmente brevi, di adeguare i bilanci del gruppo, compresi i bilanci consolidati intermedi, ai criteri previsti nel presente principio, se non in contrasto con la disciplina civilistica, per gli enti del gruppo in contabilità economico-patrimoniale. In particolare, la Capogruppo predispone e trasmette ai propri enti strumentali e società controllate linee guida concernenti i criteri di valutazione di bilancio [...].

Direttive: i sistemi contabili

Tutti gli organismi inclusi nell'Area di consolidamento, ad eccezione dell'Ente capogruppo, adottano esclusivamente la contabilità economico-patrimoniale.

Tali organismi sono tenuti a rispettare i principi contabili che li riguardano, inclusi quelli concernenti il Bilancio consolidato degli enti locali ai sensi del D.Lgs. 118/2011.

Con particolare riferimento al Consorzio Società della Salute Zona Pisana e alla Fondazione Teatro di Pisa, enti strumentali inclusi nell'Area di consolidamento, trova applicazione l'art. 3, comma 3, del D.Lgs. 118/2011 secondo cui gli enti strumentali che adottano la contabilità economico-patrimoniale conformano la propria gestione ai principi contabili generali contenuti nell'allegato 1 del D.Lgs. 118/2011 e ai principi del Codice Civile. Trattandosi di enti che adottano la contabilità economico-patrimoniale, il combinato disposto dell'art. 2, comma 2, e dell'art. 4, comma 1, del D.Lgs. 118/2011 porta ad escludere che detti enti siano soggetti all'adozione del Piano integrato dei conti. Ai fini del raccordo della contabilità degli enti con quella dei comuni è tuttavia necessario che gli atti di programmazione e di rendicontazione siano articolati in modo tale da consentire la disaggregazione della spesa per centri di costo e per "Missioni" e "Programmi" ex D.Lgs. 118/2011.

Direttive: le scadenze

Sono descritte nella **Tabella 7** le scadenze prestabilite per la redazione del Bilancio consolidato 2024, che corrispondono agli adempimenti obbligatori cui sono tenuti gli organismi coinvolti tranne l'Ente capogruppo. Tali scadenze sono state fissate con la Delibera della G.C. n. 30/2025.

Tabella 7: Scadenze per gli organismi coinvolti nel Consolidamento

Data scadenza	Adempimento	Descrizione
Entro il 12.02.2025	Comunicazione	Trasmissione riconciliazione rapporti debito/credito con l'Ente capogruppo.
Almeno 10 gg. prima dell'Assemblea	Proposta del Bilancio dell'esercizio 2024	Trasmissione proposta del Bilancio dell'esercizio 2024 e dei relativi allegati.
Entro il 30.04.2025	Bilancio dell'esercizio 2024	Approvazione assembleare del Bilancio dell'esercizio 2024.
Entro il 10.05.2025	Comunicazione	Trasmissione dei dati sulle operazioni infragruppo nonché delle informazioni necessarie al consolidamento.
Entro il 12.05.2025	Verbale di Assemblea	Trasmissione del verbale dell'assemblea di approvazione del Bilancio dell'esercizio 2024 e dei relativi allegati.

Con riferimento alle suddette scadenze è emerso che gli organismi partecipati hanno maturato ritardi, come si evince dalla seguente **Tabella 8**.

**Tabella 8: Ritardi trasmissione documentazione Consolidato**

Denominazione	Approvazione Bilancio 2024	Ritardo (gg.)	Trasmissione delle Operazioni Infragruppo	Ritardo (gg.)
Azienda Pisana Edilizia Sociale S.c.p.A.	30.04.2025	—	01.07.2025	52
Consorzio Società Salute della Zona Pisana	25.06.2025	56	07.07.2025	58
Farmacie Comunali Pisa S.p.A.	23.05.2025	23	10.06.2025	31
Fondazione Teatro di Pisa	27.06.2025	58	01.07.2025	52
Patrimonio Pisa S.r.l.	09.05.2025	9	24.06.2025	45
Port Authority di Pisa S.r.l.	21.05.2025	21	05.06.2025	26
Pisamo S.r.l.	23.06.2025	54	12.06.2025	33
Gruppo RetiAmbiente S.p.A.	27.06.2025	58	10.07.2025	61
Società Entrate Pisa S.p.A.	15.05.2025	15	03.07.2025	54

Direttive: gli schemi di bilancio degli organismi

Gli schemi di bilancio che gli organismi inclusi nell'Area di consolidamento devono adottare sono quelli civilistici. Tuttavia, tali organismi sono tenuti ad informare la Capogruppo, unitamente all'invio delle operazioni infragruppo:

- sulle componenti di costo o ricavo che costituiscono operazioni di natura straordinaria e, nello specifico:
 - plusvalenze e minusvalenze da compravendita di immobili;
 - imposte relative ad anni precedenti o rimborsi;
 - sopravvenienze ed insussistenze di attivo e passivo;
 - altri oneri o proventi di natura straordinaria;
- sui metodi di calcolo degli ammortamenti, i relativi coefficienti e le differenze che si sarebbero riscontrate se si applicassero i coefficienti definiti dall'allegato 4/3 del D.Lgs. 118/2011;
- sull'evidenziazione dell'eventuale differenza tra il valore dei debiti e crediti messi a bilancio e quello nominale, a seguito dell'applicazione del criterio del "costo ammortizzato";

Occorre inoltre individuare l'eventuale utile o perdita risultante dalla differente applicazione dei principi contabili.



Area di consolidamento

Processo di definizione del Gruppo Amministrazione Pubblica (GAP)

Nel Principio contabile 4/4 sono previsti due elenchi distinti di organismi: quelli rientranti nel “Gruppo Amministrazione Pubblica”, sulla base di specifici parametri, e quelli fra questi che sono da ricomprendere nel Bilancio consolidato ovvero inclusi nell’Area di consolidamento contabile⁷.

La definizione del “Gruppo Amministrazione Pubblica” (GAP) fa riferimento ad una nozione di controllo di “diritto”, di “fatto” e “contrattuale”, anche nei casi in cui non è presente un legame di partecipazione, diretta o indiretta, al capitale delle controllate, ed a una nozione di partecipazione.

Secondo quanto previsto dal paragrafo 2 dell’allegato 4/4 del D.Lgs. 118/2011, costituiscono componenti del “Gruppo Amministrazione Pubblica”:

- 1) gli “**organismi strumentali**” dell’ente locale Capogruppo, come definiti dall’art. 1, comma 2, lett. b), del D.Lgs. 118/2011, in quanto articolazioni organizzative dello stesso ente Capogruppo e, di conseguenza, già compresi nel rendiconto consolidato del Capogruppo; rientrano nella categoria gli organismi che, sebbene dotati di autonomia gestionale e contabile, sono privi di personalità giuridica, ivi incluse le istituzioni di cui all’art. 114, comma 2, del D.Lgs. 267/2000;
- 2) gli “**enti strumentali controllati**” dell’ente locale Capogruppo, come definiti dall’art. 11-ter, comma 1, del D.Lgs. 118/2011, costituiti dalle aziende e dagli enti, pubblici e privati, nei cui confronti la Capogruppo ha una delle seguenti condizioni:
 - a) il possesso, diretto o indiretto, della maggioranza dei voti esercitabili nell’ente o nell’azienda;
 - b) il potere assegnato da legge, statuto o convenzione di nominare o rimuovere la maggioranza dei componenti degli organi decisionali, competenti a definire le scelte strategiche e le politiche di settore, nonché a decidere in ordine all’indirizzo, alla pianificazione ed alla programmazione dell’attività di un ente o di un’azienda;
 - c) l’esercizio, diretto o indiretto, della maggioranza dei diritti di voto nelle sedute degli organi decisionali, competenti a definire le scelte strategiche e le politiche di settore, nonché a decidere in ordine all’indirizzo, alla pianificazione ed alla programmazione dell’attività dell’ente o dell’azienda;
 - d) l’obbligo di ripianare i disavanzi nei casi consentiti dalla legge, per percentuali superiori alla quota di partecipazione;
 - e) un’influenza dominante in virtù di contratti o clausole statutarie, nei casi in cui la legge consente tali contratti o clausole. I contratti di servizio pubblico e di concessione stipulati con enti o aziende che svolgono prevalentemente l’attività oggetto di tali contratti presuppongono l’esercizio di influenza dominante;
- 3) gli “**enti strumentali partecipati**” dell’ente locale Capogruppo, come definiti dall’art. 11-ter, comma 2, del D.Lgs. 118/2011, costituiti dalle aziende e dagli enti, pubblici o privati, nei cui confronti il Capogruppo ha una partecipazione in assenza delle condizioni di cui al precedente punto 2;
- 4) le “**società controllate**” dall’ente locale Capogruppo, ossia le società o i gruppi nei cui confronti l’ente locale Capogruppo ha una delle seguenti condizioni:
 - a) il possesso, diretto o indiretto, anche sulla scorta di patti parasociali, della maggioranza dei voti esercitabili nell’assemblea ordinaria o dispone di voti sufficienti per esercitare un’influenza dominante sull’assemblea ordinaria;
 - b) il diritto, in virtù di un contratto o di una clausola statutaria, di esercitare un’influenza dominante, quando la legge consente tali contratti o clausole. I contratti di servizio pubblico e di concessione stipulati con società che svolgono prevalentemente l’attività oggetto di tali contratti presuppongono l’esercizio di influenza dominante.

⁷ “Area di consolidamento” indica l’insieme degli organismi che vengono inclusi nel bilancio consolidato; quelli per cui si procede al consolidamento con l’Ente capogruppo. In altri termini, i bilanci che, attraverso particolari tecniche contabili, vengono sommati a quello della Capogruppo.



- 5) le “società partecipate” dell’ente locale Capogruppo, costituite dalle società o gruppi a totale partecipazione pubblica affidatarie di servizi pubblici locali dell’ente locale, indipendentemente dalla quota di partecipazione. A decorrere dal 2019, con riferimento all’esercizio 2018, la definizione di società partecipata è estesa alle società nelle quali l’ente locale, direttamente o indirettamente, dispone di una quota di voti, esercitabili in assemblea, pari o superiore al 20%, o al 10% se trattasi di società quotata.

Il citato allegato 4/4 specifica che rientrano nel Gruppo e nell’Area di consolidamento le società e gli enti cui l’amministrazione pubblica ha affidato direttamente funzioni o servizi (le cosiddette società *in house* e gli enti *propriamente* strumentali) qualsiasi sia la loro partecipazione, includendo quindi nel consolidato anche partecipazioni infinitesimali, pure nel caso di una loro “irrelevanza” (di cui si parlerà successivamente).

Ai fini dell’inclusione nel GAP non rileva la forma giuridica né la differente natura dell’attività svolta dall’ente strumentale o dalla società.

La determinazione del “Gruppo Amministrazione Pubblica” necessita dei seguenti passaggi:

1. individuazione delle partecipazioni societarie e degli altri organismi in cui vi sia la partecipazione al capitale o la nomina di membri dell’organo amministrativo da parte dell’Ente;
2. selezione degli organismi da includere nel Gruppo sulla base del Principio contabile;
3. definizione del Gruppo con la classificazione degli organismi in:
 - a. Organismi strumentali, Enti strumentali controllati o partecipati, Società controllate o partecipate;
 - b. Classificazione degli organismi secondo le missioni del bilancio “armonizzato”.

Dall’elenco determinato come sopra si ricavano gli organismi che rientrano nell’Area di consolidamento escludendo quelli:

- a) irrilevanti, “quando il bilancio di un componente del gruppo è irrilevante ai fini della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico del gruppo”;
- b) per i quali è impossibile reperire le informazioni necessarie.

Il caso b) si verifica quando “le informazioni non sono reperibili in tempi ragionevoli e senza spese sproporzionate”, in casi limitati che riguardano eventi di natura straordinaria; il caso può ricorrere in via del tutto eccezionale.

Il caso a) si presta ad una maggiore discrezionalità tecnica, benché siano fissati dei limiti di irrilevanza di natura economico-patrimoniale.

L’irrilevanza di un organismo, infatti, si verifica quando “per ciascuno dei seguenti parametri”, si ha una incidenza inferiore al 3% rispetto alla posizione patrimoniale-economica dell’ente Capogruppo:

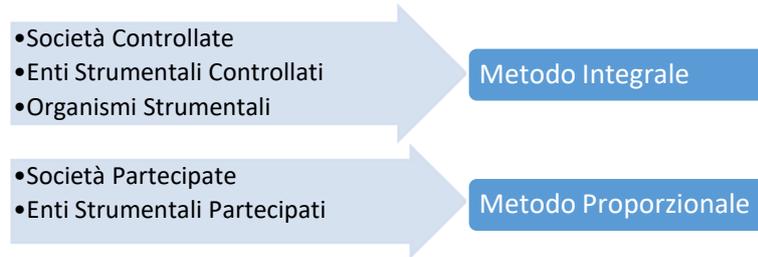
- totale dell’attivo;
- patrimonio netto;
- totale dei ricavi caratteristici.

Inoltre l’irrilevanza è calcolata anche cumulativamente (10% rispetto ai parametri già citati) considerando gli organismi singolarmente irrilevanti: in tal caso devono essere scelti come rientranti nell’area di consolidamento ulteriori organismi fino al rientro della irrilevanza. Il Principio motiva tale scelta per evitare “che l’esclusione di tante realtà autonomamente insignificanti sottragga al bilancio di gruppo informazioni di rilievo”.

Tuttavia, lo stesso Principio, in due occasioni⁸, evidenzia un certo grado di discrezionalità tecnica concessa all’ente Capogruppo di scegliere se includere o meno un organismo nell’area di consolidamento, precisando che le partecipazioni in società con quote inferiori all’1% del capitale sociale devono essere escluse (salvo quelle *in house*).

Determinata l’Area di consolidamento, ovvero l’elenco degli organismi che rientrano nel Bilancio consolidato, sulla base della loro classificazione si stabilisce il relativo “metodo di consolidamento” da applicare:

⁸ “Gli enti e le società del Gruppo compresi nell’elenco di cui al punto 1 (Gruppo Amministrazione Pubblica) possono non essere inseriti nell’elenco di cui al punto 2 (Bilancio consolidato)”. Più avanti è specificato che “al fine di garantire la significatività del Bilancio consolidato gli enti possono considerare non irrilevanti i bilanci degli enti e delle società che presentano percentuali inferiori” ai parametri economico-patrimoniali.



Classificazione per “tipologie” secondo le missioni di bilancio

Tutti gli organismi, comunque denominati, facenti parte del “Gruppo Amministrazione Pubblica” (GAP) devono essere classificati per “tipologie” secondo le missioni di bilancio delle regioni e degli enti locali (così risulta dal combinato disposto dell’art. 11-ter, comma 3, dell’art. 11-quater, comma 3, e dell’art. 11-quinqies, comma 2, del D.Lgs. 118/2011).

Partecipazioni in liquidazione

Il Principio contabile specifica che non vanno esclusi dall’Area di consolidamento gli enti e le società in liquidazione, mentre non devono essere considerati quelli sottoposti a fallimento o altre procedure concorsuali.

Tale precisazione risulta di rilevante importanza in quanto il Principio contabile ammette che si possano consolidare con il metodo integrale o proporzionale (a seconda dei casi) anche bilanci che non sono stati redatti con il generale criterio del “funzionamento”, proprio dei bilanci ordinari, bensì nell’ottica del “dissolvimento”.

Infatti, i bilanci ordinari rappresentano la “fotografia” di un’impresa ad un dato momento, valutandola in considerazione del suo essere in “funzionamento”, in attività, nel suo perdurare nel tempo. Viceversa, i bilanci delle società in liquidazione sono redatti con il criterio del “dissolvimento” dell’organismo e le valutazioni economico-patrimoniali sono fatte in ottica di realizzo (ovvero quanto è possibile ricavare dalla dismissione dell’azienda) e non sulla base della sua “funzionalità”.

Sul punto è di supporto l’OIC n. 17 (Principio contabile nazionale per le aziende private afferente il Bilancio consolidato, redatto dall’Organismo Italiano di Contabilità) prevedendo, al n. 143, in caso di integrazione di bilanci redatti con criteri diversi da quello ordinario, che *“in caso di consolidamento di una società in liquidazione, se rilevante, si forniscono informazioni (nella Nota Integrativa), sullo stato di liquidazione, sui criteri di valutazione adottati e sull’influenza che essi hanno sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico consolidato”*. Tale previsione è in vigore dal mese di agosto 2014 a seguito dell’abrogazione dell’art. 28, comma 1, del D.Lgs. 127/1991 (avvenuta per effetto del D.Lgs. 32/2007), che vietava l’inclusione di società *“con caratteri tali che la loro inclusione renderebbe il Bilancio consolidato inidoneo a realizzare i fini ... della chiarezza e della rappresentazione in modo veritiero e corretto della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico del complesso delle imprese costituito dalla controllante e dalle controllate.”*

Pertanto, successivamente al vuoto legislativo creato con l’abrogazione del citato art. 28, comma 1, del D.Lgs. 127/1991, si ha la possibilità di inserire le partecipate in liquidazione nel Consolidato, specificando però le motivazioni e le conseguenze di tale scelta.

Tuttavia, la prassi dei gruppi aziendali privati tende ad escludere direttamente dal consolidato le partecipazioni in liquidazione, anzi, il loro valore contabile viene spesso azzerato. Ciò è conseguenza del più generale principio di correttezza e rappresentatività del bilancio: tanto più è difforme il criterio di valutazione delle poste dei singoli bilanci, tanto meno corretto e rappresentativo sarà il Bilancio consolidato.

La puntualizzazione sulle partecipate in liquidazione è necessaria alla luce della presenza, fra le partecipazioni del Comune di Pisa, di alcune società che si trovano in tale condizione.

Pertanto, considerando che gli organismi partecipati dal Comune di Pisa in stato di liquidazione non hanno in essere contratti di servizio, i loro bilanci sono redatti con criteri di valutazione orientati al loro presumibile valore di realizzo, presentano poste di bilancio specificatamente costituite per la liquidazione (es. il cosiddetto “fondo di liquidazione”),



appare necessario consolidare tali società dopo aver opportunamente rivalutato e riclassificato tali bilanci con i criteri dell'armonizzazione contenuti nel Principio di cui all'Allegato 4/4 più volte citato.

È stata cura del redattore del Bilancio consolidato evidenziare le difformità e precisarle nella Nota Integrativa, nonché richiedere alle società i supplementi informativi per la loro armonizzazione.



Definizione del Gruppo Comune di Pisa

Seguendo le linee indicate nei paragrafi precedenti, si è proceduto alla redazione dell'elenco finale dei soggetti che compongono il Gruppo Comune di Pisa. L'elenco comprende due sottogruppi, sulla base dei criteri stabiliti dal D.Lgs. 118/2011:

- Enti strumentali;
- Società.

Per la definizione dei due elenchi (Gruppo Comune di Pisa e Area di consolidamento) sono stati utilizzati i prospetti riportati in **Tabella 10** (Enti strumentali) **Tabella 11** (Società).

Tra gli Enti strumentali (si veda **Tabella 10**) rientrano nel Gruppo sia il Consorzio Società della Salute della Zona Pisana (SdS) che la Fondazione Teatro di Pisa e la Fondazione Angelo Frammartino Onlus, mentre ne sono esclusi tutti gli altri.

Quanto alla Fondazione Teatro di Pisa, occorre precisare che si tratta di un ente di diritto privato, istituito per la gestione del Teatro Verdi di Pisa, che non ha affidamento in via continuativa di servizi da parte del Comune; tuttavia, tenuto conto della valenza delle attività svolte, e in un contesto di sussidiarietà orizzontale, la Fondazione beneficia di contributi pubblici. La Fondazione non è pertanto un "ente strumentale" del Comune in senso generale ma lo è, secondo la definizione del Principio contabile, ai soli fini della redazione del Bilancio consolidato in virtù della possibilità da parte del Comune di nominare la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione.

Anche la Fondazione Angelo Frammartino Onlus è un ente di diritto privato che non ha affidamenti di servizi da parte del Comune, né svolge alcuna attività nell'area pisana, ma, applicando in via estensiva la normativa contabile, è classificata come "ente strumentale partecipato" ai sensi del paragrafo 2 del principio contabile in quanto il Comune di Pisa ha erogato nel 2007 l'importo di € 3.000,00 come quota di partecipazione al Fondo di Dotazione della Fondazione (Delibera del C.C. n. 98 del 21.12.2007). Non si tratta quindi di una partecipazione al capitale in senso tecnico ma ai soli fini della determinazione del G.A.P. (Gruppo Amministrazione Pubblica).

Nel prospetto della **Tabella 11** sono riportate, oltre a tutte le partecipazioni dirette, quelle indirette che presentano il doppio requisito della partecipazione totale pubblica e l'affidamento di un servizio pubblico locale, ai sensi degli artt. 11-quater e 11-quinquies del D.Lgs. 118/2011, nonché quelle in cui il Comune di Pisa ha una partecipazione superiore o uguale al 20% (10% se quotata in borsa).

Nell'elenco di **Tabella 11** è presente Acque2o S.p.A., società costituita in data 21.12.2021 dai soci pubblici di Acque S.p.A., tra cui Gea S.r.l. in liquidazione (società controllata dal Comune di Pisa). Acque2o S.p.A. rappresenta uno dei passaggi del "Progetto di ripubblicizzazione di Acque S.p.A. mediante l'acquisizione dell'intero capitale sociale e trasformazione della società secondo il modello in house" approvato con Delibera C.C. n. 43 del 20.09.2021.

Riguardo alle partecipazioni indirettamente detenute dall'Ente Capogruppo, si evidenzia che sono state escluse quelle elencate in **Tabella 9**.

Sulla base di quanto sopra, il Gruppo Comune di Pisa è composto dagli organismi indicati nella **Tabella 12**.

Tabella 9: Partecipazioni indirette escluse

Denominazione Diretta	Note sulle Indirette escluse
CTT Nord S.r.l. Interporto Toscano "A. Vespucci" S.p.A. Toscana Aeroporti S.p.A. Toscana Energia S.p.A.	In queste società la partecipazione al capitale sociale da parte del Comune di Pisa è al di sotto del limite previsto dal Principio Contabile (20%, 10% per le sole quotate) e non sono società strumentali per l'Ente partecipante.

Definizione dell'Area di consolidamento 2024

Individuato il Gruppo Comune di Pisa, si passa alla determinazione degli organismi da considerare quali componenti dell'Area di consolidamento.

Si evidenzia, come riportato in **Tabella 13**, che alcuni organismi risultano "irrilevanti" poiché, ai sensi della normativa contabile, hanno valori inferiori a quelli previsti, tra cui, in particolare, Patrimonio Pisa S.r.l..



Dato che la medesima normativa consente l'inclusione nella Area di Consolidamento anche di organismi considerati "irrilevanti" (si veda quanto precisato in precedenza a proposito del processo di definizione del GAP), lasciando quindi discrezionalità sull'inserimento di ulteriori soggetti (comunque appartenenti al Gruppo), per l'anno 2024 è stato ritenuto opportuno mantenere la stessa Area di Consolidamento del 2023 in modo da consentire una comparabilità nel tempo dei Bilanci consolidati dell'Ente. Inoltre, va precisato che per la società menzionata i valori sono storicamente sempre vicini alla soglia dell'irrelevanza. Inoltre Patrimonio Pisa S.r.l. nel corso del 2022 è divenuta totalmente partecipata dal Comune di Pisa e pertanto con obbligo di consolidamento integrale.

Applicando le indicazioni del Principio contabile in tema di irrilevanza, come riportato nel prospetto in **Tabella 13**, con le dovute precisazioni di cui sopra, l'Area di consolidamento 2024 risulta rappresentata dalla **Tabella 14**.

Tabella 10: Prospetto definizione GAP - Enti strumentali

ENTI STRUMENTALI AI SENSI DEL D.LGS. 118/2011 - ANNO 2024								
Denominazione	Maggioranza voto	Esercizio di poteri assegnati	Maggioranza voto CDA	Obbligo ripiano disavanzi	Influenza dominante	Presenza di partecipazione	Nel Gruppo in qualità di	Metodo Consolidamento
Fondazione Teatro di Pisa	NO	SI	SI	NO	NO	NO	Ente Strumentale Controllato	Integrale
Fondazione Angelo Frammartino Onlus	NO	NO	NO	NO	NO	SI	Ente Strumentale Partecipato	Proporzionale
Autorità Idrica Toscana	NO	NO	NO	NO	NO	NO	Escluso	—
Consorzio Società della Salute della Zona Pisana	NO	NO	NO	NO	NO	SI	Ente Strumentale Partecipato	Proporzionale
Autorità per il Servizio Integrato gestione Rifiuti - ATO Toscana Costa	NO	NO	NO	NO	NO	NO	Escluso	—
Ente Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli	NO	NO	NO	NO	NO	NO	Escluso	—
LEGENDA								
Maggioranza voto	Let. a) c. 1 Art. 11-ter D.Lgs. 118/2011	<i>Possesso, diretto o indiretto, della maggioranza dei voti esercitabili nell'ente o nell'azienda.</i>						
Esercizio di poteri assegnati	Let. b) c. 1 Art. 11-ter D.Lgs. 118/2011	<i>Potere assegnato da legge, statuto o convenzione di nominare o rimuovere la maggioranza dei componenti degli organi decisionali, competenti a definire le scelte strategiche e le politiche di settore, nonché a decidere in ordine all'indirizzo, alla pianificazione ed alla programmazione dell'attività di un ente o un'azienda.</i>						
Maggioranza voto CDA	Let. c) c. 1 Art. 11-ter D.Lgs. 118/2011	<i>Esercita, direttamente o indirettamente, la maggioranza dei diritti di voto nelle sedute degli organi decisionali, competenti a definire le scelte strategiche e le politiche di settore, nonché a decidere in ordine all'indirizzo, alla pianificazione ed alla programmazione dell'attività di un ente o un'azienda.</i>						
Obbligo ripiano disavanzi	Let. d) c. 1 Art. 11-ter D.Lgs. 118/2011	<i>Ha l'obbligo di ripianare i disavanzi, nei casi consentiti dalla legge, per percentuali superiori alla propria quota di partecipazione.</i>						
Influenza dominante	Let. e) c. 1 Art. 11-ter D.Lgs. 118/2011	<i>Esercita un'influenza dominante in virtù di contratti o clausole statutarie, nei casi in cui la legge consente tali contratti o clausole. I contratti di servizio pubblico e di concessione stipulati con enti o aziende che svolgono prevalentemente l'attività oggetto di tali contratti comportano l'esercizio di influenza dominante.</i>						
Presenza di partecipazione	C. 2 art. 11-ter D.Lgs. 118/2011	<i>Ente in cui la Capogruppo ha una partecipazione in assenza dei precedenti requisiti.</i>						
Nel Gruppo in qualità di	Art. 11-ter D.Lgs. 118/2011	<i>Rientra nel Gruppo dell'Amministrazione Pubblica in qualità di Ente Strumentale Controllato o Ente Strumentale Partecipato.</i>						
Metodo Consolidamento	Art. 3 c. 1 Allegato 4/4 al D.Lgs. 118/2011	<i>Metodo Consolidamento, se dovesse rientrare nell'Area, come previsto dal Principio Contabile Applicato concernente il Bilancio Consolidato.</i>						



Tabella 11: Prospetto definizione GAP - Società

SOCIETÀ CONTROLLATE O PARTECIPATE AI SENSI DEL D.LGS. 118/2011 - ANNO 2024										
DENOMINAZIONE SOCIETÀ	%	Stato	CONTROLLATA		PARTECIPATA			Gruppo	Nel Gruppo in qualità di	Metodo Cons.to
			Magg. di voto	Influenza Dominante	Part.	Con Aff.to Diretto	Società Quotata			
PARTECIPAZIONI DIRETTE										
Azienda Pisana Edilizia Sociale S.c.p.A.	38,700%	Attiva	NO	NO	Contratto di Servizio e Convenzione ma non c'è dominanza	SI	SI	NO	NO	Partecipata Proporzionale
CTT Nord S.r.l.	9,379%	Attiva	NO	NO	—	NO	NO	NO	SI	Esclusa —
Farmacie Comunali di Pisa S.p.A.	99,500%	Attiva	SI	SI	Contratto di Servizio è prevalente per la Società	SI	SI	NO	NO	Controllata Integrale
Gea S.r.l. - In Liquidazione	87,834%	Liquidazione	SI	NO	—	SI	NO	NO	NO	Controllata Integrale
Geofor Patrimonio S.r.l.	58,774%	Attiva	SI	NO	—	SI	NO	NO	NO	Controllata Integrale
Interporto Toscano "A. Vespucci" S.p.A.	2,190%	Attiva	NO	NO	—	NO	NO	NO	SI	Esclusa —
Patrimonio Pisa S.r.l.	100,000%	Attiva	SI	SI	Società a partecipazione totale del Comune di Pisa	SI	NO	NO	NO	Controllata Integrale
Pisamo S.r.l.	98,500%	Attiva	SI	SI	Contratto di Servizio è prevalente per la Società	SI	SI	NO	NO	Controllata Integrale
Port Authority di Pisa S.r.l.	100,000%	Attiva	NO	SI	Società a partecipazione totale del Comune di Pisa	SI	SI	NO	NO	Controllata Integrale
Gruppo RetiAmbiente S.p.A.	12,845%	Attiva	NO	NO	Contratto di Servizio, ma non c'è dominanza	NO	SI	NO	SI	Partecipata Proporzionale
Società Entrate Pisa S.p.A.	97,397%	Attiva	SI	SI	Contratto di Servizio è prevalente per la Società	SI	SI	NO	NO	Controllata Integrale
Toscana Aeroporti S.p.A.	4,476%	Attiva	NO	NO	—	NO	NO	SI	SI	Esclusa —
Toscana Energia S.p.A.	4,193%	Attiva	NO	NO	Svolge SSPLL ma non c'è dominanza	NO	NO	NO	SI	Esclusa —
PARTECIPAZIONI INDIRETTE										
Acque S.p.A.	10,773%	Attiva	NO	NO	Svolge SSPLL ma non c'è dominanza	NO	NO	NO	SI	Esclusa —
Acque20 S.p.A.	19,589%	Attiva	NO	NO	Svolge SSPLL ma non c'è dominanza	NO	NO	NO	NO	Esclusa —
LEGENDA										
%	Artt. 11-quater e 11-quinques D.Lgs. 118/2011		Percentuale di partecipazione complessiva (diretta ed indiretta) nella società.							
Stato	Descrizione dello stato della società: Attiva, In liquidazione, ecc.									
Magg. di voto	Lett. a) c. 1 art. 11-quater D.Lgs. 118/2011		Il possesso, diretto o indiretto, anche sulla scorta di patti parasociali, della maggioranza dei voti esercitabili nell'assemblea ordinaria o dispone di voti sufficienti per esercitare una influenza dominante sull'assemblea ordinaria.							
Influenza Dominante	Lett. b) c. 1 art. 11-quater D.Lgs. 118/2011		Il diritto, in virtù di un contratto o di una clausola statutaria, di esercitare un'influenza dominante, quando la legge consente tali contratti o clausole.							
	C. 2 art. 11-quater D.Lgs. 118/2011		I contratti di servizio pubblico e gli atti di concessione stipulati con società che svolgono prevalentemente l'attività oggetto di tali contratti comportano l'esercizio di influenza dominante.							
Part.	C. 1 art. 11-quinques D.Lgs. 118/2011		L'Ente locale, direttamente o indirettamente, dispone di una quota di voti, esercitabili in assemblea, pari o superiore al 20 per cento, o al 10 per cento se trattasi di società quotata.							
Con Aff.to Diretto	C. 3 art. 11-quinques D.Lgs. 118/2011		Società affidataria di servizi pubblici locali della regione o dell'ente locale, indipendentemente dalla quota di partecipazione.							
Società Quotata	C. 4 art. 11-quater D.Lgs. 118/2011		... per società quotate degli enti ... si intendono le società emittenti strumenti finanziari quotati in mercati regolamentari.							
Gruppo	Par. 2.3, Allegato 4/4 al D.Lgs. 118/2011		In presenza di gruppi di società che redigono il bilancio consolidato, rientranti nell'area di consolidamento dell'amministrazione ..., oggetto del consolidamento sarà il bilancio consolidato del gruppo.							
Nel Gruppo in qualità di	Artt. 11-quater e 11-quinques D.Lgs. 118/2011		Rientra nel gruppo amministrazione pubblica in qualità di società controllata o società partecipata.							
Metodo Cons.to	Par. 3.1, Allegato 4/4 al D.Lgs. 118/2011		Metodo Consolidamento, se dovesse rientrare nell'Area, come previsto dal Principio Contabile Applicato concernente il Bilancio Consolidato.							



Tabella 12: Gruppo Comune di Pisa (GAP)

GRUPPO COMUNE DI PISA - ANNO 2024				
DENOMINAZIONE ORGANISMO	%	Sub	Tipologia	Missione Programma
<i>Capogruppo</i>				
COMUNE DI PISA	—	—	—	
<i>Enti Strumentali Controllati</i>				
Fondazione Teatro di Pisa	—	NO	Missione 05 - Tutela e Valorizzazione dei Beni e delle Attività Culturali	05.02
<i>Enti Strumentali Partecipati</i>				
Consorzio Società della Salute della Zona Pisana	42,872%	NO	Missione 12 - Diritti Sociali, Politiche Sociali e Famiglia	12.01-07
Fondazione Angelo Frammartino Onlus	0,477%	NO	Missione 05 - Tutela e Valorizzazione dei Beni e delle Attività Culturali	05.02
<i>Società Controllate</i>				
Farmacie Comunali di Pisa S.p.A.	99,500%	NO	Missione 13 - Tutela della Salute	13.07
Gea S.r.l. - In Liquidazione	87,834%	NO	Missione 09 - Sviluppo Sostenibile e Tutela del Territorio e dell'Ambiente	09.04
Geofor Patrimonio S.r.l.	58,774%	NO	Missione 09 - Sviluppo Sostenibile e Tutela del Territorio e dell'Ambiente	09.03
Patrimonio Pisa S.r.l.	100,000%	NO	Missione 01 - Servizi Istituzionali, Generali e di Gestione	01.05
Pisamo S.r.l.	98,500%	NO	Missione 10 - Trasporti e Diritto alla Mobilità	10.05
Port Authority di Pisa S.r.l.	100,000%	NO	Missione 01 - Servizi Istituzionali, Generali e di Gestione	01.03
Società Entrate Pisa S.p.A.	97,397%	NO	Missione 01 - Servizi Istituzionali, Generali e di Gestione	01.04
<i>Società Partecipate</i>				
Azienda Pisana Edilizia Sociale S.c.p.A.	38,700%	NO	Missione 08 - Assetto del Territorio ed Edilizia Abitativa	08.02
Gruppo RetiAmbiente S.p.A.	12,845%	SI	Missione 09 - Sviluppo Sostenibile e Tutela del Territorio e dell'Ambiente	09.03
LEGENDA				
%	<i>Percentuale di partecipazione complessiva, diretta ed indiretta</i>			
Sub	<i>Sub-holding - Organismo a capo di un gruppo di amministrazioni o imprese che redige Bilancio Consolidato.</i>			
Classificazione	<i>Ai sensi degli artt. 11-ter, 11-quater, 11-quinques del D.Lgs. 118/2011</i>			
Tipologia	<i>Ai sensi del c. 3 art 11-ter, c. 3 art. 11-quater, c. 2 11-quinques del D.Lgs. 118/2011</i>			



Tabella 13: Determinazione irrilevanza

Determinazione dell'Irrelevance - Consolidato 2024 (dati anno 2024)								
Gruppo Comune di Pisa	%	In House	% < 1%	Sub	Totale Attivo	Patrimonio Netto	Ricavi Caratteristici	Irrelevance per PCEL
COMUNE DI PISA (Capogruppo)	—	—	—	—	852.612.070	617.880.487	147.278.023	—
<i>Enti Strumentali Controllati</i>								
Fondazione Teatro di Pisa	—	NO	NO	NO	2.106.762	171.556	4.537.392	NO
<i>Enti Strumentali Partecipati</i>								
Consorzio Società della Salute della Zona Pisana	42,875%	NO	NO	NO	21.669.283	0	31.732.239	NO
Fondazione Angelo Frammartino Onlus	0,477%	NO	SI	NO	600.410	556.598	46.949	SI
<i>Società Controllate</i>								
Farmacie Comunali di Pisa S.p.A.	99,500%	SI	NO	NO	5.236.154	2.065.966	11.387.137	NO
Gea S.r.l. - In Liquidazione	87,834%	NO	NO	NO	12.076.287	11.760.246	15.923	SI
Geofor Patrimonio S.r.l.	58,774%	NO	NO	NO	10.997.600	7.590.810	4.242.544	SI
Patrimonio Pisa S.r.l.	100,000%	NO	NO	NO	22.838.466	10.986.064	2.160.201	SI
Pisamo S.r.l.	98,500%	SI	NO	NO	18.686.032	2.097.296	21.108.358	NO
Port Authority di Pisa S.r.l.	100,000%	SI	NO	NO	17.859.497	1.356.061	1.437.256	NO
Società Entrate Pisa S.p.A.	97,397%	SI	NO	NO	10.072.904	2.979.874	9.234.018	NO
<i>Società Partecipate</i>								
Azienda Pisana Edilizia Sociale S.c.p.A.	38,700%	SI	NO	NO	23.809.391	1.495.741	11.176.847	NO
Gruppo RetiAmbiente S.p.A.	12,845%	SI	NO	SI	215.723.142	47.165.762	319.305.189	NO
Determinazione Irrelevance cumulativa		NO	NO	—	46.512.763	30.893.718	6.465.617	SI
LEGENDA								
Classificazione	Classificazione dell'organismo ai fini del Gruppo, secondo il D.Lgs. 118/2011.							
%	Percentuale di partecipazione complessiva, diretta e indiretta del Comune di Pisa.							
House	Indica se la società ha affidamenti diretti da parte dell'ente.							
%<1%	Indica se la partecipazione è inferiore al 1,00%.							
Sub	Sub-holding - Se Organismo che redige Bilancio Consolidato, si riportano i dati del Consolidato.							
Irrelevance per PCEL	Indica se i valori economico patrimoniale sono inferiori al 3% di quelli della capogruppo, ai sensi del Principio Contabile Applicato concernente il Bilancio Consolidato.							
Determinazione Irrelevance cumulativa	Ai sensi del PCEL l'Irrelevance va altresì determinata con riguardo alla sommatoria degli organismi singolarmente irrilevanti, se i valori economico patrimoniali complessivi sono inferiori al 10% di quelli della capogruppo.							



Tabella 14: Area di consolidamento

AREA DI CONSOLIDAMENTO - ANNO 2024 (dati 2024)			
DENOMINAZIONE ORGANISMO	%	Sub	Metodo Consolidamento
<i>Capogruppo</i>			
COMUNE DI PISA	100,000%	—	Integrale
<i>Enti Strumentali Controllati</i>			
Fondazione Teatro di Pisa	—	NO	Integrale
<i>Enti Strumentali Partecipati</i>			
Consorzio Società della Salute della Zona Pisana	42,875%	NO	Proporzionale
<i>Società Controllate</i>			
Farmacie Comunali di Pisa S.p.A.	99,500%	NO	Integrale
Patrimonio Pisa S.r.l.	100,000%	NO	Integrale
Pisamo S.r.l.	98,500%	NO	Integrale
Port Authority di Pisa S.r.l.	100,000%	NO	Integrale
Società Entrate Pisa S.p.A.	97,397%	NO	Integrale
<i>Società Partecipate</i>			
Azienda Pisana Edilizia Sociale S.c.p.A.	38,700%	NO	Proporzionale
Gruppo RetiAmbiente S.p.A.	12,845%	SI	Proporzionale
LEGENDA			
%	Percentuale di partecipazione complessiva, diretta ed indiretta		
Sub	Sub-holding - Organismo a capo di un gruppo di amministrazioni o imprese		
Classificazione	Ai sensi degli artt. 11-ter, 11-quater, 11-quinques del D.Lgs. 118/2011		
Metodo Consolidamento	Ai sensi del Principio Contabile 4/4		



Bilancio organismi consolidati

Bilancio degli organismi partecipati

Nell'elaborazione del Bilancio consolidato si procede all'integrazione dei singoli bilanci degli organismi partecipati secondo le metodologie evidenziate nei paragrafi precedenti.

In particolare, solo gli organismi consolidati con il metodo integrale o proporzionale vedono i propri bilanci "sommarsi" a quello della Capogruppo anche se depurati dalle partite infragruppo.

I bilanci delle società utilizzati per il consolidamento sono quelli approvati dalle rispettive assemblee e pubblicati nel Registro delle imprese, con le modifiche dovute all'applicazione del Principio contabile contenuto nell'allegato 4/4 del D.Lgs. 118/2011 e all'adeguamento allo schema di bilancio "armonizzato".

Laddove si è reso necessario, sono state apportate rettifiche (pre-consolidamento) sui bilanci per omogeneizzare i criteri di valutazione e di competenza, per una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica del Gruppo e per favorire il processo di riconciliazione delle partite infragruppo. Tali rettifiche si riferiscono per l'anno 2024:

- al dettaglio delle voci di bilancio afferenti ai ricavi caratteristici come previsti dallo schema di Conto Economico del D.Lgs. 118/2011, in particolare la suddivisione dei ricavi da vendite e prestazioni in "Proventi derivanti dalla gestione dei beni" (€ 3,49 mln), "Proventi della vendita dei beni" (€ 11,3 mln);
- allo storno di ricavi poiché rappresentanti "incrementi di immobilizzazioni per lavori interni" (€ 5,143 mln);
- alle partite straordinarie (proventi per € 1,35 mln, oneri per € 0,422 mln; valori già al netto delle variazioni per consolidamento proporzionale) estrapolandole dalle altre partite, in quanto non indicate separatamente nello schema di bilancio civilistico adottato dalle società;
- allo storno dei crediti che il Comune di Pisa ha imputato a fondo svalutazione, vantati verso la Pisamo e relativi al canone contratto di servizio 2023 e 2024 per complessivi € 9,5 mln, mediante utilizzo di riserve disponibili;
- alla evidenziazione della sopravvenienza per € 68.513,34 per partite che la Pisamo ha contabilizzato come costi nel 2024 ma che per il Comune erano ricavi di competenza in anni precedenti.

L'insieme dei bilanci degli organismi consolidati è rappresentato, in forma riclassificata, nella colonna "B" della **Tabella 16**.

Bilancio della Capogruppo

Il Comune di Pisa (Capogruppo) redige il bilancio annuale attenendosi alle regole stabilite dai Principi contabili generali introdotti con le "Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio" (D.Lgs. 118/2011). In particolare, in considerazione dal fatto che "[...] le amministrazioni pubbliche [...] conformano la propria gestione ai principi contabili generali [...]" (D.Lgs. 118/2011, art. 3), si precisa quanto segue:

- la redazione dei documenti di rendiconto è stata formulata applicando principi contabili indipendenti e imparziali verso i destinatari. È stata privilegiata l'applicazione di metodologie di valutazione e stima il più oggettive e neutrali possibili (rispetto del Principio n. 13 - *Neutralità e imparzialità*);
- il sistema di bilancio, relativamente ai documenti di consuntivo, dovendo assolvere ad una funzione informativa nei confronti degli utilizzatori dei documenti contabili, è stato formulato in modo da rendere effettiva tale funzione, assicurando così la conoscenza dei contenuti caratteristici del Rendiconto per favorire la loro diffusione su Internet o per mezzo di altri strumenti di divulgazione (rispetto del Principio n. 14 - *Pubblicità*);
- il Consuntivo, come i documenti di rendiconto dell'attività di programmazione ad esso collegati, sono stati predisposti seguendo criteri di imputazione ed esposizione che hanno privilegiato il contenuto sostanziale del fenomeno finanziario o economico sottostante piuttosto che l'aspetto puramente formale (rispetto del principio n. 18 - *Prevalenza della sostanza sulla forma*).

Il Rendiconto è stato redatto secondo principi contabili che garantiscono, in virtù della loro corretta applicazione, la comparabilità tra i consuntivi dei diversi esercizi.

In particolare:



- i documenti del sistema di bilancio relativi al rendiconto hanno attribuito gli accertamenti di entrata e gli impegni di uscita ai rispettivi esercizi di competenza "potenziata", ciascuno dei quali coincide con l'anno solare (rispetto del principio n. 1 - *Annualità*);
- il bilancio dell'Ente, come il relativo rendiconto, è unico, dovendo fare riferimento ad un'amministrazione che si contraddistingue per essere un'entità giuridica unica. Come conseguenza di ciò, il complesso unitario delle entrate ha finanziato la totalità delle spese. Solo nei casi di deroga espressamente previsti dalla legge, talune fonti di entrata sono state destinate alla copertura di determinate e specifiche spese (rispetto del principio n. 2 - *Unità*);
- il sistema di bilancio, relativamente al rendiconto, comprende tutte le finalità ed i risultati della gestione nonché i valori finanziari, economici e patrimoniali riconducibili a questa Amministrazione, in modo da fornire una rappresentazione veritiera e corretta della complessa attività amministrativa prevista ed attuata nell'esercizio (rispetto del principio n. 3 - *Universalità*);
- le entrate, con i relativi accertamenti, sono state iscritte in bilancio al lordo delle spese sostenute per la riscossione e di altri eventuali oneri ad esse connesse. Allo stesso tempo, tutte le uscite, con i relativi impegni, sono state riportate al lordo delle correlate entrate, senza ricorrere ad eventuali compensazioni di partite (rispetto del principio n. 4 - *Integrità*).

Il bilancio di esercizio della Capogruppo è riportato, in forma riclassificata, nella colonna "A" di **Tabella 16**.

Sul bilancio del Comune di Pisa, rispetto al 2023, risultano variazioni di valore delle partecipazioni detenute dettagliate nella **Tabella 15**.

Tabella 15: Variazioni valore delle partecipazioni sul bilancio del Comune di Pisa

Società	Variazione sul Bilancio del Comune di Pisa	Motivazione
Patrimonio Pisa S.r.l.	-815.961,00	Decremento dovuto alle perdite conseguite.
Società Entrate Pisa S.p.A. (SEPI)	-808.993,01	Effetto combinato per riduzione dovuta alle perdite conseguite (€ 29,218,96) e svalutazione di riserve (€ 779.774,05)
GEA S.r.l. - In Liquidazione	-461.504,31	Effetto combinato per incremento per utili conseguiti (€ 153.336,69) e riduzione riserve per riparto liquidazione del 2021 (€ 614.841,00).
Farmacie Comunali Pisa. S.p.A.	269.160,43	Incremento dovuto agli utili conseguiti (€ 299.067,15) al netto dei dividendi (€ 29.906,72).
Geofor Patrimonio S.r.l.	-72.996,63	Decremento dovuto alle perdite conseguite.
RetiAmbiente S.p.A.	49.049,86	Effetto combinato per incremento dovuto agli utili (€ 2.793,92) e riduzione della % di partecipazione del Comune ed effetto aumento del capitale sociale (€ 46,288,94).
Pisamo S.r.l.	46.055,65	Incremento dovuto agli utili conseguiti.
Consorzio Società della Salute della Zona Pisana	-37.467,56	Decremento dovuto alle perdite conseguite.
Fondazione Teatro di Pisa	33.884,00	Incremento dovuto agli utili conseguiti.
Azienda Pisana Edilizia Sociale S.c.p.A.	2.923,78	Incremento dovuto agli utili conseguiti.
Port Authority di Pisa S.r.l.	1.765,00	Incremento dovuto agli utili conseguiti.
Fondazione Angelo Frammartino	-137,25	Decremento dovuto alle perdite conseguite.
TOTALE	-1.794.221,04	



Tabella 16: Composizione del Bilancio consolidato

BILANCIO CONSOLIDATO GRUPPO COMUNE DI PISA - COMPOSIZIONE				
	BILANCIO CAOGRUPPO (A)	BILANCI ORGANISMI % (B)	RETTIFICHE E INFRAGRUPPO (C)	CONSOLIDATO (A + B + C)
Stato Patrimoniale				
Attivo	852.612.070	123.014.822	-54.500.528	921.126.365
Attivo Fisso - Immobilizzazioni	693.209.133	34.153.907	-24.209.474	703.153.566
Immobilizzazioni immateriali	15.554.535	2.451.031	0	18.005.566
Immobilizzazioni materiali	631.825.017	29.330.031	0	661.155.048
Immobilizzazioni finanziarie	45.829.581	2.372.846	-24.209.474	23.992.953
Attivo circolante	159.402.937	88.860.915	-30.291.053	217.972.799
Rimanenze	0	11.439.542	-2.302.245	9.137.297
Liquidità Differite	55.479.747	60.092.378	-27.988.808	87.583.316
Liquidità Immediate	103.923.190	17.328.995	0	121.252.185
Passivo	852.612.070	123.014.822	-54.500.528	921.126.365
Patrimonio netto	617.880.487	25.633.176	-14.709.474	628.804.189
Patrimonio Netto di Gruppo	617.880.487	25.633.176	-15.000.401	628.513.263
Patrimonio Netto di spettanza di Terzi	0	0	290.926	290.926
Passività a Lungo (Consolidate)	35.676.765	22.406.335	-365.115	57.717.985
Passività a Breve (Correnti)	199.054.818	74.975.311	-39.425.939	234.604.191
Conto Economico				
Valore della Produzione (o Prodotto d'Esercizio)	147.278.023	108.861.445	-23.476.116	232.663.352
Costi della produzione	-152.434.779	-105.497.999	22.318.848	-235.613.930
Consumo di Materie	-556.790	-9.433.562	0	-9.990.352
Margine Industriale Lordo (M.I.L.)	146.721.233	99.427.883	-23.476.116	222.673.000
Spese per Servizi Esterni (S.O.E)	-95.604.269	-64.245.290	22.416.322	-137.433.238
Valore Aggiunto	51.116.964	35.182.593	-1.059.794	85.239.762
Spese per il Personale	-28.800.855	-27.409.045	-97.474	-56.307.374
Margine Operativo Lordo	22.316.109	7.773.548	-1.157.268	28.932.389
Ammortamenti	-27.472.865	-4.410.102	0	-31.882.967
Risultato Operativo	-5.156.756	3.363.446	-1.157.268	-2.950.578
Saldo Gestione Finanziaria	1.646.031	-176.762	-29.907	1.439.362
Proventi Finanziari	2.278.579	307.830	-29.907	2.556.503
Oneri Finanziari	-632.548	-484.592	0	-1.117.140
Saldo Gestione Straordinaria	8.093.135	0	857.865	8.951.000
Proventi Straordinari	16.486.754	0	1.280.051	17.766.805
Oneri Straordinari	-8.393.619	0	-422.187	-8.815.805
Risultato Esercizio Lordo	4.582.411	3.186.684	-329.310	7.439.784
Imposte dell'esercizio	-1.796.456	-1.554.398	0	-3.350.854
Risultato Netto Esercizio	2.785.955	1.632.286	-329.310	4.088.930
Utile (perdita) d'esercizio di spettanza di Terzi	0	0	44.618	44.618
Utile (perdita) d'esercizio di Gruppo	2.785.955	1.632.286	-373.929	4.044.312

Criteri di valutazione

Il processo di redazione del Bilancio consolidato richiede che i bilanci delle singole aziende e del Comune siano redatti sulla base di criteri di valutazione omogenei.

Il D.Lgs. 118/2011 dispone, al punto 4 dell'allegato 4/4 (Principio contabile applicato concernente il Bilancio consolidato), che "nei casi in cui i criteri di valutazione e di consolidamento adottati nell'elaborazione dei bilanci da consolidare non sono tra loro uniformi, pur se corretti, l'uniformità è ottenuta apportando a tali bilanci opportune rettifiche in sede di consolidamento". Si rende quindi necessario, per una rappresentazione veritiera e corretta del Bilancio consolidato, procedere ad una sostanziale uniformità di valutazione delle poste in bilancio come ad esempio "procedere alla rettifica dei bilanci per rendere omogenei gli accantonamenti ai fondi ammortamenti se effettuati con aliquote differenti per le medesime tipologie di beni o gli accantonamenti al fondo svalutazione crediti".

Tuttavia "è accettabile derogare all'obbligo di uniformità dei criteri di valutazione quando la conservazione di criteri difformi sia più idonea a realizzare l'obiettivo della rappresentazione veritiera e corretta. In questi casi, l'informativa supplementare al Bilancio consolidato deve specificare la difformità dei principi contabili utilizzati e i motivi che ne sono alla base. La difformità nei principi contabili adottati da una o più controllate, è altresì accettabile, se essi non sono rilevanti, sia in termini quantitativi che qualitativi, rispetto al valore consolidato della voce in questione".

Riguardo ai criteri di valutazione delle poste, con le novità introdotte sia nella disciplina privatistica (D.Lgs. 135/2015) che pubblicistica (D.Lgs. 118/2011), si sono ridotte le distanze tra la contabilità economico-patrimoniale civilistica e la contabilità economico-patrimoniale pubblica "armonizzata".

In particolare, le imprese fanno riferimento ai Principi Contabili Nazionali dell'Organismo Italiano Contabilità (OIC) mentre il Comune applica puntualmente la disciplina in materia di contabilità economico-patrimoniale recata dall'allegato 4/3 del D.Lgs. 118/2011.

Per una disamina sulla valutazione delle voci più importanti del Bilancio si veda la **Tabella 17**.

Tabella 17: Criteri di valutazione utilizzati

MACROVOCI DI BILANCIO	CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI	NOTE
<i>Immobilizzazioni Immateriali</i>	COSTO D'ACQUISTO	
<i>Immobilizzazioni Materiali</i>	COSTO D'ACQUISTO, COMPRENSIVO DI ONERI ACCESSORI	
<i>Immobilizzazioni Finanziarie: Partecipazioni</i>	COSTO D'ACQUISTO PER QUELLE NON RILEVANTI, ALTRIMENTI SECONDO IL METODO DEL PATRIMONIO NETTO	LA VALUTAZIONE È FATTA CON RIFERIMENTO AL P.N. AL 31.12.2023
<i>Immobilizzazioni Finanziarie: Crediti</i>	VALORE PRESUMIBILE DI REALIZZO	APPLICATE RETTIFICHE IN CASO DI ADOZIONE DEL CRITERIO DEL COSTO AMMORTIZZATO
<i>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>	MINORE TRA COSTO DI MERCATO A FINE ESERCIZIO E COSTO D'ACQUISTO. SE VIENE SCELTO IL VALORE DI MERCATO QUESTO NON PUÒ ESSERE MANTENUTO NEI SUCCESSIVI BILANCI SE NE SONO VENUTI MENO I MOTIVI	
<i>Rimanenze</i>	COSTO MEDIO PONDERATO	
<i>Disponibilità liquide</i>	VALORE NOMINALE	
<i>Ratei e Risconti</i>	COSTI E RICAVI RELATIVI A DUE O PIÙ ESERCIZI, DETERMINATI IN BASE ALLA COMPETENZA TEMPORALE	
<i>Debiti</i>	VALORE NOMINALE	

I criteri di ammortamento dei cespiti adottati dalle partecipate consolidate sono in parte diversi tra loro. Il Codice Civile, in generale, lascia alle società libertà di scelta nella durata dell'ammortamento, purché questa sia compatibile con l'utilizzo del bene ammortizzato: dipende quindi dalla volontà dell'organo amministrativo stabilire in quanto tempo ammortizzare un cespite. Tuttavia, tale libertà si scontra con le previsioni contenute nel D.M. 31.12.1988 che riporta la "Tabella dei coefficienti di ammortamento" secondo la disciplina fiscale: una disciplina più rigorosa che genera le



cosiddette variazioni del reddito imponibile. Quindi, c'è certamente discrezionalità di scelta ma con la conseguenza che questa discrezionalità può generare un reddito imponibile maggiore. È per questo che solitamente le società private finiscono per adottare i criteri di ammortamento fiscali.

Viceversa, il Principio contabile contenuto nell'allegato 4/3 al D.Lgs. 118/2011 introduce una serie di coefficienti specifici per gruppi di cespiti che si possono evidenziare nella **Tabella 18**, lasciando però, in via generale, la possibilità di commisurare l'ammortamento con la vita residua del bene.

Tabella 18: Coefficienti Ammortamento

Tipologia beni	Coefficiente annuo	Tipologia beni	Coefficiente annuo
Beni Immateriali (tutti)	20%	Macchinari per ufficio	20%
Terreni	0%	Impianti e attrezzature	5%
Fabbricati demaniali	2%	Hardware	25%
Altri beni demaniali	3%	Equipaggiamento e vestiario	20%
Infrastrutture	3%	Materiale bibliografico	5%
Fabbricati civili ad uso abitativo	2%	Mobili e arredi per ufficio	10%
commerciale istituzionale	2%	Mobili e arredi per alloggi e pertinenze	10%
Mezzi di trasporto stradali leggeri	20%	Mobili e arredi per locali ad uso specifico	10%
Mezzi di trasporto stradali pesanti	10%	Strumenti musicali	20%
Automezzi ad uso specifico	10%	Opere dell'ingegno – Software prodotto	20%
Mezzi di trasporto aerei	5%		
Mezzi di trasporto marittimi	5%		

Sulla base delle risultanze contabili e delle informazioni pervenute al Comune di Pisa, risulta che i coefficienti di ammortamento adottati dagli organismi dell'Area di consolidamento sono quelli fiscali, quindi simili a quelli elencati nella **Tabella 18**. Pertanto, considerato anche lo scarso peso dei cespiti delle partecipate sul valore complessivo del Consolidato, non si è proceduto a rivalutazioni dell'Attivo fisso per l'impossibilità di addivenire ad una riconciliazione di tali partite e sfruttando il principio generale secondo il quale l'ammortamento va comunque commisurato con la durata utile del bene.

Per quanto riguarda la valutazione delle "Partecipazioni" detenute dalla Capogruppo, si fa presente che il Comune, nella redazione del proprio Stato patrimoniale 2024, ha applicato i criteri previsti dal Principio contabile di cui all'allegato 4/3 del D.Lgs. 118/2011 con riferimento ai bilanci dell'esercizio 2023 delle partecipate.

Secondo il punto 6.1.3 del citato Principio, le partecipazioni devono essere valutate, in generale, con il "criterio del costo, ridotto delle perdite durevoli di valore". Per le partecipazioni in imprese controllate e partecipate (ai sensi dell'art. 11-quinquies del D.Lgs. 118/2011) il criterio è quello del "Metodo del Patrimonio Netto di cui all'art. 2426 n. 4 del codice civile. Gli eventuali utili derivanti dall'applicazione del metodo del patrimonio netto devono determinare l'iscrizione di una specifica riserva del patrimonio netto vincolata all'utilizzo del metodo del patrimonio. Le eventuali perdite sono portate a conto economico."

Ai fini dell'effettuazione delle valutazioni, il riferimento ai bilanci dell'esercizio 2023 delle partecipate ha avuto luogo stante l'oggettiva indisponibilità, alla data di redazione del Rendiconto della gestione del Comune, dei dati relativi all'esercizio 2024 riguardanti le medesime partecipate. Sull'argomento il D.M. 29 agosto 2018 ha precisato che "le partecipazioni in enti, pubblici e privati, controllati e partecipati, sono valutate in base al metodo del patrimonio netto, salvo i casi in cui non risulti possibile acquisire il bilancio di esercizio o il rendiconto (o i relativi schemi predisposti ai fini dell'approvazione), nei quali la partecipazione è iscritta nello stato patrimoniale al costo di acquisto o al metodo del patrimonio netto dell'esercizio precedente".



Partite infragruppo

La procedura seguita dal Comune

Per evitare una ridondanza delle informazioni contenute nel Bilancio consolidato, con il conseguente “gonfiamento” del patrimonio e del risultato economico consolidato, è necessario elidere tutte le componenti finanziarie ed economiche connesse alle operazioni infragruppo – cioè i rapporti intrattenuti all’interno del Gruppo – ed ottenere così la rappresentazione dell’entità unitaria del Gruppo nei rapporti con i soli soggetti terzi.

In generale, le operazioni che devono essere oggetto di eliminazione sono rinvenibili nei debiti e crediti, nelle partecipazioni, nei costi e ricavi, nei dividendi derivanti dalle relazioni che le aziende hanno instaurato tra loro all’interno del Gruppo.

Per il consolidamento dei conti 2024 sono state effettuate le eliminazioni delle operazioni che risultano nella colonna “B” della **Tabella 19**.

Tale lavoro si è dimostrato molto complesso in quanto vari possono essere i motivi di discordanza tra le risultanze dei vari soggetti dell’area di consolidamento: problemi legati all’IVA, all’evidenziazione di ratei o risconti, alle fatture da emettere o da ricevere, a partite di giro, a compensazioni e somme riversate, alla competenza temporale, a meri errori di registrazione effettuati in corso d’anno.

Data la natura della Capogruppo e l’inesistenza di implicazioni fiscali derivanti dal consolidamento, non sono state operate le procedure di rideterminazione delle imposte, che rappresentano interamente un costo per il Gruppo. Inoltre non sono stati effettuati ricalcoli sugli ammortamenti dei cespiti, in quanto tale procedura avrebbe implicato un consistente lavoro di rivalutazione degli immobili con la conseguenza di alterare il valore contabile degli stessi.

Il procedimento di definizione delle partite infragruppo consta nei seguenti passaggi:

1. Le società comunicano le partite infragruppo 2024 mediante lo schema fornito dal Comune stesso.
2. Le partite infragruppo comunicate e i dati rilevati dalla contabilità del Comune vengono controllati ed elaborati dall’ufficio comunale incaricato della predisposizione del bilancio consolidato.
3. Si procede alla riconciliazione delle operazioni laddove emergono differenze di natura contabile (competenza temporale diversa, diversa imputazione nelle voci, etc.).
4. Se necessario, si rilevano le scritture di rettifica di pre-consolidamento a riequilibrio delle partite del punto 3.
5. Si rilevano le scritture delle partite infragruppo e si procede alla loro elisione.

Riconciliazione delle operazioni infragruppo

Si evidenziano le principali operazioni contabili effettuate per addivenire alla riconciliazione delle partite (ovvero per rendere identici e contrapposti i saldi credito/debito e di costi/ricavi tra le società e gli altri enti del Gruppo Comune di Pisa.

- Comune di Pisa – Società Entrate Pisa S.p.A. Sono infragruppo, come componenti del conto economico, le fatture (emesse e da emettere), per un importo di € 6.234.795,41. Rispetto a quanto dichiarato dalla Società, vi è una differenza di € 20.878,40, in quanto SEPI ha registrato tali ricavi con competenza in anni precedenti, con un meccanismo contabile legato alla particolare attività della Società che deve anticipare costi che saranno recuperati solo al momento della riscossione delle entrate. Ai fini dell’infragruppo vengono comunque elise le partite risultanti al Comune di Pisa. Inoltre SEPI ha riportato fatture che il Comune ritiene non dovute ma ha contabilizzato come accantonamento a fondo rischi per l’importo di € 55.873,75. Tra i ricavi presentati dalla Società figurano anche fatture per € 16.595,96 per fatture contestate dall’Ente che non sono state inserite tra le operazioni infragruppo. Allo stesso modo non sono stati rilevati come infragruppo i costi sostenuti dalla Società per le spese di registrazione del Contratto (€ 3.422,39) e l’imposta di registro del contratto di locazione che viene riscontata fino al 2050 e che incide nei costi per € 2.904,00 nell’anno 2024 e residua, tra i risconti attivi per € 88.982,14 per gli esercizi futuri.



- Comune di Pisa – Azienda Pisana Edilizia Sociale S.c.p.A. La Società rileva un credito di € 372.132,60 come integrazione contributo gestione Agenzia Casa, ma tale trasferimento non è stato assegnato dal Comune di Pisa. Tuttavia il Comune ha effettuato accantonamento a fondo rischi, pertanto si elide la posta come infragruppo utilizzando tale fondo. La Società gestisce gli immobili ERP del Comune effettuando interventi di manutenzione straordinaria che va ad aumentare il valore degli immobili sul bilancio dell’Ente beneficiario. I costi sostenuti dalla Società sono coperti dall’Ente o dalla Regione. In ottica di Gruppo tali operazioni si compensano. APES rileva debiti maggiori per € 829,98 relativi a partite aventi competenza ante 2005 che il Comune rileva nel 2025. Tale differenza, dato l’esiguo importo e il consolidamento con il metodo proporzionale è considerata irrilevante.
- Comune di Pisa – Gruppo RetiAmbiente S.p.A. Il Gruppo rileva ricavi per € 35.372.857,00 che includono € 4.806.427,12 relativi a “crediti per regolazione” che per il Comune di Pisa non sono dovuti: pertanto è riportato nelle operazioni infragruppo quanto risulta all’Ente. In merito a questa differenza si segnala quanto trasmesso dalla Società con nota ns. prot. 83235 del 11.07.2025 rispondendo ad una richiesta del Comune di Viareggio sulla consistenza dei crediti e dei debiti messi a bilancio di esercizio 2024. RetiAmbiente dichiara che si tratta di “*poste verso la regolazione, connesse alla cosiddetta rimodulazione prevista dal metodo MTR-2 di ARERA, emersa in fase di definizione dei PEF 2024-2025 ... Tale meccanismo prevede il rinvio alla futura fatturazione di una quota parte dei valori dei PEF, generando per il Gruppo RetiAmbiente una situazione in cui i servizi vengono erogati integralmente, ma non interamente fatturati ai Comuni*” con la conseguenza che “*il mantenimento di tali importi in forma di credito da parte di RetiAmbiente e, specularmente, di debito verso le società operative locali (SOL) che svolgono i servizi*”. In sostanza si tratterebbe di ricavi già messi a bilancio 2024 con il relativo credito, che però, finché non fatturato ai Comuni, non è esigibile. Quindi, detta posta, non può essere considerata un’operazione infragruppo.
- Comune di Pisa – Farmacie Comunali S.p.A. La Società non ha riportato il costo relativo al rimborso per la rivista “Pisa Futura” per € 5.500,00. Tale posta è stata comunque considerata poiché presente nella riconciliazione debiti-crediti al 31.12.2024. Allo stesso modo e per le stesse ragioni, è stata trattata la spesa sostenuta da Farmacie relativa all’aggiornamento ISTAT della locazione per € 210,00 non riportata nel fil trasmesso dalla Società.
- Comune di Pisa – Patrimonio Pisa S.r.l. La società ha dichiarato in sede di conciliazione e nella trasmissione delle operazioni infragruppo 2024 di vantare maggiori credi verso il comune per € 3.566,74 che non risultano dovuti e minori debiti per € 2.557,38. Inoltre non ha riporta sia il costo che il debito di € 5.500,00 relativo alla rivista “Pisa Futura”. Si tiene conto, ai fini della elisione delle operazioni infragruppo, di quanto risulta al Comune di Pisa. Si segnala che la Società nella comunicazione ha inserito di avere costi per godimento beni di terzi che però non trova riscontro nello schema di Conto economico della Società poiché non capienti: è stato usato il conto costi per servizi. Si precisa che i ricavi conseguiti dalla Società per la cessione degli immobili al Comune per € 485.002,00 non costituiscono infragruppo poiché vengono riclassificati come “incremento delle immobilizzazioni materiali”.
- Comune di Pisa – Pisamo S.r.l. I ricavi di Pisamo relativi ai lavori svolti sulle strade (€ 8.580.902,57) non costituiscono infragruppo e detto importo va trasferito alla voce “incrementi di immobilizzazioni per lavori interni”. I lavori in corso su ordinazione, poiché non ancora fatturati, non sono infragruppo.
- Comune di Pisa – Consorzio Società della Salute della Zona Pisana. Nella trasmissione dei dati infragruppo la SdS ha riportato debiti (cui corrispondono costi per servizi) per € 4.335,00 che non risultano dalla contabilità comunale e pertanto non sono stati oggetto di elisione. Riguardo ai debiti del Comune verso la SdS si rileva quanto segue:
 - € 2.413.207,40 è l’importo complessivo delle partite coincidenti tra i due organismi (le partite vengono elise poiché infragruppo)
 - € 66.497,57 sono relativi a contributi ancora da erogare alla SdS che però non rileva (si elidono le partite così come risultanti al Comune);
 - € 332.959,92 costituisce la messa in mora e diffida che la SdS ha notificato al Comune per somme da questi contestate. L’Ente ha prudenzialmente accantonato a fondo detto importo che viene quindi eliso con il corrispondente credito della SdS;
 - € 52.405,68, somme che la SdS ritiene a proprio credito ma non incluse nella messa in mora di cui sopra; il Comune ha comunque prudenzialmente accantonato apposito fondo rischi (si elidono le partite utilizzando per il Comune il Fondo rischi).



Per quanto concerne i contributi erogati dal Comune alla SdS si fa riferimento a quanto contabilizzato dal Comune, ovvero per € 7.888.257,56 che corrisponde alle spese impegnate nell'anno. La SdS ha invece dichiarato nelle operazioni infragruppo l'importo di € 7.773.684,00 che non risulta riconciliabile.

- Azienda Pisana Edilizia Sociale S.c.p.A. – Società Entrate Pisa S.p.A. SEPI dichiara di avere, oltre alle partite che risultano coincidenti, debiti (vs fornitori) per € 5,41 che APES non ha riportato nel prospetto infragruppo: detta partita, dato l'esiguo importo, non è stata considerata ai fini della elisione delle partite infragruppo.
- Fondazione Teatro di Pisa – Società Entrate Pisa S.p.A. SEPI dichiara di avere ricavi da prestazioni di servizi per € 774,20 che non risultano nelle informazioni trasmesse dalla Fondazione. La partita non è stata inclusa nelle operazioni infragruppo poiché di modesto importo.
- Farmacie Comunali Pisa S.p.A. – Società Entrate Pisa S.p.A. SEPI dichiara di avere crediti per € 5.838,55 e ricavi per € 977,40 che Farmacie non ha riportato nelle informazioni trasmesse. Sono stati considerati operazioni infragruppo i crediti, ma non i ricavi poiché di modesto importo.
- Farmacie Comunali Pisa S.p.A. – Patrimonio Pisa S.r.l. Nelle informazioni della Patrimonio figurano € 67,99 di crediti verso Farmacie: quest'ultima non ha riportato il corrispondente debito che quindi non è stato considerato come infragruppo poiché di modesto importo.
- Pisamo S.r.l. – Società Entrate Pisa S.p.A. SEPI rileva ricavi verso la Pisamo per € 116,55 che però non risultano nelle informazioni trasmesse al Comune dalla Pisamo stessa: pertanto non si considerano infragruppo poiché hanno un valore trascurabile.
- Patrimonio Pisa S.r.l. – Pisamo S.r.l. La Patrimonio dichiara crediti per € 838,58 che non sono riportati dalla Pisamo: non sono stati inseriti tra le operazioni infragruppo poiché di modesto importo. La Patrimonio riporta nelle informazioni infragruppo di avere debiti per € 8.034.305,38 che coincide con quanto dichiarato da Pisamo; tuttavia nel bilancio 2024 la Patrimonio riporta un importo di € 8.039.058 (come debito verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti): la differenza rappresenta la "svalutazione" del credito per effetto dell'adozione da parte della Pisamo del valore del credito al criterio del "costo ammortizzato". Si elide la partita con il valore al lordo. Patrimonio rileva ricavi di vendita per € 130.830,62, mentre Pisamo costi per € 159.613,35. Ai fini delle operazioni infragruppo si adotta quanto dichiarato da Pisamo.

Si segnala che, qualora uno degli organismi venga consolidato con il metodo proporzionale, viene eliso l'importo in misura della percentuale di partecipazione al Gruppo. Qualora le operazioni infragruppo siano tra due organismi consolidati con metodo proporzionale, è scelta la percentuale di partecipazione minore.

Rapporti infragruppo

I rapporti che si instaurano tra il Comune e le aziende incluse nell'area di consolidamento e tra le aziende stesse si definiscono "***rapporti o scambi infragruppo***".

Dette operazioni sono costituite da costi, ricavi, debiti e crediti, partecipazioni e dividendi. Per la predisposizione del Bilancio consolidato è necessario che esse siano oggetto di eliminazione in quanto il Bilancio consolidato del Gruppo comunale esprime i rapporti intrattenuti con i *terzi*.

Tuttavia, per un gruppo, il dato relativo al livello quantitativo dei "***rapporti o scambi infragruppo***" è un elemento informativo importante in quanto indice del "grado di interdipendenza" dei soggetti che compongono il gruppo stesso.

In particolare, durante l'esercizio 2024, il valore del volume di affari (ricavi) dei "***rapporti o scambi infragruppo***" del Gruppo Comune di Pisa è ammontato a **€ 22,2 mln**, di cui **€ 9,84 mln** (il 44,22%) derivanti dalla Capogruppo.

Si sottolinea che i costi sostenuti dal Comune di Pisa per i servizi erogati dagli organismi partecipati, ai soli fini infragruppo, ivi compresi i contributi erogati, ammontano a **€ 15,96 mln**, ovvero il 71,88% del totale (**€ 22,2 mln**).



Tabella 19: Rappresentazione delle Infragruppo

BILANCIO CONSOLIDATO - RILEVAZIONE INFRAGRUPPO				
	BILANCIO GRUPPO A LORDO RETTIFICHE (A)	INFRAGRUPPO (B)	RETTIFICHE (C)	CONSOLIDATO (A + B + C)
Stato Patrimoniale				
Attivo	975.626.892,34	-23.634.609,29	-30.865.918,21	921.126.364,84
Attivo Fisso - Immobilizzazioni	727.363.040,48	0,00	-24.209.474,21	703.153.566,27
Immobilizzazioni immateriali	18.005.565,64	0,00	0,00	18.005.565,64
Immobilizzazioni materiali	661.155.047,93	0,00	0,00	661.155.047,93
Immobilizzazioni finanziarie	48.202.426,91	0,00	-24.209.474,21	23.992.952,70
Attivo circolante	248.263.851,86	-23.634.609,29	-6.656.444,00	217.972.798,57
Rimanenze	11.439.542,18	0,00	-2.302.245,00	9.137.297,18
Liquidità Differite	115.572.124,67	-23.634.609,29	-4.354.199,00	87.583.316,38
Liquidità Immediate	121.252.185,01	0,00	0,00	121.252.185,01
Passivo	975.626.892,34	-23.634.609,29	-30.865.918,21	921.126.364,84
Patrimonio netto	643.513.663,38	0,00	-14.709.474,21	628.804.189,17
Patrimonio Netto di Gruppo	643.513.663,38	0,00	-15.000.400,50	628.513.262,88
Patrimonio Netto di spettanza di Terzi	0,00	0,00	290.926,29	290.926,29
Passività a Lungo (Consolidate)	58.083.099,81	-365.114,69	0,00	57.717.985,12
Passività a Breve (Correnti)	274.030.129,15	-23.269.494,60	-16.156.444,00	234.604.190,55
Conto Economico				
Valore della Produzione (o Prodotto d'Esercizio)	256.139.467,78	-22.239.727,78	-1.236.388,27	232.663.351,73
Costi della produzione	-257.932.777,83	22.308.241,12	10.606,94	-235.613.929,77
Consumo di Materie	-9.990.351,59	0,00	0,00	-9.990.351,59
Margine Industriale Lordo (M.I.L.)	246.149.116,19	-22.239.727,78	-1.236.388,27	222.673.000,14
Spese per Servizi Esterni (S.O.E)	-159.849.559,38	22.207.120,43	209.201,22	-137.433.237,73
Valore Aggiunto	86.299.556,81	-32.607,35	-1.027.187,05	85.239.762,41
Spese per il Personale	-56.209.900,31	101.120,69	-198.594,28	-56.307.373,90
Margine Operativo Lordo	30.089.656,50	68.513,34	-1.225.781,33	28.932.388,51
Ammortamenti	-31.882.966,55	0,00	0,00	-31.882.966,55
Risultato Operativo	-1.793.310,05	68.513,34	-1.225.781,33	-2.950.578,04
Saldo Gestione Finanziaria	1.469.269,04	-29.906,72	0,00	1.439.362,32
Proventi Finanziari	2.586.409,37	-29.906,72	0,00	2.556.502,65
Oneri Finanziari	-1.117.140,33	0,00	0,00	-1.117.140,33
Saldo Gestione Straordinaria	8.093.135,30	-68.513,34	926.377,94	8.950.999,90
Proventi Straordinari	16.486.753,96	-68.513,34	1.348.564,52	17.766.805,14
Oneri Straordinari	-8.393.618,66	0,00	-422.186,58	-8.815.805,24
Risultato Esercizio Lordo	7.769.094,29	-29.906,72	-299.403,39	7.439.784,18
Imposte dell'esercizio	-3.350.853,98	0,00	0,00	-3.350.853,98
Risultato Netto Esercizio	4.418.240,31	-29.906,72	-299.403,39	4.088.930,20
Utile (perdita) d'esercizio di spettanza di Terzi	0,00	0,00	44.618,46	44.618,46
Utile (perdita) d'esercizio di Gruppo	4.418.240,31	-29.906,72	-344.021,85	4.044.311,74

**Differenze di consolidamento**

La differenza tra il valore della partecipazione presente nel bilancio dell'azienda partecipante e la quota di patrimonio netto contabile della partecipata, di spettanza della proprietaria, può determinare una differenza di consolidamento.

Il calcolo delle differenze di consolidamento 2024 del Gruppo comunale è evidenziato nella seguente **Tabella 20**. La differenza complessiva di € **310.862,75** è data dal maggior valore delle partecipazioni iscritte a bilancio della Capogruppo rispetto alla quota di Patrimonio Netto dell'organismo partecipato, come si evince chiaramente nella **Tabella 20**. Si tratta di una differenza positiva che pertanto va analizzata al fine di effettuare la corretta contabilizzazione. In particolare la differenza positiva è generata principalmente dalla svalutazione della partecipazione nel Consorzio Società della Salute della Zona Pisana per € 668.922,24, compensato per oltre la metà dal maggior valore del patrimonio netto di RetiAmbiente che ha beneficiato di utili. Il Consorzio era stato valutato a € 0,00 in quanto aveva al 31.12.2023 il patrimonio netto negativo in conseguenza di perdite. Sebbene nel 2024 la SdS abbia realizzato un utile, questo non è stato sufficiente per coprire le perdite pregresse e il patrimonio netto negativo.

Quindi la differenza positiva di consolidamento è generata da perdite pregresse e pertanto va contabilizzata utilizzando le Riserve di Consolidamento fino a quando sono capienti e la differenza imputata costo tra gli "oneri diversi di gestione".

Dato che non vi sono Riserve di Consolidamento pregresse, l'intera differenza di consolidamento è stata imputata a costo con riduzione del l'Utile di Esercizio di Gruppo.

Tabella 20: Calcolo Differenze di consolidamento

CALCOLO DIFFERENZE DI CONSOLIDAMENTO - ANNO 2024					
Capogruppo / Diretta	Organismo Partecipato	% Partecipazione della Proprietaria	Valore della partecipazione presente nel bilancio della Proprietaria (A)	Valore Patrimonio Netto della società partecipata di spettanza della Proprietaria (B)	Differenza di Consolidamento (A - B)
COMUNE DI PISA	Farmacie S.p.A.	99,5000%	1.713.774,07	1.713.774,07	0,00
COMUNE DI PISA	Fondazione Teatro di Pisa	100,0000%	144.026,00	144.029,00	-3,00
COMUNE DI PISA	Port Authority di Pisa S.r.l.	100,0000%	1.346.862,00	1.346.863,00	-1,00
COMUNE DI PISA	Pisamo S.r.l.	98,5000%	1.834.461,05	1.834.460,06	0,99
COMUNE DI PISA	Sepi S.p.A.	97,3965%	2.458.984,51	2.458.984,04	0,47
COMUNE DI PISA	Patrimonio Pisa S.r.l.	100,0000%	10.972.131,00	10.972.131,00	0,00
COMUNE DI PISA	APES S.c.p.A.	38,7000%	575.355,22	575.356,38	-1,16
COMUNE DI PISA	RetiAmbiente S.p.A.	100,0000%	5.163.880,36	5.521.802,60	-357.922,24
COMUNE DI PISA	Consorzio Società della Salute	42,8720%	0,00	-668.788,69	668.788,69
TOTALI			24.209.474,21	23.898.611,46	310.862,75
Totali Integrali Dirette			7.498.107,63	7.498.110,17	-2,54
Totali Proporzionali			5.739.235,58	5.428.370,29	310.865,29

**Patrimonio Netto di Terzi**

Il metodo di consolidamento integrale, applicando la “Teoria della Capogruppo”, prevede la somma dei bilanci (opportunamente rettificati) degli organismi controllati a quello della Capogruppo, con evidenziazione della quota di capitale di pertinenza di terzi.

A tale scopo si è proceduto alla definizione della relativa quota come dettagliato nella **Tabella 21**. Il calcolo è stato effettuato precedentemente alle operazioni di consolidamento infragruppo, come stabilito dai principi contabili: infatti la quota di terzi non viene mutata a seguito delle rettifiche o della eliminazione delle operazioni infragruppo.

Per una migliore comprensione, nella tabella citata è stato indicato anche il “contributo” di ciascun organismo al consolidamento, ovvero le quote di capitale e riserve e di utili che sono state eliminate per effetto dell’applicazione del metodo integrale e proporzionale. La riga “Comune di Pisa” riporta il Patrimonio Netto di Gruppo precedente alle operazioni di consolidamento.

Il Patrimonio Netto di Terzi esprime la quota di capitale e utili che per effetto della integrazione dei bilanci non è di competenza del gruppo ma di altri soggetti.

Tabella 21: Definizione Patrimonio Netto di Terzi

DETERMINAZIONE PATRIMONIO NETTO DI TERZI - ANNO 2024 PRECEDENTE ALLA ELISIONE - ELIMINAZIONE DELLE PARTITE INFRAGRUPPO								
ORGANISMO	Metodo Consolidamento	QUOTA DEL GRUPPO			QUOTA DI TERZI			TOTALE COMPLESSIVO
		Capitale e Riserve	Utile (Perdita) d'esercizio	PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	Capitale e Riserve	Utile (Perdita) d'esercizio	PATRIMONIO NETTO DI TERZI	
COMUNE DI PISA	Capogruppo	615.094.533	2.785.955	617.880.487	0	0	0	617.880.487
Farmacie	Integrale	1.713.774	341.862	341.862	8.612	1.718	10.330	352.192
F.Teatro	Integrale	0	0	0	144.029	27.527	171.556	171.556
Patrimonio Pisa	Integrale	10.972.131	13.933	13.933	0	0	0	13.933
Pisamo	Integrale	1.834.460	231.377	231.377	27.936	3.524	31.459	262.836
Port Authority	Integrale	1.346.863	9.198	9.198	0	0	0	9.198
Sepi	Integrale	2.458.984	443.309	443.309	65.731	11.850	77.581	520.890
Apes	Proporzionale	575.356	3.495	3.495	0	0	0	3.495
RetiAmbiente	Proporzionale	5.521.717	536.725	536.725	0	0	0	536.725
SdS	Proporzionale	-668.789	7.760	7.760	0	0	0	7.760
TOTALE		615.094.533	4.373.613	619.468.146	246.308	44.618	290.926	619.759.073

PATRIMONIO NETTO DEL GRUPPO	619.468.146,27	PATRIMONIO NETTO DI TERZI	290.926,31
Capitale e Riserve	615.094.532,78	Capitale e Riserve	246.307,84
Utile (Perdita) d'Esercizio	4.373.613,49	Utile (Perdita) d'Esercizio	44.618,46

Attivo

L'attivo è composto in larga parte da immobilizzazioni come si evince dal grafico di **Figura 9**:

Figura 9: Composizione Attivo Consolidato



Attivo Fisso

Il grafico di **Figura 10** esprime la composizione percentuale dell'Attivo Fisso del Gruppo, i cui dettagli sono evidenziati nei successivi sotto-paragrafi.

Figura 10: Composizione dell'Attivo Fisso Consolidato



Immobilizzazioni Immateriali

Tabella 22: Dettaglio Immobilizzazioni Immateriali

Immobilizzazioni Immateriali	2024	2023	Variazione
Costi Impianto e Ampliamento	29.530,00	33.387,75	-3.857,75
Costi di Ricerca Sviluppo e Pubblicità	0,00	0,00	0,00
Diritti di Brevetto Industriale e delle Opere dell'ingegno	386.222,64	400.103,69	-13.881,05
Concessioni Licenze Marchi e Diritti Simili	522.846,06	537.695,85	-14.849,79
Avviamento	201.463,86	69.437,28	132.026,58
Immobilizzazioni in Corso	40.515,95	117.657,11	-77.141,16
Altre Immobilizzazioni Immateriali	16.824.987,13	11.742.411,30	5.082.575,83
Totale Immobilizzazioni Immateriali	18.005.565,64	12.900.692,98	5.104.872,66

Il prospetto (**Tabella 22**) evidenzia un aumento del valore complessivo delle immobilizzazioni immateriali per **€ 5,1 mln.**

L'importo complessivo di **€ 18 mln** è la somma algebrica degli investimenti effettuati con i relativi ammortamenti, al netto delle dismissioni. Non si rilevano significative variazioni di valore imputabili a fattori esterni per tali immobilizzazioni (cancellazioni, revisioni di valore, ecc.).



Gli investimenti effettuati nell'anno ammontano a circa **€ 5,8 mln**, di cui € 3,38 mln per interventi sul Canale dei Navicelli, € 2,24 mln per interventi su strade di terzi; detti interventi sono contenuti nella voce "Altre Immobilizzazioni Immateriali".

I Costi di Impianto ed Ampliamento annoverano i costi sostenuti per la costituzione delle società del gruppo per un totale al netto degli ammortamenti di € 29.530,00.

La voce Diritti di Brevetto Industriale e Opere dell'ingegno si riferisce prevalentemente alle spese capitalizzate per l'uso del software prodotto da terzi, mentre le Concessioni ad interventi effettuati su beni di terzi.

Immobilizzazioni Materiali

Tabella 23: Dettaglio Immobilizzazioni Materiali

Immobilizzazioni Materiali	2024	2023	Differenze
PATRIMONIO (Beni non Demaniali)	359.384.867,12	345.102.115,34	14.282.751,78
Terreni	125.399.375,75	123.293.264,09	2.106.111,66
Fabbricati	174.486.516,07	162.927.760,83	11.558.755,24
Impianti e Macchinari	2.885.436,53	3.140.612,39	-255.175,86
Attrezzature Industriali e Commerciali	3.043.121,71	3.024.535,19	18.586,52
Mezzi di Trasporto	3.960.292,27	5.522.042,89	-1.561.750,62
Macchine per Ufficio e Hardware	352.774,92	408.824,49	-56.049,57
Mobili ed Arredi	519.865,63	535.632,41	-15.766,78
Infrastrutture	6.912.194,36	7.416.688,95	-504.494,59
Altri Beni (non demaniali)	41.825.289,88	38.832.754,10	2.992.535,78
Immobilizzazioni in Corso e Acconti	34.426.449,97	34.992.040,44	-565.590,47
BENI DEMANIALI	267.343.730,84	266.629.072,44	714.658,40
Infrastrutture (Demaniali)	215.245.712,53	212.548.697,45	2.697.015,08
Altri Beni (Demaniali)	52.098.018,31	54.080.374,99	-1.982.356,68
Totale Immobilizzazioni Materiali	661.155.047,93	646.723.228,22	14.431.819,71

Il Patrimonio del Gruppo (si veda **Tabella 23**) è afferente ai Beni non Demaniali di effettiva proprietà dell'Ente che includono altresì quelli non vincolati al perseguimento di fini istituzionali pubblici (il c.d. "Patrimonio Disponibile").

Le voci Terreni e Fabbricati sono state oggetto di rivalutazione in occasione della prima applicazione dei nuovi principi contabili (esercizio 2016) che hanno previsto, tra l'altro, la distinzione del valore del fabbricato dal terreno su cui insiste. I valori sono stati aggiornati con cadenza annuale.

Gli Impianti e Macchinari sono composti per lo più da strumenti per ufficio.

La voce Altri Beni comprende quasi interamente i beni del Comune di Pisa non altrimenti classificabili nelle altre categorie. Vi si trovano, ad esempio, statue, quadri, litografie, e così via, nonché le strutture che hanno valenza storico-culturale-artistica.

Le Immobilizzazioni in corso comprendono **€ 14,12 mln** rilevati dalla contabilità del Comune di Pisa che deve includere in tale voce anche gli impegni per lavori non ancora eseguiti e non fatturati. Rispetto allo scorso anno tale voce ha subito una variazione negativa di € 0,821 mln. Pertanto, al netto di tali importi vi è stata una variazione positiva di € 0,256 mln. Nelle immobilizzazioni in corso si rilevano **€ 11,89 mln** di interventi per la realizzazione di edifici afferenti al patrimonio ERP di proprietà del Comune di Pisa, opere il cui completamento è previsto negli esercizi futuri.

I Beni Demaniali rappresentano il Patrimonio destinato al perseguimento di fini istituzionali pubblici, "sono inalienabili e non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi se non nei modi e nei limiti stabiliti da leggi che li riguardano" (art. 823 del codice civile). La rivalutazione e riclassificazione di tali beni, in sede di prima applicazione dei nuovi principi contabili (con riferimento all'esercizio 2016) è stata a suo tempo effettuata, per quanto riguarda i cespiti di proprietà del Comune di Pisa, con Determinazione DD-14 n. 333 del 23.03.2017 della Direzione Patrimonio-Sport-Prevenzione-Datore di lavoro. Nel corso del 2024 le scritture relative a tali beni sono state oggetto di puntuale aggiornamento e si rilevano investimenti, tra gli altri, di **€ 17,25 mln** per manutenzione straordinaria strade.

In generale, tutte le immobilizzazioni patrimoniali riportano valori aggiornati con cadenza annuale dalla Capogruppo e dalle consolidate.

**Immobilizzazioni Finanziarie**

Tra le Immobilizzazioni finanziarie si annoverano le partecipazioni societarie. L'elenco delle partecipazioni al 31.12.2024 è riportato nella **Tabella 24**.

Come già precisato, la valutazione delle partecipazioni detenute dalla Capogruppo è stata eseguita con riferimento al Principio contabile di cui all'allegato 4/3 del D.Lgs. 118/2011 (in generale, secondo il "criterio del costo, ridotto delle perdite durevoli di valore"; per le partecipazioni in imprese controllate e partecipate, ai sensi dell'art. 11-quinquies del D.Lgs. 118/2011, criterio del "Patrimonio Netto di cui all'art. 2426 n. 4 del codice civile. Gli eventuali utili derivanti dall'applicazione del metodo del patrimonio netto devono determinare l'iscrizione di una specifica riserva del patrimonio netto vincolata all'utilizzo del metodo del patrimonio. Le eventuali perdite sono portate a conto economico").

Anche le società consolidate hanno adottato sostanzialmente il medesimo principio, in quanto le loro partecipazioni (che con il consolidamento diventano le partecipate del Gruppo) sono valutate con il criterio del costo trattandosi di partecipazioni non rilevanti.

In **Tabella 25**, sono riportati i criteri di valutazione adottati per le partecipazioni del Gruppo, nonché la percentuale di partecipazione del Gruppo.

Tabella 24: Dettaglio Partecipazioni al 31.12.2024

Immobilizzazioni Finanziarie	% al 31.12.2024	2024	2023	Differenze
Partecipazioni in Imprese Controllate		13.214.019,09	13.748.520,03	-534.500,94
GEA S.r.l. - In Liquidazione	87,834%	10.006.822,82	10.468.327,13	-461.504,31
Geofor Patrimonio S.r.l.	58,774%	3.207.196,27	3.280.192,90	-72.996,63
Partecipazioni in imprese Partecipate		0,00	37.467,56	-37.467,56
Consorzio Società della Salute della Zona Pisana	–	0,00	37.467,56	-37.467,56
Partecipazioni in Altre Imprese		8.463.542,73	8.696.395,86	-232.853,13
Acquapur Multiservizi S.p.A.	0,003%	32,50	33,72	-1,22
Banca della Versilia, Lunigiana e Garfagnana	n.d.	132,56	137,53	-4,97
Banca dell'Elba Credito Cooperativo	0,005%	140,91	146,20	-5,29
Banca di Pisa e Fornacette Credito Cooperativo	0,001%	71,03	73,65	-2,62
Banca Etica	n.d.	6.426,71	6.667,71	-241,00
Banco popolare	0,000%	268,98	170,72	98,26
Confidi (Finance S.c.p.A.) - in liquidazione	0,011%	32,11	33,32	-1,21
Consorzio Italiano Compostatori CIC	0,129%	0,00	533,08	-533,08
CTT Nord S.r.l.	9,379%	610.315,05	610.315,05	0,00
Fondazione Angelo Frammartino	0,477%	2.724,04	2.861,29	-137,25
Garfagnana Ecologia Ambiente S.r.l.	–	0,00	239.884,20	-239.884,20
Interporto Toscano "A. Vespucci" S.p.A.	2,201%	526.322,29	526.322,29	0,00
Le Soluzioni S.c.a.r.l.	0,064%	1.030,32	1.068,95	-38,63
Pisa Energia S.c.a.r.l.	0,702%	106,74	110,80	-4,06
Revet S.p.A.	0,466%	21.867,16	13.326,89	8.540,27
Ti-Forma S.c.a.r.l.	0,096%	158,90	164,98	-6,08
Toscana Aeroporti S.p.A.	4,476%	860.572,13	860.572,13	0,00
Toscana Energia S.p.A.	4,193%	6.416.483,39	6.416.483,39	0,00
Versilia Acque S.r.l. - in liquidazione (VEA)	5,219%	16.857,91	17.489,96	-632,05
TOTALE PARTECIPAZIONI AL 31.12.2024		21.677.561,82	22.482.383,45	-804.821,63



Tabella 25: Partecipazioni - Criteri di Valutazione adottati

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI TUTTE LE PARTECIPAZIONI AL 31.12.2024				
Organismo Partecipato	Tipo Controllo	% di Partecipazione	Valore a Bilancio 2024	NOTE
GEA S.r.l. - In Liquidazione	Controllata	87,8344%	10.006.822,82	Valore al PN - Bilancio 2023
Geofor Patrimonio S.r.l.	Controllata	58,7739%	3.207.196,27	Valore al PN - Bilancio 2023
Acquapur Multiservizi S.p.A.	Altri Soggetti	0,0031%	32,50	Costo di Acquisto
Banca della Versilia, Lunigiana e Garfagnana	Altri Soggetti	n.d.	132,56	Costo di Acquisto
Banca dell'Elba Credito Cooperativo	Altri Soggetti	0,0051%	140,91	Costo di Acquisto
Banca di Pisa e Fornacette Credito Cooperativo	Altri Soggetti	0,0005%	71,03	Costo di Acquisto
Banca Etica	Altri Soggetti	n.d.	6.426,71	Costo di Acquisto
Banco popolare	Altri Soggetti	0,0000%	268,98	Costo di Acquisto
Confidi (Finance S.c.p.A.) - in liquidazione	Altri Soggetti	0,0107%	32,11	Costo di Acquisto
Consorzio Italiano Compostatori CIC	Altri Soggetti	0,1293%	0,00	Costo di Acquisto
CTT Nord S.r.l.	Altri Soggetti	9,3789%	610.315,05	Costo di Acquisto
Fondazione Angelo Frammartino	Altri Soggetti	0,4771%	2.724,04	Valore al PN - Bilancio 2023
Interporto Toscano "A. Vespucci" S.p.A.	Altri Soggetti	2,2006%	526.322,29	Costo di Acquisto
Le Soluzioni S.c.a.r.l.	Altri Soggetti	0,0640%	1.030,32	Costo di Acquisto
Pisa Energia S.c.a.r.l.	Altri Soggetti	0,7023%	106,74	Costo di Acquisto
Revet S.p.A.	Altri Soggetti	0,4660%	21.867,16	Costo di Acquisto
Ti-Forma S.c.a.r.l.	Altri Soggetti	0,0960%	158,90	Costo di Acquisto
Toscana Aeroporti S.p.A.	Altri Soggetti	4,4764%	860.572,13	Costo di Acquisto
Toscana Energia S.p.A.	Altri Soggetti	4,1932%	6.416.483,39	Costo di Acquisto
Versilia Acque S.r.l. - in liquidazione (VEA)	Altri Soggetti	5,2188%	16.857,91	Costo di Acquisto
TOTALE COMPLESSIVO			21.677.561,82	

Attivo Circolante**Rimanenze**

Sono costituite principalmente dal valore del magazzino dei prodotti farmaceutici al 31.12.2024 che ammontano a € 1,5 mln, dal valore degli immobili destinati alla vendita per € 7,23 mln.

Crediti

Per il dettaglio dei crediti si veda la **Tabella 26**.

Tabella 26: Dettaglio Crediti

Attivo Circolante	2024	2023	Note
Crediti di natura tributaria	10.268.736,21	14.020.036,02	
Altri Crediti da tributi	9.535.535,72	13.642.057,76	Si tratta in prevalenza dei crediti del Comune di Pisa per i tributi comunali.
di cui a m/l termine	2.844,00	0,00	
Crediti da Fondi Perequativi	733.200,49	377.978,26	
Crediti per trasferimenti e contributi	29.691.629,40	19.426.691,27	
Verso amministrazioni pubbliche	29.346.914,31	17.359.986,28	Si tratta, in prevalenza, delle somme da riscuotere da Stato, Regione ed altri Enti pubblici (v/amministrazioni pubbliche). Non vi sono Crediti scadenti oltre 12 mesi.
Imprese controllate	1.305,00	1.305,00	
Imprese partecipate	0,00	0,00	
Verso altri soggetti	343.410,09	2.065.399,99	
Crediti v/Clienti ed Utenti	26.796.524,73	23.544.644,37	
di cui a m/l termine	436.855,08	611.026,74	Crediti al netto del relativo Fondo di svalutazione per i servizi erogati dal Gruppo. Il Fondo Svalutazione al 31.12.2024 ammonta a € 135.695.893,46.
Altri Crediti	21.706.439,16	17.748.190,38	
di cui a m/l termine	1.720.409,00	1.707.961,00	Crediti verso altri soggetti per attività varie.
TOTALE CREDITI	88.463.329,50	74.739.562,04	



Attività Finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Si tratta di una quota di partecipazione al capitale della Banca di Credito Cooperativo di Cascina, detenuta Patrimonio Pisa S.r.l., per un valore di € 1.547,00.

Disponibilità Liquide

Si tratta dei depositi bancari e degli altri valori tenuti nella disponibilità della cassa. Ammontano complessivamente a € **121.250.638,01** e sono costituiti in prevalenza dalla giacenza di tesoreria della Capogruppo presso Banca d'Italia (€ 102.572.760,33).

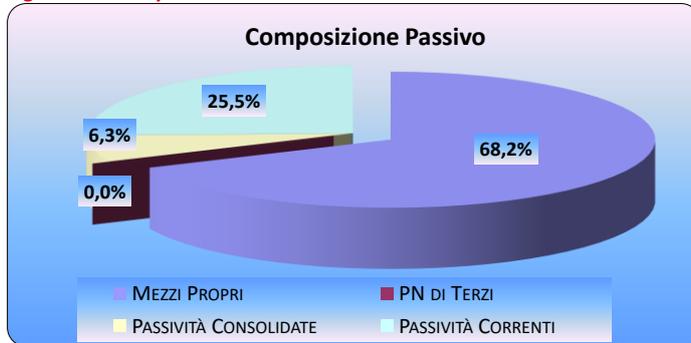
Ratei e Risconti Attivi

Contengono poste a cavallo tra due esercizi e annoverano:

- Ratei attivi per ricavi di competenza dell'anno ma fatturati nel 2025 per € **356.989,24**;
- Risconti attivi per costi già sostenuti ma di competenza degli esercizi futuri per complessivi € **689.149,59**.

**Passivo**

Il Passivo è composto in prevalenza dai Mezzi Propri come si può notare dal grafico riportato in **Figura 11**.

Figura 11: Composizione del Passivo**Patrimonio Netto**

La composizione del Patrimonio Netto complessivo, messa a confronto con le risultanze del 2023, è presentata in **Tabella 27**.

Tabella 27: Patrimonio Netto

Patrimonio Netto	2024	2023	Differenze	Note
Mezzi Propri	628.513.262,88	625.535.246,02	2.978.016,86	Patrimonio Netto del Gruppo
Capitale	167.220.834,81	167.220.834,81	0,00	Rappresenta il Fondo di dotazione del Comune di Pisa.
Riserve del Gruppo	457.248.116,33	449.664.482,18	7.583.634,15	Rappresenta il totale delle riserve.
Risultato di Esercizio Gruppo	4.044.311,74	8.649.929,03	-4.605.617,29	È il risultato di esercizio del Gruppo.
Mezzi di Terzi	290.926,29	246.455,12	44.471,17	Patrimonio Netto di Terzi
Capitale e Riserve di Terzi	246.307,83	206.779,03	39.528,80	Quota di Capitale di pertinenza dei terzi
Risultato di Esercizio Terzi	44.618,46	39.676,09	4.942,37	Quota del Risultato di esercizio di pertinenza dei terzi.
Totale Patrimonio Netto	628.804.189,17	625.781.701,14	3.022.488,03	

Fondi Rischi

Si rilevano € 28.038.710,20 per fondi accantonati per potenziali passività future. Il fondo è alimentato per € 16.247.743,31 dalle coperture sui rischi messe in atto dal Comune di Pisa in ragione dell'applicazione dei Principi contabili. Inoltre sono presenti € 1,93 mln per imposte differite in conseguenza di rivalutazioni operate in anni precedenti su immobili di proprietà.

Fondo T.F.R.

Costituisce il fondo Trattamento di Fine Rapporto per i dipendenti in forza al Gruppo, esclusa la Capogruppo che è soggetta a disciplina normativa che non prevede accantonamento del T.F.R.. Al 31.12.2024 ammonta a € 5.436.008,00.

Debiti

Nella **Tabella 28** è riportato il dettaglio delle altre poste del Passivo, costituite in prevalenza dai debiti che il Gruppo ha verso terzi.

Nella **Tabella 29** sono evidenziati i Debiti scadenti oltre i 5 anni.



Tabella 28: Dettaglio Debiti

Dettaglio Debiti	2024	2023	Variazione	Note
Debiti da Finanziamento	30.672.422,07	27.657.388,99	3.015.033,08	
Debiti v/Banche e Tesoriere	9.341.402,58	10.005.683,65	-664.281,07	Mutui accesi per il finanziamento degli investimenti sul patrimonio del Gruppo.
di cui a m/l termine	4.949.761,10	6.091.902,67	-1.142.141,57	
Debiti v/Altri Finanziatori	21.331.019,49	17.651.705,34	3.679.314,15	Debiti di funzionamento.
di cui a m/l termine	19.063.906,71	15.454.917,49	3.608.989,22	
Debiti v/Fornitori	46.579.536,53	42.661.838,61	3.917.697,92	
di cui a m/l termine	185.852,47	155.564,47	30.288,00	
Acconti	2.041.658,46	1.384.391,44	657.267,02	Debiti per somme ricevute per la realizzazione di opere immobiliari da destinare a terzi.
Debiti per Trasferimenti e Contributi	9.057.764,51	15.669.706,38	-6.611.941,87	Trasferimenti e Contributi da erogare a vari soggetti
Altre Amministrazioni Pubbliche	3.659.010,27	11.649.325,79	-7.990.315,52	Verso le altre Amministrazioni Pubbliche
Altri Soggetti	5.398.754,24	4.020.380,59	1.378.373,65	Verso società ed altri organismi classificati come "Altri Soggetti".
Altri Debiti	28.728.600,73	22.466.489,46	6.262.111,27	
Tributari	4.617.483,18	3.608.647,43	1.008.835,75	Debito verso l'Erario.
v/Istituti Previdenza e Sicurezza Sociale	2.002.286,41	1.845.307,11	156.979,30	Debiti verso l'INPS per i dipendenti in forza nel Gruppo.
Per attività svolta c/terzi	666.682,82	570.540,51	96.142,31	Si tratta di spese sostenute per conto terzi dal Comune quali quelle effettuate come sostituto d'imposta.
v/Altri	21.442.148,32	16.441.994,41	5.000.153,91	Figurano i debiti non altrimenti classificabili.
di cui a m/l termine	43.746,64	170.114,00	-126.367,36	
TOTALE DEBITI	117.079.982,30	109.839.814,88	7.240.167,42	

Tabella 29: Debiti oltre 5 anni

Voce Bilancio	Entro 12 mesi	Tra 12 mesi e 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
Banche e Tesoriere	4.391.641,48	3.238.662,47	1.711.098,63	9.341.402,58
Altri Finanziatori	2.267.112,78	8.570.809,28	10.493.097,43	21.331.019,49

Ratei e Risconti Passivi

Per il dettaglio dei Ratei e Risconti Passivi si veda la **Tabella 30**.

Nei Ratei Passivi si annoverano € 2,22 mln per la quota di costo del personale di competenza 2024 ma pagata nel 2025.

Non risultano ratei passivi aventi scadenza superiore ai 12 mesi.

I Risconti Passivi si caratterizzano per la presenza dei "contributi agli investimenti" per la quota rinviata ai futuri esercizi per € 137,76 mln in relazione alla quale è applicata la tecnica dell'ammortamento attivo. Si tratta di contributi percepiti da Stato, Regione ed Unione Europea (da "Altre Amministrazioni Pubbliche") e da "Altri Soggetti".

La voce "Altri Risconti" presenta quote scadenti oltre i 12 mesi pari ad € 85.560,00 e si compone di costi per prestazioni di servizi e utilizzo di beni di terzi pagati anticipatamente.



Tabella 30: Dettaglio Ratei e Risconti Passivi

	2024	2023	Differenze	Note
Ratei Passivi	2.592.915,73	2.865.121,57	-272.205,84	Quote di competenza 2024 da pagare nel 2025.
Risconti Passivi	139.174.559,44	115.159.327,50	24.015.231,94	Quote di competenza futura pagate nel 2024.
Contributi Investimenti	137.762.578,04	113.962.770,48	23.799.807,56	
Da altre Amm.ni Pubbliche	116.973.752,22	91.409.869,92	25.563.882,30	
Da Altri Soggetti	20.788.825,82	22.552.900,56	-1.764.074,74	
Altri Risconti	1.411.981,40	1.196.557,02	215.424,38	
di cui a m/l termine	85.560,00	119.560,41	-34.000,41	
TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI	141.767.475,17	118.024.449,07	23.743.026,10	



Conto Economico

Ricavi

Il Valore della Produzione è costituito dai ricavi propri delle attività svolte dal Gruppo, nonché dalla riscossione dei tributi e delle concessioni, da contributi erogati da altri Enti pubblici e dai loro trasferimenti. Il dettaglio nella **Tabella 31**.

Rispetto al 2023 si rilevano principalmente incrementi nei ricavi da gestione dei beni (€ 3,44 mln), da prestazioni di servizi (€ 2,3 mln) e da contributi in conto esercizio (€ 7,89 mln).

I proventi da Tributi, da Fondi perequativi e da Trasferimenti e Contributi, afferiscono alla Capogruppo, ed hanno un aumento di € 5,3 mln.

Il Gruppo Comune di Pisa annovera tra i ricavi da prestazione di servizi del 2024, tra i più rilevanti, quelli relativi alla gestione dei rifiuti (€ 35,58 mln), per l'attività afferente mobilità, viabilità e parcheggi (€ 15,6 mln), per la riscossione delle entrate dei Comuni di Cascina e Vecchiano (€ 2,8 mln).

I ricavi per la vendita di beni sono quasi esclusivamente derivati dalla vendita dei prodotti farmaceutici per **€ 11,4 mln**.

I ricavi da gestione dei beni sono costituiti da affitti e locazioni attive, nonché gestione del patrimonio ERP per **€ 12,9 mln**.

Gli incrementi di immobilizzazioni per lavori interni afferiscono alla manutenzione straordinaria delle strade operata autonomamente dal Gruppo (tramite Pisamo) per **€ 5,2 mln**.

La voce "Altri Ricavi", pari ad **€ 18,2 mln**, include, fra l'altro, i proventi delle sanzioni amministrative e pecuniarie elevate dal Comune per **€ 11,44 mln**.

Costi

I Costi "caratteristici" del Gruppo sono quelli sostenuti per l'espletamento dei servizi e delle funzioni. Il dettaglio di tali costi è rappresentato dalla **Tabella 32**.

Tra le materie acquisite nell'anno incidono particolarmente per **€ 6,6 mln** i prodotti farmaceutici posti in vendita nelle 6 sedi dislocate sul territorio comunale. Le altre spese per materie afferiscono a beni di consumo, cancelleria, carburanti, pubblicazioni ed altri beni di modico valore.

Nei costi per servizi, oltre a quanto sostenuto direttamente dal Comune per le sue attività (€ 59,7 mln) sono inclusi: i servizi di riscossione delle entrate per **€ 2,7 mln**, quelli afferenti alla gestione dei rifiuti per **€ 13,66 mln**, quelli per le attività teatrali per **€ 2,2 mln**, quelli per la gestione della mobilità e dei parcheggi per **€ 13,25 mln**, quelli per la gestione dei servizi socio assistenziali tramite la partecipata SdS per **€ 10,6 mln**. Il resto delle spese è relativo ai servizi connessi alla normale gestione operativa.

La spesa per il personale include tutti i costi sostenuti per i dipendenti per i cui dettagli si rinvia all'apposito paragrafo.



Tabella 31: Dettaglio Ricavi

Dettaglio Ricavi	2024	2023	Differenze	Note
Proventi da Tributi	82.591.489,52	77.775.599,50	4.815.890,02	Entrate per tributi a favore del Comune di Pisa.
Proventi da Fondi Perequativi	11.625.976,20	11.483.133,81	142.842,39	Entrata del Fondo di solidarietà comunale.
Proventi da Trasferimenti	15.875.807,49	15.497.398,68	378.408,81	Entrate per trasferimenti contabilizzati nell'esercizio.
<i>Proventi da trasferimenti correnti</i>	6.313.006,10	6.531.009,82	-218.003,72	
<i>Quota annuale contributi investimenti</i>	8.966.388,86	8.585.003,69	381.385,17	
<i>Contributi agli investimenti</i>	596.412,53	381.385,17	215.027,36	
Ricavi delle Vendite e Prestazioni	90.278.250,96	83.612.373,89	6.665.877,07	Ricavi generati dalla attività svolta dal Gruppo.
<i>Proventi dalla gestione dei beni</i>	12.943.047,39	9.498.155,63	3.444.891,76	Entrate derivanti dalla gestione del patrimonio.
<i>Ricavi della vendita di beni</i>	11.397.296,69	10.476.707,28	920.589,41	Costituiti dalla vendita di prodotti farmaceutici.
<i>Ricavi e proventi prestazione di servizi</i>	65.937.906,88	63.637.510,98	2.300.395,90	Ricavi da servizi prestati dal Gruppo.
Variazione delle rimanenze	-623.460,00	0,00	-623.460,00	Variazione del valore delle rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione, ecc.
Incrementi imm.ni per lav. interni	5.192.075,02	7.768.264,39	-2.576.189,37	Relativi ai lavori di manutenzione straordinaria eseguiti autonomamente.
Altri Ricavi	27.723.212,54	18.214.700,72	9.508.511,82	Ricavi derivanti da attività non proprie del Gruppo.
TOTALE RICAVI E PROVENTI DELLA PRODUZIONE	232.663.351,73	214.351.470,99	18.311.880,74	

Tabella 32: Dettaglio Costi

Dettaglio Costi	2024	2023	Differenze	Note
Acquisto materie prime e beni di Consumo	10.076.551,89	10.176.190,14	-99.638,25	Costi per l'acquisto delle materie e dei servizi.
Per Servizi	106.258.677,17	93.710.611,74	12.548.065,43	
Per Godimento beni di Terzi	5.275.932,93	4.941.300,29	334.632,64	Comprendono affitti e locazioni di immobili ed impianti.
Trasferimenti e Contributi	14.431.902,40	17.861.617,60	-3.429.715,20	
Per il Personale	56.307.373,90	54.135.170,13	2.172.203,77	Spese sostenute complessivamente per il personale.
Ammortamenti Imm. Immateriali	1.313.565,18	1.285.860,49	27.704,69	Ammortamenti dell'anno.
Ammortamenti Imm. Materiali	23.634.257,78	22.221.330,07	1.412.927,71	
Altre svalutazioni delle Imm.	374.765,74	0,00	374.765,74	Svalutazione di Immobilizzazioni
Svalutazione Crediti	6.560.377,85	7.558.688,08	-998.310,23	La svalutazione dei crediti è stata quasi interamente determinata sulla base dei criteri previsti per il Comune.
Variazione delle Rimanenze Mat. Prime, Suss., Consumo e Merci	-86.200,30	532.413,53	-618.613,83	Variazione delle Rimanenze di Materie Prime, Sussidiarie, di Consumo e Merci.
Accantonamento per Rischi	3.760.787,66	1.498.935,52	2.261.852,14	Accantonamenti effettuati a copertura di rischi per perdite future.
Altri Accantonamenti	2.551.576,92	94.924,09	2.456.652,83	
Oneri Diversi di Gestione	5.154.360,65	4.176.812,47	977.548,18	Include oneri ordinari non altrimenti classificabili.
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	235.613.929,77	218.193.854,15	17.420.075,62	

**Area Finanziaria**

Il saldo dell'Area Finanziaria è dettagliato nella **Tabella 33**.

Tabella 33: Area Finanziaria

Dettaglio Area Finanziaria	2024	2023	Differenze	Note
Proventi Finanziari	2.556.502,65	3.444.786,02	-888.283,37	
Proventi da Società Controllate	0,00	0,00	0,00	Non figurano dividendi da Società controllate.
Proventi da Società Partecipate	0,00	0,00	0,00	Non figurano dividendi da Società partecipate.
Proventi da Altri Soggetti	1.399.233,55	1.092.035,95	307.197,60	Dividendi riscossi da altre imprese: in particolare da Toscana Energia S.p.A. e Toscana Aeroporti S.p.A.
Altri Proventi Finanziari	1.157.164,80	1.514.277,14	-357.112,34	Proventi per interessi e su c/c bancari.
Rivalutazione di attività Finanziarie	104,30	838.472,93	-838.368,63	Rivalutazioni di partecipazioni e altri titoli per adeguamento alla vigente normativa.
Oneri Finanziari	1.117.140,33	897.016,10	220.124,23	
Interessi Passivi	840.944,48	435.846,34	405.098,14	Comprendono interessi per mutui, oneri ed interessi bancari.
Altri Oneri Finanziari	61.732,86	461.169,76	-399.436,90	Altri oneri a carico del gruppo.
Svalutazione di partecipazioni	214.462,99	0,00	214.462,99	Svalutazioni per adeguamento alla vigente normativa
SALDO GESTIONE FINANZIARIA	1.439.362,32	2.547.769,92	-1.108.407,60	

Area Straordinaria

L'Area Straordinaria contiene le operazioni non tipiche dell'attività del Gruppo, in particolare sopravvenienze ed insussistenze, che nel corso del 2024 hanno comportato proventi per **€ 17,77 mln** e oneri per **€ 8,82 mln**.

Nel dettaglio la situazione è descritta nella **Tabella 34**.

Le Plusvalenze Patrimoniali 2024 sono effettivamente state realizzate con la cessione di beni, ed ammontano a **€ 0,96 mln**.

Tabella 34: Area Straordinaria

Dettagli Area Straordinaria	2024	2023	Differenze	Note
Proventi Straordinari	17.766.805,14	22.340.948,76	-4.574.143,62	
Proventi da permessi di costruire	2.500.000,00	1.643.000,00	857.000,00	Proventi derivanti dalle concessioni edilizie.
Proventi da trasferimenti in conto capitale	0,00	205.245,45	-205.245,45	Proventi derivante da eredità acquisita dalla Capogruppo.
Soprapvenienze attive e Insussistenze del passivo	10.769.031,92	12.467.449,13	-1.698.417,21	Per Insussistenze di Passivo e Soprapvenienze Attive.
Plusvalenze Patrimoniali	962.749,97	5.426.209,77	-4.463.459,80	Per cessioni di immobili ad un prezzo superiore a quello contabile.
Altri Proventi Straordinari	3.535.023,25	2.599.044,41	935.978,84	Proventi straordinari non altrimenti classificabili.
Oneri Straordinari	8.815.805,24	10.339.022,55	-1.523.217,31	
Soprapvenienze passive e Insussistenze dell'attivo	8.199.932,88	9.978.437,45	-1.778.504,57	Per Insussistenze di Attivo e Soprapvenienze Passive.
Minusvalenze Patrimoniali	279.518,03	20.522,87	258.995,16	Per cessioni di immobili e mobili ad un prezzo inferiore a quello contabile e per la distruzione e rottamazione di beni.
Altri Oneri straordinari	336.354,33	340.062,23	-3.707,90	Oneri straordinari non altrimenti classificabili.
SALDO GESTIONE STRAORDINARIA	8.950.999,90	12.001.926,21	-3.050.926,31	



Imposte e Tasse

Si tratta delle imposte relative al 2024 sostenute dagli organismi rientranti nel perimetro di consolidamento, per un totale complessivo di **€ 3.350.853,98**.

Occorre precisare che non vi è stata alcuna operazione di consolidamento fiscale nel gruppo.

**Dati relativi al Personale****Numero medio addetti consolidato**

Per la determinazione del numero medio degli addetti dell'Area di consolidamento si fa riferimento alla media risultante dai bilanci delle singole società ed Enti e si effettua il calcolo sulla base della relativa metodologia di consolidamento.

Nel prospetto di **Tabella 35** si rileva la determinazione del numero medio dei dipendenti in forza nell'Area di Consolidamento, con il relativo costo complessivo (per costo si intende il totale delle retribuzioni e degli oneri riflessi). Il costo medio per dipendente nell'Area di consolidamento è € **44.705,82** a fronte di un costo medio per dipendente della Capogruppo di € 42.599,14.

Si segnala che il costo medio della Capogruppo è calcolato prendendo come base il costo di competenza (economica) 2024 rapportandolo al numero medio dei dipendenti: la precisazione è necessaria perché nella contabilità finanziaria del Comune di Pisa il costo del personale ammonta a € 29.258.758,57 in quanto include costi impegnati nel 2024 ma di competenza economica 2023, ed omette impegni iscritti nel 2025 ma di competenza economica 2024. Nella **Tabella 35**, è riportato il valore derivante dal Conto Economico di tutti gli organismi per ragioni di uniformità del criterio di valutazione delle poste, come previsto dai principi contabili.

Tabella 35: Numero Dipendenti Consolidato Comune di Pisa - Dettaglio

DIPENDENTI CONSOLIDATO COMUNE DI PISA - DETTAGLIO									
Tipologia	Denominazione	% Consol.to	Personale Dipendente		Interinali		Totale Consolidato		Media
			N.	Costo	N.	Costo	N.	Costo	
CAPOGRUPPO	Comune di Pisa (1)	100,000%	676,09	28.800.855,48	0,00	0,00	676,09	28.800.855,48	42.599,14
Consol.to Proporzionale	Gruppo RetiAmbiente S.p.A. (2)	12,845%	2.691,89	124.703.916,00	0,00	0,00	345,78	16.018.467,42	46.325,78
	Consorzio Società della Salute Zona Pisana	42,875%	34,43	1.416.756,20	5,20	187.792,00	16,99	687.950,04	40.488,22
	Azienda Pisana Edilizia Sociale S.c.p.A.	38,700%	39,02	2.247.303,79	0,00	0,00	15,10	869.706,57	57.593,64
Consol.to Integrale	Farmacie Comunali Pisa S.p.A.	100,000%	61,17	2.594.974,00	0,00	0,00	61,17	2.594.974,00	42.422,33
	Fondazione Teatro di Pisa	100,000%	40,39	1.822.259,00	0,00	0,00	40,39	1.822.259,00	45.116,59
	Port Authority di Pisa S.r.l.	100,000%	3,74	127.319,00	0,00	0,00	3,74	127.319,00	34.042,51
	Pisamo S.r.l.	100,000%	18,30	1.180.935,00	0,00	0,00	18,30	1.180.935,00	64.531,97
	Società Entrate Pisa S.p.A.	100,000%	73,91	3.802.577,16	0,98	42.039,84	74,89	3.844.617,00	51.336,85
	Patrimonio Pisa S.r.l.	100,000%	9,32	461.411,00	0,00	0,00	9,32	461.411,00	49.507,62
TOTALE			3.648,26	167.158.306,63	6,18	229.831,84	1.261,77	56.408.494,51	44.705,82

(1) Si riporta il costo sostenuto dal Comune di Pisa, come risultante dal Conto Economico 2024.

(2) Numero unità ricalcolato sulla base delle informazioni contenute nel Bilancio: RetiAmbiente riporta le unità al 31.12.2024 e non quelle medie.

Nella Tabella 1**Tabella 36** sono riportati in dettaglio i dipendenti del Gruppo suddivisi per qualifica.

Il gruppo più numeroso è quello degli "impiegati" con un costo medio di € 43.414,55 che risulta essere maggiore a quello della sola Capogruppo, pari ad € 39.750,17. Anche gli "operai", presentano un costo medio superiore a quello del Comune di Pisa: € 44.249,41 del Gruppo, contro € 40.360,33 dell'Ente locale.



Tabella 36: Classificazione dipendenti per Qualifica

CLASSIFICAZIONE DIPENDENTI CONSOLIDATO COMUNE DI PISA PER QUALIFICA								
QUALIFICA	DATI AGGREGATI (Senza consolidamento) *				DATI DA CONSOLIDAMENTO **			
	Unità media	Unità al 31.12.2024	Costo Complessivo	Costo Medio	Unità media	Unità al 31.12.2024	Costo Complessivo	Costo Medio
Dirigenti	34,01	34,00	3.725.065,59	109.528,54	24,62	24,10	2.456.736,50	99.786,21
Quadri (impiegati)	63,50	64,00	4.121.751,38	64.909,47	45,36	44,99	2.655.777,34	58.548,88
Quadri (P.M.)	2,00	2,00	98.397,92	49.198,96	2,00	2,00	98.397,92	49.198,96
Quadri (tecnici)	9,00	9,00	445.354,74	49.483,86	9,00	9,00	445.354,74	49.483,86
Quadri	74,50	75,00	4.665.504,04	62.624,22	56,36	55,99	3.199.530,00	56.769,52
Impiegati	833,62	846,00	38.626.657,85	46.336,05	443,61	448,34	19.259.128,18	43.414,55
Assistenti Sociali	37,25	39,00	1.469.149,01	39.440,24	19,97	20,72	808.949,01	40.508,21
Educatori	70,92	65,00	2.864.017,14	40.383,77	70,92	65,00	2.864.017,14	40.383,77
Farmacisti	41,73	43,00	1.842.039,67	44.141,86	41,73	43,00	1.842.039,67	44.141,86
P.M.	127,02	127,00	5.304.627,48	41.762,14	127,02	127,00	5.304.627,48	41.762,14
Tecnici	148,57	144,00	6.169.014,30	41.522,61	148,57	144,00	6.169.014,30	41.522,61
Operai	2.280,94	2.290,00	102.514.153,38	44.943,82	323,09	327,27	14.296.542,22	44.249,41
Personale stagionale	5,88	2,00	207.910,01	35.358,85	5,88	2,00	207.910,01	35.358,85
TOTALE	3.654,44	3.665,00	167.388.138,47	45.804,05	1.261,77	1.257,42	56.408.494,51	44.705,85

(*) Derivanti dalla sommatoria dei dati di tutte le Società dell'Area di Consolidamento.

(**) Sono state applicate le proporzioni da Consolidamento ai dati relativi alle Società rientrate nell'Area come "partecipate" e non come "controllate".

**Compensi Organi Amministrativo e di Controllo**

Nella **Tabella 37** si evidenziano i costi sostenuti per gli organi amministrativi e per gli organi di controllo degli organismi consolidati. Sono stati riportati i compensi per ciascun organismo rientrante nell'Area di consolidamento, così come previsto dal Principio contabile di cui all'allegato 4/4 del D.Lgs. 118/2011 ("Cumulativamente, per ciascuna categoria, l'ammontare dei compensi spettanti agli amministratori e ai sindaci dell'impresa Capogruppo per lo svolgimento di tali funzioni anche in altre imprese incluse nel consolidamento").

Si precisa che nel calcolo sono stati considerati:

- Per il Comune di Pisa il costo complessivo per le indennità spettanti al Sindaco e agli Assessori;
- Per gli organismi consolidati con il metodo proporzionale il costo complessivo proporzionalizzato sulla base della percentuale di consolidamento.

Tabella 37: Compensi Organi Amministrativo e di Controllo

COMPENSI ORGANI AMMINISTRATIVO E DI CONTROLLO - DETTAGLIO						
Tipologia	Denominazione	% Consol.to	Organo Amministrativo	Organo di Controllo	Revisione Legale (*)	TOTALE
CAPOGRUPPO	Comune di Pisa	100,000%	726.571,26	70.587,34	0,00	797.158,60
Consol.to Proporzionale	Gruppo RetiAmbiente S.p.A.	12,845%	56.034,10	39.816,52	17.441,21	113.291,83
	Consorzio Società della Salute Zona Pisana	42,875%	0,00	17.408,11	0,00	17.408,11
	Azienda Pisana Edilizia Sociale S.c.p.A.	38,700%	15.680,47	11.146,83	3.622,32	30.449,62
Consol.to Integrale	Farmacie Comunali Pisa S.p.A.	100,000%	48.000,00	23.155,00	5.000,00	76.155,00
	Fondazione Teatro di Pisa	100,000%	0,00	26.687,00	0,00	26.687,00
	Port Authority di Pisa S.r.l.	100,000%	20.000,00	6.667,00	0,00	26.667,00
	Pisamo S.r.l.	100,000%	38.400,00	20.000,00	0,00	58.400,00
	Società Entrate Pisa S.p.A.	100,000%	36.000,00	24.676,00	11.000,00	71.676,00
	Patrimonio Pisa S.r.l.	100,000%	26.000,00	9.000,00	0,00	35.000,00
	TOTALE		966.685,83	249.143,80	37.063,53	1.252.893,16

(*) Ove attribuita a soggetto diverso dall'Organo di Controllo

**Altre Informazioni richieste dalla normativa**

Il Principio contabile applicato concernente il Bilancio consolidato di cui all'Allegato 4/4 del D.Lgs. 118/2011 prevede una serie di ulteriori informazioni da inserire nella Nota integrativa, che qui di seguito vengono riportate.

Informazioni integrative sul Gruppo Comune di Pisa

Vengono riportate le specifiche informazioni richieste dalla normativa nella **Tabella 38**. Per gli ulteriori dettagli si rinvia a quanto già descritto in precedente paragrafo.

Tabella 38: Info integrative sul Gruppo

Denominazione	Sede	Capitale Sociale o Fondo di Dotazione	Capogruppo Intermedia?	Quota Diretta	Quota Indiretta	% Complessiva
CAPOGRUPPO						
Comune di Pisa	Via degli Uffizi, 1 – Pisa	167.220.835	NO	—	—	—
ENTI STRUMENTALI CONTROLLATI						
Fondazione Teatro di Pisa	Via Palestro, 40 – Pisa	298.336	NO	—	—	—
ENTI STRUMENTALI PARTECIPATI						
Consorzio Società della Salute della Zona Pisana	Via Saragat, 24 – Pisa	10.000	NO	42,872%	—	42,872%
Fondazione Angelo Frammartino Onlus	Piazza Angelo Frammartino, 4 – Monterotondo (Roma)	595.604	NO	0,477%	—	0,477%
SOCIETA' CONTROLLATE						
Farmacie Comunali Pisa S.p.A.	Via C. Battisti, 53 – Pisa	120.000	NO	99,500%	—	99,500%
Gea S.r.l. – In liquidazione	Via Bellatalla, 1 – Ospedaletto – Pisa	3.615.664	NO	87,834%	—	87,834%
Geofor Patrimonio S.r.l.	Viale America, snc – Pontedera (PI)	2.500.003	NO	58,774%	—	58,774%
Port Authority di Pisa S.r.l.	Via Darsena, 3/5 – Pisa	157.004	NO	100,000%	—	100,000%
Pisamo S.r.l.	Via C. Battisti, 53 – Pisa	1.300.000	NO	98,500%	—	98,500%
Società Entrate Pisa S.p.A.	Via C. Battisti, 53 – Pisa	2.585.000	NO	97,397%	—	97,397%
Patrimonio Pisa S.r.l.	Via Bellatalla, 1 – Ospedaletto – Pisa	4.001.400	NO	100,000%	—	100,000%
SOCIETA' PARTECIPATE						
Azienda Pisana Edilizia Sociale S.c.p.A.	Piazza dei Facchini, 16 – Pisa	870.000	NO	38,700%	—	38,700%
RetiAmbiente S.p.A.	Piazza Vittorio Emanuele, 2 – Pisa	34.006.646	SI	12,845%	—	12,845%

Informazioni integrative sull'Area di consolidamento

Vengono riportate le specifiche informazioni richieste dalla normativa nella **Tabella 39**. Per gli ulteriori dettagli si rinvia a quanto già descritto in precedente paragrafo.

Tabella 39: Informazioni integrative sull'Area di consolidamento

Denominazione	% Consol.to	Incidenza ricavi imputabili alla controllante rispetto al totale dei ricavi propri, comprensivi delle entrate esternalizzate	Spese personale con qualsivoglia tipologia contrattuale	Perdite ripianate dall'ente negli ultimi tre anni
Comune di Pisa	100,000%	—	28.800.855,48	Nessuna
Farmacie Comunali Pisa S.p.A.	99,50%	11.387.137,00	2.594.974,00	Nessuna
Fondazione Teatro di Pisa	100,000%	4.537.392,00	1.822.259,00	Nessuna
Port Authority di Pisa S.r.l.	100,000%	1.437.256,00	127.319,00	Nessuna
Pisamo S.r.l.	98,500%	20.979.874,00	1.180.935,00	Nessuna
Società Entrate Pisa S.p.A.	97,397%	7.427.865,00	3.844.617,00	Nessuna
Patrimonio Pisa S.r.l.	100,000%	2.160.201,00	461.411,00	Nessuna
Azienda Pisana Edilizia Sociale S.c.p.A.	38,700%	5.360.414,63	2.247.303,79	Nessuna
Consorzio Società Salute della Zona Pisana	42,875%	13.083.708,84	1.604.548,20	Nessuna
Gruppo RetiAmbiente	12,8452%	30.566.429,88	124.703.916,00	Nessuna



Informazioni su Strumenti Finanziari Derivati

I soggetti inclusi nell'Area di consolidamento non risultano possedere strumenti finanziari derivati, salvo il Gruppo RetiAmbiente in cui è riportato a bilancio l'importo di € **23.888,00** (€ 3.067,43, in proporzione alla quota di consolidamento) tra quelli attivi.

Gli strumenti finanziari derivati attivi afferiscono a contratti di "Interest Rate Swap" stipulati dalla ERSU (del Gruppo RetiAmbiente) a copertura di tassi di interesse variabile su due finanziamenti bancari ottenuto dalla Banca Intesa San Paolo avente capitale residuo di 878.116. Il valore riportato in bilancio coincide con il fair value.

Informazioni su Debiti assistiti da Garanzie reali

Nel Gruppo Comune di Pisa, sulla base delle informazioni rinvenibili dai bilanci degli organismi consolidati, figurano i seguenti debiti assistiti da Garanzie Reali:

Debito	Importo	Tipo di Garanzia	NOTE
Debiti verso banche - Mutuo ipotecario per la costruzione di 27 alloggi ERP a Pontedera	971.201	Ipotecaria	Contratto dalla APES nel 2015. L'importo è quello riportato sul bilancio della Società. In proporzione alla quota di Consolidamento è pari a € 375,854,78. APES rileva che € 44.322 scadono entro i 12 mesi, mentre € 250.036 tra 2 e 5 anni ed € 676.842 oltre i 5 anni.
Debiti verso banche - Mutuo ipotecario per realizzazione 12 alloggi via Pietrasantina	680.000	Ipotecaria	Contratto dalla APES nel 2021. L'importo è quello riportato sul bilancio della Società. In proporzione alla quota di Consolidamento è pari a € 263.160,00. APES rileva che scadono tra i 2 ed i 5 anni € 115.010 e € 564.990 oltre i 5 anni.





Comune di Pisa
Direzione 04 "Programmazione e Controllo - Provveditorato - Economato -
Aziende - Servizi Assicurativi - Servizi Istituzionali - Contratti"
Ufficio Partecipazioni



Comune di Pisa

**Appendice conoscitiva sui risultati delle
Società partecipate ed Enti — Anno 2024
(Allegato al Bilancio Consolidato 2024)**

*P
i
s*

**INDICE**

Indice	1
Premessa Metodologica	5
<i>Note preliminari</i>	5
<i>Glossario degli indici di bilancio</i>	6
<i>Parametri di riferimento per gli indici</i>	6
<i>Indicatori specifici per le società strumentali</i>	7
<i>Personale</i>	9
<i>Obiettivi di gestione</i>	9
<i>Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale</i>	9
Società Strumentali	10
Azienda Pisana Edilizia Sociale S.c.p.A.	11
<i>Dati principali</i>	11
<i>Capitale sociale</i>	12
<i>L’Azienda Pisana Edilizia Sociale S.c.p.A. (APES)</i>	12
<i>Attività svolta e rapporti con il Comune</i>	13
<i>Rispetto dei requisiti società in house (art. 16, D.Lgs. 175/2016)</i>	13
<i>Eventi societari</i>	13
<i>Mantenimento della partecipazione</i>	13
<i>Bilancio riclassificato</i>	14
<i>Analisi bilancio 2024</i>	14
<i>Personale</i>	18
<i>Indici specifici come società strumentale</i>	18
<i>Programma valutazione rischio crisi aziendale</i>	19
<i>Obiettivi di gestione ex art. 147-quater D.Lgs. 267/2000</i>	20
<i>Analisi per centri di ricavi e costo</i>	20
Port Authority di Pisa S.r.l.	24
<i>Dati principali</i>	24
<i>Capitale sociale</i>	25
<i>La società di gestione del Canale dei Navicelli</i>	25
<i>Attività svolta e rapporti con il Comune di Pisa</i>	25
<i>Rispetto dei requisiti società in house (art. 16, D.Lgs. 175/2016)</i>	26
<i>Eventi societari</i>	27
<i>Mantenimento della partecipazione</i>	27
<i>Bilancio riclassificato</i>	27
<i>Analisi bilancio 2024</i>	28
<i>Personale</i>	30
<i>Indici specifici come società strumentale</i>	31
<i>Programma valutazione rischio crisi aziendale</i>	31
<i>Obiettivi di gestione ex art. 147-quater D.Lgs. 267/2000</i>	32
Pisamo S.r.l.	34
<i>Dati principali</i>	34
<i>Capitale sociale</i>	35
<i>La Pisamo S.r.l.</i>	35
<i>Attività svolta e rapporti con il Comune</i>	35
<i>Rispetto requisiti società in house (art. 16, D.Lgs. 175/2016)</i>	36
<i>Eventi societari</i>	36
<i>Mantenimento della partecipazione</i>	36
<i>Bilancio riclassificato</i>	37
<i>Analisi bilancio 2024</i>	37
<i>Personale</i>	40
<i>Indici specifici come società strumentale</i>	41
<i>Programma valutazione rischio crisi aziendale</i>	41
<i>Obiettivi di gestione ex art. 147-quater D.Lgs. 267/2000</i>	42
<i>Analisi per centri di ricavo e costo</i>	43
Società Entrate Pisa S.p.A.	46
<i>Dati principali</i>	46
<i>Capitale Sociale</i>	47
<i>La Società Entrate Pisa S.p.A. (SEPI)</i>	47
<i>Attività svolta e rapporti con il Comune</i>	48



Rispetto requisiti società in house (art. 16, D.Lgs. 175/2016).....	48
Eventi societari.....	48
Mantenimento della partecipazione.....	49
Bilancio riclassificato.....	49
Analisi bilancio 2024.....	50
Personale.....	53
Indici specifici come società strumentale.....	53
Programma valutazione rischio crisi aziendale.....	53
Obiettivi di gestione ex art. 147-quater D.Lgs. 267/2000.....	54
Analisi per centri di ricavo e costo.....	55
Società di Valorizzazione del Patrimonio.....	58
Patrimonio Pisa S.r.l.	59
Dati principali.....	59
Capitale Sociale.....	60
La Patrimonio Pisa S.r.l.	60
Attività svolta e rapporti con il Comune.....	61
Eventi societari.....	61
Mantenimento della partecipazione.....	61
Bilancio riclassificato.....	62
Analisi bilancio 2024.....	62
Personale.....	65
Programma valutazione rischio crisi aziendale.....	66
Obiettivi di gestione ex art. 147-quater D.Lgs. 267/2000.....	66
Società che svolgono Servizi di Interesse Economico Generale (SIEG).....	68
Acque S.p.A.	69
Dati principali.....	69
Capitale sociale (al 31.12.2024).....	70
Il Gestore del Servizio Idrico Integrato (S.I.I.).....	70
L'attività svolta e i rapporti con il Comune.....	71
Eventi societari.....	71
Mantenimento della partecipazione.....	72
Bilancio riclassificato.....	72
Analisi bilancio 2024.....	72
Il Gruppo Acque.....	75
Farmacie Comunali Pisa S.p.A.	76
Dati principali.....	76
Capitale sociale (al 31.12.2024).....	77
La gestione delle Farmacie Comunali.....	77
Attività svolta e rapporti con il Comune.....	77
Rispetto requisiti società in house (art. 16, D.Lgs. 175/2016) e di gestione di servizio pubblico locale (D.Lgs. 201/2022).....	78
Eventi societari.....	78
Mantenimento della partecipazione.....	78
Bilancio riclassificato.....	79
Analisi bilancio 2024.....	79
Personale.....	82
Programma valutazione rischio crisi aziendale.....	82
Obiettivi di gestione ex art. 147-quater D.Lgs. 267/2000.....	83
Analisi per centri di ricavo e costo.....	85
RetiAmbiente S.p.A.	88
Dati Principali.....	88
Capitale sociale (al 31.12.2024).....	89
La Società di gestione integrata dei rifiuti per l'ATO Toscana Costa.....	89
Attività svolta e rapporti con il Comune.....	90
Eventi societari.....	90
Mantenimento della partecipazione.....	91
Bilancio riclassificato.....	92
Analisi bilancio 2024.....	92
Considerazioni e osservazioni sul Bilancio 2024 di RetiAmbiente S.p.A.	92
Personale.....	95
Programma valutazione rischio crisi aziendale.....	96
Obiettivi di gestione ex art. 147-quater D.Lgs. 267/2000.....	96
Il Gruppo RetiAmbiente.....	98



Bilancio consolidato riclassificato	99
Analisi Bilancio consolidato 2024	100
Toscana Energia S.p.A.	103
Dati principali	103
Capitale sociale al 31.12.2024	104
La Società Toscana Energia S.p.A.	104
Attività svolta e rapporti con il Comune	105
Eventi societari	105
Mantenimento della partecipazione	105
Bilancio riclassificato	106
Analisi bilancio 2024	106
Società quotate ed Enti non societari	110
Consorzio Società della Salute della Zona Pisana	111
Dati principali	111
Fondo di dotazione	112
La Società della Salute della Zona Pisana	112
Attività svolta e rapporti con il Comune	112
Analisi bilancio 2024	113
Personale	114
Fondazione Angelo Frammartino Onlus	115
Dati principali	115
La Fondazione Angelo Frammartino	116
Attività svolta e rapporti con il Comune	116
Bilancio riclassificato	116
Analisi bilancio 2024	117
Fondazione Teatro di Pisa	119
Dati principali	119
La gestione del Teatro di Pisa	120
Attività svolta e rapporti con il Comune	120
Bilancio riclassificato	120
Analisi bilancio 2024	121
Personale	123
Analisi per centri di ricavo e costo	124
Toscana Aeroporti S.p.A.	125
Dati principali	125
Capitale sociale (al 31.12.2024)	126
La Società Toscana Aeroporti S.p.A.	126
Eventi societari	127
Mantenimento della partecipazione	128
Quotazione in Borsa	128
Bilancio riclassificato	129
Analisi bilancio 2024	129
Il Gruppo Toscana Aeroporti	132
Bilancio consolidato riclassificato	133
Analisi Bilancio consolidato 2024	134
Società in dismissione o da dismettere	137
CTT Nord S.r.l.	138
Dati principali	138
Capitale sociale al 31.12.2024	139
La Società del Trasporto Pubblico Locale (TPL)	139
Attività svolta e rapporti con il Comune	140
Eventi societari	140
Mantenimento della partecipazione	140
Bilancio riclassificato	141
Breve analisi bilancio 2024	141
Gea S.r.l. – In liquidazione	143
Dati Principali	143
Capitale sociale	143
La GEA	143
Stato della procedura di liquidazione	144
Partecipazioni detenute da Gea S.r.l.: Acque2o S.p.A.	145
Dati principali di Acque2o S.p.A.	145



Capitale sociale di Acque2o S.p.A.....	146
La Società di scopo per la “Ripubblicizzazione di Acque S.p.A.”	146
Breve analisi bilancio 2024.....	146
Geofor Patrimonio S.r.l.....	147
Dati principali.....	147
Capitale sociale	148
La Geofor Patrimonio.....	148
Attività svolta e rapporti con il Comune.....	148
Eventi societari.....	148
Mantenimento della partecipazione	149
Bilancio riclassificato.....	149
Breve analisi bilancio 2024.....	149
Interporto Toscano “A. Vespucci” S.p.A.	150
Dati principali.....	150
Capitale sociale	151
La Società di gestione dell’Interporto “A. Vespucci”	151
Breve analisi del bilancio 2024.....	152



PREMESSA METODOLOGICA

Note preliminari

Nella presente Appendice, aggiunta ai documenti obbligatori che accompagnano il Bilancio consolidato, si riporta, a fini conoscitivi, una descrizione sintetica dell'andamento economico-patrimoniale, della situazione e dei risultati di esercizio delle società e degli enti partecipati dal Comune, con un'analisi più approfondita per le aziende di maggiore rilevanza. L'analisi riguarda le società e gli enti direttamente partecipati ed alcune società partecipate indirette. Il contenuto della presente Appendice riporta le risultanze dell'attività di controllo sulle società partecipate posta in essere ai sensi dell'art. 147-quater del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 9, commi 3 e 4, del "Regolamento in materia di organizzazione e funzionamento del sistema integrato dei controlli interni" (approvato con Delibera del C.C. n. 14 del 04.04.2013) e costituisce idonea base informativa e di analisi per la redazione del piano annuale di razionalizzazione delle società partecipate di cui all'art. 20 del D.Lgs. 175/2016.

Le informazioni riportate sono tratte utilizzando i dati presenti nei bilanci di esercizio degli organismi considerati e/o da questi comunicati. I dati sono riportati nella presente Appendice salvo eventuali ulteriori verifiche d'ufficio e riscontri contabili.

Non sono presi in esame, in quanto esulano dall'oggetto della presente trattazione, i contratti di servizio in essere tra il Comune e le società partecipate, il controllo sulla qualità dei servizi erogati e, più in generale, tutti quegli aspetti che non rientrano nell'alveo del sistema di indirizzo e controllo tracciato dall'art. 147-quater del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 9, commi 3 e 4, del Regolamento attuativo. A maggior ragione l'analisi effettuata dall'Ufficio Partecipazioni non riguarda il controllo dell'attività strettamente gestionale delle Società, ambito di pertinenza dei rispettivi organi di controllo, di revisione legale e degli organismi di vigilanza (OdV).

L'analisi condotta nella presente Appendice è di tipo prettamente **economico-finanziario**, con la determinazione di **indici di bilancio** con andamento pluriennale. Gli indici utilizzati sono quelli tipici dell'analisi di bilancio delle imprese; la loro descrizione è riportata nel paragrafo seguente.

Rispetto al calcolo degli indici di bilancio, si precisa quanto segue:

1. La riclassificazione dei dati di bilancio è stata elaborata sulla base delle risultanze contabili delle singole aziende utilizzando il criterio finanziario (liquidabilità/esigibilità in ordine crescente) per lo stato patrimoniale e il metodo del valore della produzione con evidenziazione del valore aggiunto per il conto economico.
2. L'attribuzione dei valori è avvenuta sulla base della loro collocazione nello schema di bilancio ex artt. 2424 e 2425 del Codice Civile.
3. I valori degli indici calcolati dal Comune di Pisa e di quelli eventualmente presenti nei bilanci d'esercizio delle singole aziende possono non corrispondere, in quanto queste ultime potrebbero avere attribuito i valori al bilancio riclassificato sulla base di valutazioni interne.
4. Laddove è stato necessario, ai fini di una corretta riclassificazione ai sensi del precedente punto 1, sono state operate rettifiche sulle poste di bilancio dei singoli organismi, consentendo di determinare con criteri uniformi gli indici di bilancio e il prospetto di bilancio riclassificato. Tali rettifiche sono segnalate nelle rispettive analisi.
5. I prospetti di Bilancio riclassificato del Conto Economico evidenziano, se positivi, ricavi e saldi positivi, se negativi, costi ed oneri; le relative variazioni rispetto al precedente anno, così come le percentuali, rilevano "miglioramenti" con il segno positivo (aumento dei ricavi, riduzione dei costi e miglioramento dei saldi), "peggioramenti" con il segno meno (riduzione dei ricavi, aumento dei costi e peggioramento dei saldi).

**Glossario degli indici di bilancio**

Di seguito si riporta la formula di calcolo degli indici di bilancio utilizzati con indicazione del relativo significato:

INDICATORE	FORMULA	SIGNIFICATO
ROE	$\frac{\text{Utile netto} \times 100}{\text{Capitale proprio}}$	("Return on equity") Indica la redditività del capitale proprio, cioè quanto rende il capitale investito dai soci.
ROI	$\frac{\text{RO}^1 \times 100}{\text{Totale impieghi}}$	("Return on investment") Indica la redditività della gestione caratteristica ossia quanto rende il capitale investito nell'azienda.
ROS	$\frac{\text{RO} \times 100}{\text{Vendite Nette}}$	("Return on sales") Indica la redditività delle vendite, ovvero il margine di utile che si ricava dalle vendite.
ROD	$\frac{\text{Oneri Finanziari}}{\text{Capitale di Terzi}}$	("Return on debt") Indica il costo del capitale di debito, ossia il tasso di finanziamento medio sostenuto sulle fonti finanziarie di terzi.
AUTONOMIA FINANZIARIA	$\frac{\text{Patrimonio netto} \times 100}{\text{Totale impieghi}}$	Indica il grado di indipendenza dell'azienda dalle fonti di finanziamento esterne ossia la capacità di far fronte agli investimenti con capitale proprio.

Parametri di riferimento per gli indici

Nell'analisi di bilancio effettuata attraverso l'uso di indici sono stati presi come riferimento (*benchmark*) alcuni parametri standard utili ad identificare lo "stato di salute" delle partecipate del Comune.

La scelta dei parametri standard è stata effettuata in modo univoco per tutte le partecipate, considerando un livello minimo di capacità di generare reddito, onde consentire la crescita per autofinanziamento delle aziende.

Data la necessità di non appesantire la lettura del presente documento, si limita la descrizione dei parametri standard al ROE, al ROI ed al ROD.

Anno	Standard del ROE ²	Standard del ROI ³	Standard del ROD ⁴
2012	3,11%	2,04%	2,04%
2013	2,08%	2,06%	2,06%
2014	1,35%	1,80%	1,80%
2015	0,70%	1,56%	1,56%
2016	0,55%	1,50%	1,50%
2017	0,68%	1,50%	1,50%
2018	1,07%	1,50%	2,30%
2019	0,93%	1,50%	2,13%
2020	0,59%	1,50%	2,10%
2021	0,10%	1,50%	1,91%
2022	1,71%	4,79%	5,69%
2023	3,76%	5,01%	5,91%
2024	3,41%	3,96%	4,86%

Per omogeneità di trattazione, l'elenco degli organismi esaminati è stato strutturato nel seguente modo:

1. Società Strumentali (APES, PAP, PISAMO e SEPI).

¹ Risultato Operativo: determinato come differenza tra Valore della Produzione ed i Costi Operativi (o della Produzione) come da Conto Economico Riclassificato. Può non coincidere con la differenza "A-B" del bilancio ex art. 2425 del Codice Civile. Tale schema non evidenzia le partite afferenti all'Area Straordinaria, che ai fini della riclassificazione vanno tenute separate e inserite nell'apposita sezione.

² Parametro determinato con il Tasso di interesse medio dei Titoli di Stato nell'anno di riferimento. Tali tassi sono presenti sul sito del Dipartimento del Tesoro: http://www.dt.mef.gov.it/debito_pubblico/dati_statistici/principali_tassi_di_interesse/

³ Parametro determinato con il Tasso Euribor a 12 mesi (dell'ultimo giorno dell'anno di riferimento) + spread 1,5%. Euribor è il tasso di riferimento medio per le transazioni interbancarie usato inoltre come base per il calcolo degli interessi su mutui variabili, ed è individuabile sul sito www.euribor-rates.eu. In caso di tasso Euribor negativo si prende a parametro il solo spread.

⁴ Parametro determinato con il Tasso Euribor a 12 mesi (dell'ultimo giorno dell'anno di riferimento). Dal 2012 al 2017 è stato aggiunto uno spread di 1,5 punti percentuali. Dal 2018 è stato adottato uno spread del 2,4 punti percentuali, in linea (come quelli precedenti) a quanto offerto dalla Cassa Depositi e Prestiti ai Comuni per mutui ventennali. Per il tasso Euribor si veda la nota precedente.



2. Società di Valorizzazione del Patrimonio (PATRIMONIO PISA)
3. Società di gestione di Servizi di Interesse Economico Generale (ACQUE, FARMACIE, RETIAMBIENTE, TOSCANA ENERGIA).
4. Società quotate e Enti non societari (TOSCANA AEROPORTI, CONSORZIO SDS, FONDAZIONE FRAMMARTINO, FONDAZIONE TEATRO).
5. Società con partecipazioni in fase di dismissione o da dismettere (CTT NORD, GEOFOR PATRIMONIO, GEA, INTERPORTO).

Deve tenersi presente che, mentre gli indici di bilancio utilizzati sono senz'altro significativi per le società di gestione dei servizi di interesse economico generale (SIEG) e per le "altre società", lo sono in modo più limitato per le società strumentali, per le società patrimoniali, per i consorzi e le fondazioni, la cui gestione tende al pareggio di bilancio.

Per alcune società ed enti è stata omessa l'analisi per indici in quanto si tratta di società in liquidazione o comunque le cui partecipazioni sono in fase di dismissione da parte del Comune.

La consultazione integrale dei bilanci di esercizio degli organismi presi in esame è effettuabile mediante accesso al sito internet istituzionale del Comune, sezione "Enti Partecipati" oppure sezione "Amministrazione Trasparente".

Indicatori specifici per le società strumentali

Per le società strumentali, dato che la loro natura di bracci operativi esternalizzati della pubblica amministrazione, operanti fuori dal regime di mercato, non rende significativo l'uso degli indici di bilancio tradizionali, sono stati definiti degli indicatori ad hoc.

Tali indicatori sono stati in parte mutuati da quelli normalmente utilizzati per gli enti locali, come quelli relativi al personale, mentre altri sono stati appositamente costruiti per evidenziare particolari aspetti tipici di queste società.

Incidenza spese personale su spese correnti

Questo indice, mutuato da quello calcolato per gli enti locali, considera come spese correnti della società tutti i costi presenti nel conto economico, tranne quelli che non rientrano nel consuntivo del comune, ovvero:

- Quote ammortamento dell'anno per tutti i beni;
- Accantonamenti e Svalutazioni crediti;
- Accantonamenti per rischi e di ogni altro tipo;
- Oneri Straordinari⁵.

Si calcola come rapporto tra spese del personale desunte dal bilancio della società e le spese correnti come sopra determinate.

Affinché sia considerato positivamente, questo indice deve risultare convenzionalmente **inferiore al 50%** ovvero alla soglia a suo tempo fissata dall'art. 76, comma 7, del D.L. 112/2008 (oggi non più in vigore) entro cui gli enti locali dovevano rientrare per poter effettuare assunzioni di personale.

Pertanto, un valore eccedente indica che la società ha un costo di personale eccessivo rispetto alla struttura complessiva dei costi.

Costo medio del personale

L'indice viene parametrato con la spesa media per il personale del Comune di Pisa che per l'anno 2024 ammonta a € **42.599,14**⁶ (costo per l'Ente comprensivo di voci retributive e oneri riflessi).

Tanto più è alto il valore dell'indice rispetto al parametro di riferimento, tanto più al Comune, a parità di altre condizioni, converrebbe teoricamente reinternalizzare il servizio svolto dalla società.

⁵ In realtà gli oneri straordinari andrebbero scomposti tra quelli derivanti da gestione perché generano flussi finanziari (ad esempio il pagamento di imposte dovute ma non rilevate nel periodo di competenza), e quelli che invece non li generano come le minusvalenze, le sopravvenienze passive e le insussistenze di attivo, che non sono rilevati nel consuntivo tra le spese correnti. Si è preferito, in ragione di una uniformità di calcolo, e per rendere quest'ultimo più semplice, eliminare in toto gli oneri straordinari.

⁶ Il dato è stato calcolato come rapporto del costo del personale di competenza del 2024, come risultante dal Conto Economico, con il numero medio dei dipendenti come riportato nelle pubblicazioni di "Amministrazione Trasparente" del Comune di Pisa. La precisazione si rende necessaria in quanto nella contabilità finanziaria 2024 il costo del personale ammonta a € 29.258.758,57 ed include poste di competenza economica di anni precedenti, presenti tra gli oneri straordinari nella Contabilità Economica.



Tasso medio di debito con le banche

È il rapporto tra gli oneri finanziari complessivi e il debito verso le banche al 31/12; rappresenta il costo percentuale del debito verso le banche.

Si confronta con il **Tasso Euribor a 12 mesi al 31/12** (che rappresenta il tasso di interesse medio delle transazioni finanziarie tra le principali banche europee ed è l'indicatore del costo del denaro a breve termine usato come base per calcolare gli interessi variabili sui mutui) **umentato di uno spread del 2,4%**, in linea con quanto offerto dalla Cassa Depositi e Prestiti ai comuni per mutui ventennali.

Un valore dell'indice superiore a tale parametro significa che la società ricorre a finanziamenti non convenienti rispetto alle condizioni correnti.

Incidenza debito con le banche

Si determina come rapporto tra debiti complessivi verso le banche ed il debito complessivo, ovvero come:

$$\frac{\text{Debiti Banche a Breve, Medio e Lungo Termine}}{\text{Passività a Breve} + \text{Passività a Medio Lungo}}$$

Indica quanta incidenza ha il debito verso le banche sul totale dei debiti: tanto più è alto, tanto più la società è soggetta all'indebitamento bancario.

Non esiste, in questo caso, un parametro oggettivo di riferimento, dato che l'indicatore richiede di essere supportato dagli altri indicatori patrimoniali.

Valori molto bassi normalmente indicano che la società non fa uso di prestiti bancari, ma in realtà potrebbe ricorrere a finanziamenti verso terzi ben più onerosi (obbligazioni, finanziamenti da soci, ecc.), pertanto non essere in grado di far fronte ai propri impegni con il solo processo di autofinanziamento.

Viceversa, valori alti possono non essere considerati dannosi per le finanze sociali se i debiti verso le banche sono supportati da rapidi rientri di liquidità attraverso le vendite o prestazioni per i servizi erogati ai soci.

Nell'analisi che segue, il giudizio prende in considerazione anche tali ulteriori informazioni.

Incidenza Oneri Finanziari

È il rapporto tra gli oneri finanziari e le spese correnti come determinate in precedenza ai fini del calcolo dell'incidenza delle spese di personale.

Indica il peso dei costi per finanziamento sulle spese correnti.

Valori significativamente alti indicano un eccesso di ricorso al mercato dei finanziamenti; il dato va valutato tenendo conto degli investimenti realizzati o in corso di realizzazione.

Capacità riscossione dei crediti

Esiste un indice simile, noto come "rotazione dei crediti", ma quello in commento, anziché essere calcolato come rapporto tra fatturato e crediti si calcola rapportando i Crediti Riscossi nell'anno con i Crediti Complessivi dell'anno. Pertanto, l'indice utilizza i flussi dei crediti e non il loro saldo finale al 31/12: ciò consente di determinare con precisione quanti crediti vengono riscossi nell'arco dell'anno e valutare la capacità di riscossione della società.

Per valori **superiori al 85%** si assume che la società abbia buona capacità nella riscossione dei crediti. Se invece l'indice è **inferiore al 50%**, si assume che la società abbia problemi nella riscossione, con accumulo dei crediti anno su anno e la necessità di provvedere ad accantonamenti e svalutazioni anche eccedenti i limiti fiscali.

Variazione percentuale dei crediti commerciali

L'indicatore consente di evidenziare se la società procede nel recupero dei crediti. Infatti la variazione deve essere contenuta **entro il 2%**.

Capacità pagamento dei debiti

Mutuato dall'indice noto come "rotazione dei debiti", si presenta come rapporto tra debiti pagati nel corso dell'anno e i debiti complessivamente contratti nel medesimo periodo.



Si tratta di un rapporto tra flussi e non di un saldo a fine anno: ciò consente di evidenziare con precisione la capacità della società di adempiere ai propri obblighi.

Per valori **superiori all'85%** si assume che la società abbia buona capacità di adempiere ai propri pagamenti; per valori **inferiori al 50%** potrebbero esserci problematiche finanziarie e di liquidità.

Personale

Per le società controllate e/o in house sono riportati alcuni elementi informativi e dati aggregati relativi al personale dipendente, utili ai fini di una valutazione della struttura organizzativa e del relativo costo.

Obiettivi di gestione

L'art. 147-quater del D.Lgs. 267/2000 prevede che nel Documento Unico di Programmazione (DUP) del Comune siano indicati obiettivi cui le società partecipate devono attenersi. Nel DUP 2023-2025 gli obiettivi di gestione sono a suo tempo stati distinti in obiettivi economico-finanziari, obiettivi relativi al personale dipendente (in termini di spesa) ed obiettivi di servizio.

Pertanto, con riferimento a quanto previsto dal DUP 2023-2025, approvato con Delibera del C.C. n. 73 del 22.12.2022, nell'analisi che segue, con riferimento alle società strumentali e alle società erogatrici di servizi pubblici locali direttamente controllate ex art. 2359 del codice civile, in regime di funzionamento ordinario, si riporta lo stato di attuazione degli obiettivi di gestione a suo tempo definiti.

Il mancato raggiungimento di uno o più obiettivi è elemento da considerare ai fini della programmazione futura.

Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale

L'articolo 6, comma 2, del D.Lgs. 175/2016 dispone che le società a controllo pubblico predispongano *"specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale"* informandone l'assemblea nell'ambito della Relazione sul governo societario, documento da predisporre annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale, e da pubblicare contestualmente al bilancio di esercizio come riportato nel comma 4 della norma citata.

La Relazione sul Governo Societario è un documento integrativo, già obbligatorio per le società quotate ai sensi dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/1998, che riveste una particolare importanza nell'ambito delle società a controllo pubblico per l'analisi, fatta dall'organo amministrativo, dei potenziali rischi di crisi aziendale, al fine di consentire agli enti pubblici soci di prendere, laddove necessario, le opportune decisioni al fine di scongiurare il depauperamento del patrimonio della partecipata, salvo la possibilità di valutarne la dismissione.

È in quest'ottica che la Struttura di controllo e monitoraggio sull'attuazione del D.Lgs. 175/2016, istituita presso il Ministero dell'Economia delle Finanze (MEF), ha proposto linee guida per la redazione della suddetta Relazione, suddividendola in due principali componenti: la parte sul governo della società vero e proprio ed il Programma di valutazione del rischio. Mentre la prima parte contiene elementi di dettaglio sull'organizzazione societaria, la seconda considera aspetti di tipo gestionale da cui si possono ricavare informazioni circa le possibilità che l'azienda possa incorrere in fenomeni di crisi finanziaria, patrimoniale o economica; l'organo amministrativo è tenuto ad informare l'Assemblea dell'eventuale presenza di indicatori di crisi e ad adottare *"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"* (art. 14, comma 2, D.Lgs. 175/2016). Peraltro la mancata adozione di dette misure costituirebbe *"grave irregolarità"* e comporterebbe la revoca dell'organo amministrativo.

A sua volta l'Ufficio Partecipazioni del Comune ha predisposto apposite linee guida per la redazione della Relazione sul Governo Societario e del Programma di Valutazione del Rischio, dettagliando quelle pubblicate dalla Struttura del MEF utilizzando, tra gli altri, strumenti di analisi derivanti dal nuovo *"Codice sulla Crisi di Impresa"* (D.Lgs. 83/2022), al fine di fornire ai soci informazioni approfondite e analisi uniformi. Le linee guida elaborate sono state trasmesse alle società partecipate con nota prot. 20107 del 15.02.2023.

Nel corso dell'analisi delle partecipazioni del Comune di Pisa viene dato spazio, per le società a controllo pubblico, ad una breve esposizione degli indicatori risultanti dal *"Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale"*, così come quantificati dall'organo amministrativo delle società stesse.



SOCIETÀ STRUMENTALI

Il D.Lgs. 175/2016 (TUSP – Testo Unico Società a Partecipazione Pubblica) dispone che gli enti pubblici possano partecipare in società strettamente necessarie per il perseguimento delle finalità istituzionali tra cui quelle il cui oggetto è la *“autoproduzione di beni o servizi strumentali all'ente o agli enti pubblici partecipanti o allo svolgimento delle loro funzioni, nel rispetto delle condizioni stabilite dalle direttive europee in materia di contratti pubblici e della relativa disciplina nazionale di riferimento”* (art. 4, comma 2, lett. d, D.Lgs. 175/2016).

Pertanto per “Società strumentali”, si intendono le società a partecipazione pubblica a cui i soci (enti pubblici) affidano la produzione di beni e servizi a questi ultimi strumentali o lo svolgimento di loro funzioni.

Sul tema occorre fare una precisazione rispetto agli “Enti strumentali” come definiti dall’ art. 11-ter del D.Lgs. 118/2011, in quanto, in tal caso, ai fini della normativa contabile, la strumentalità è definita in termini di partecipazione e controllo e non sulla base delle attività esercitate dall’ente partecipato. Nelle società la strumentalità ai sensi della lett. d) sopra citata è invece legata indissolubilmente alla produzione di un servizio dell’ente partecipante, in ragione della necessità del perseguimento delle finalità dell’ente.

Le società strumentali ricevono affidamenti dagli enti partecipanti in regime di *“in house providing”*, sul presupposto dell’esistenza del *“controllo analogo”*.

Per *“controllo analogo”* si intende *“la situazione in cui l'amministrazione esercita su una società un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi, esercitando un'influenza determinante sia sugli obiettivi strategici che sulle decisioni significative della società controllata”*⁷.

Il controllo analogo può anche essere esercitato congiuntamente da più soci; in tal caso, per *“controllo analogo congiunto”* si intende *“la situazione in cui l'amministrazione esercita congiuntamente con altre amministrazioni su una società un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi. La suddetta situazione si verifica al ricorrere delle condizioni di cui all'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50”*⁸.

Il Comune di Pisa, al 31.12.2023, possiede partecipazioni in quattro Società strumentali, affidatarie di servizi a favore dell’Ente, che adottano il modello di Società *in house*:

- Azienda Pisana per l’Edilizia Sociale S.c.p.A. (APES),
- Port Authority di Pisa S.r.l. (PAP)
- Pisamo Azienda per la Mobilità S.r.l. (PISAMO)
- Società Entrate Pisa S.p.A. (SEPI)

Di seguito vengono prese in esame le singole società elencate.

L’analisi di tali società è fatta in maniera più puntuale e include informazioni di dettaglio circa l’attività svolta per conto del Comune di Pisa, la verifica del rispetto dei requisiti previsti dalla legge per la qualifica di *società in house*, l’analisi degli obiettivi di gestione fissati ai sensi dell’art. 147-quater del D.Lgs. 267/2000 ed inseriti nel Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) del triennio 2023-2025, approvato con Delibera C.C. n. 73 del 22.12.2022.

Inoltre è riportato uno schema con gli indici specificatamente utilizzati per le società strumentali a cui è stato aggiunto un giudizio di sintesi, la *“tendenza”* rispetto al parametro di riferimento, per evidenziare se l’andamento prospettico è da ritenersi positivo (freccia *“su”*), negativo (freccia *“giù”*) o stabile.

⁷ Vedi art. 2, comma 1, lett. c), del D.Lgs. 175/2016.

⁸ Vedi art. 2, comma 1, lett. d), del D.Lgs. 175/2016.

**Azienda Pisana Edilizia Sociale S.c.p.A.****Dati principali**

Capitale Sociale	€ 870.000,00		
N. Azioni	870.000	Valore nominale x Azione	€ 1,00
La Società non emette azioni ⁹			
Quota Partecipazione Diretta del Comune	€ 336.690,00	38,70%	
Quota Partecipazione Complessiva del Comune		38,70%	

**Patrimonio Netto**

	2024	2023	2022	2021	2020
Capitale Sociale	870.000	870.000	870.000	870.000	870.000
Riserve	616.709	609.149	601.791	597.496	593.175
Risultato Esercizio	9.032	7.558	7.360	4.289	4.325
Valore Patrimonio Netto	1.495.741	1.486.707	1.479.151	1.471.785	1.467.500

Dipendenti

	2024	2023	2022	2021	2020
Numero medio dipendenti	39,02 (1) (2)	38,56 (2)	38,50 (2)	36,00	34,00
Costo del Personale	2.247.303,79	2.162.397,00	2.159.489,00	1.843.609,00	1.744.315,00
Costo medio dipendenti	57.593,64	56.078,76	56.090,62	51.211,36	51.303,38

(1) L'importo complessivo è al netto dei costi sostenuti per i dipendenti già dimessi in anni precedenti per aumenti contrattuali che non erano stati erogati e che rientrano tra gli oneri straordinari.

(2) Il numero medio è stato calcolato sulla base delle risultanze trasmesse dalla Società.

Organo amministrativo

Tipo di carica	Nome e Cognome	Tipo nomina	Ente pubblico di riferimento	Compenso 2024	Compenso 2023	Compenso 2022
Amministratore Unico	Chiara Rossi (1)	Assembleare	Tutti i Comuni soci	40.618,00	38.772,00	20.308,95
Amministratore Unico	Luca Paoletti (2)	Assembleare	Tutti i Comuni soci	—	—	19.386,00
Tetto max compensi (art. 16 D.L. 90/2014)				47.489,60	47.489,60	47.489,60

In carica fino ad approvazione del Bilancio 2024

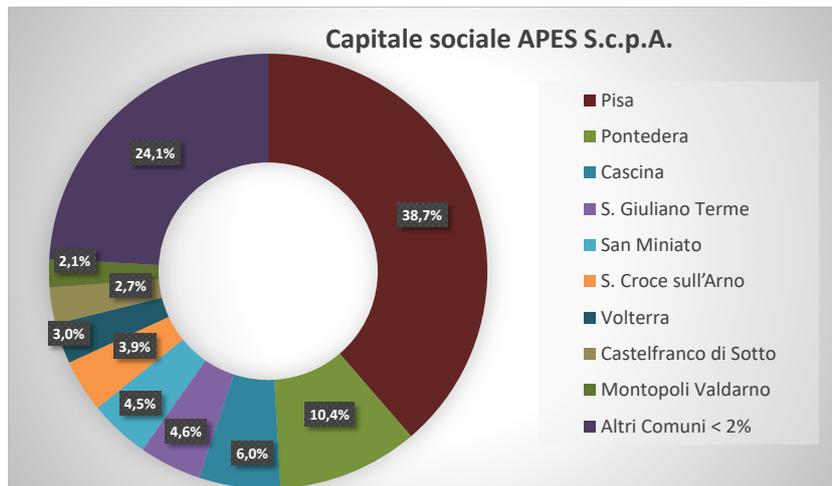
(1) In carica dal 05.07.2022 – (2) In carica fino al 04.07.2022 – Il compenso 2022 è parametrato al periodo di carica.

Con Assemblea del 30.04.2025 è stata confermata alla carica di Amministratore Unico Chiara Rossi, con scadenza alla data di approvazione del Bilancio 2027.

⁹ L'art. 7, comma 2 dello Statuto prevede che le "azioni sono nominative ... ma la società non emette i relativi titoli; la qualità di socio ed il numero delle azioni possedute sono provati dall'iscrizione nel libro soci".

**Organo di controllo**

Tipo di carica	Nome e Cognome	Compenso 2024	Compenso 2023	Compenso 2022
Presidente	Alice Sanpaolesi de Falena (1)	11.347,23	11.347,23	10.037,60
Sindaco effettivo	Luca Ruberti (2)	8.727,97	8.727,97	4.363,99
Sindaco effettivo	Alessio Silvestri (2)	8.727,97	8.727,97	4.363,99
Presidente	Andrea Pardini (3)	—	—	5.673,62
Sindaco effettivo	Rosella Terreni (3)	—	—	4.363,99
<i>Totale compensi annuo (compreso rimborsi spese ed altre attività)</i>		<i>28.803,17</i>	<i>28.803,17</i>	<i>28.803,17</i>
In carica fino ad approvazione del Bilancio 2024				
Revisore Legale	Franco Mannucci (4)	9.360,00	9.360,00	9.360,00
<i>Totale compensi annuo (compreso rimborsi spese ed altre attività)</i>		<i>9.360,00</i>	<i>9.360,00</i>	<i>9.360,00</i>
In carica fino ad approvazione del Bilancio 2025				
<i>(1) In carica dal 13.05.2019 al 04.07.2022 come Sindaco, dal 05.07.2024 come Presidente – (2) In carica dal 05.07.2022 – (3) In carica fino al 04.07.2022 – (4) Rinnovato in data 03.05.2023.</i>				
<i>I compensi 2022 sono parametrati al periodo di carica.</i>				
<i>Con Assemblea del 30.04.2025 i membri del Collegio sono stati confermati fino alla data di approvazione del Bilancio 2027.</i>				

Capitale sociale

Socio	Part.
Pisa	38,70%
Pontedera	10,40%
Cascina	6,00%
S. Giuliano Terme	4,60%
San Miniato	4,50%
S. Croce sull'Arno	3,90%
Volterra	3,00%
Castelfranco di Sotto	2,70%
Montopoli Valdarno	2,10%
Altri Comuni < 2%	24,10%
Soci Pubblici	100,00%

L'Azienda Pisana Edilizia Sociale S.c.p.A. (APES)

APES, acronimo di Azienda Pisana Edilizia Sociale S.c.p.A., è la società subentrata all'ATER di Pisa nella gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP).

È stata costituita il 08.04.2004 come società consortile per azioni, senza scopo di lucro, in applicazione della L.R. Toscana n. 77/1998 che assegna ai comuni la proprietà del patrimonio residenziale pubblico e le competenze per le politiche abitative, implicando l'esercizio di una gestione unitaria a livello di ambito territoriale ottimale (LODE: Livello Ottimale Di Esercizio) riferita alla programmazione di settore della Regione Toscana.

Dal 01.01.2006 è operativo l'affidamento del servizio della gestione del patrimonio ERP dei Comuni Soci alla stessa APES; formalizzato con la sottoscrizione del Contratto di Servizio tra LODE e APES in data 07.11.2006.

APES diviene formalmente società *in house providing* per gli enti soci in data 11.03.2010, con apposita modifica statutaria. Con tale atto è stato approvato un modello societario più rigido, sottoposto ad un controllo degli enti soci analogo a quello esercitato verso i propri uffici.

Sono soci i comuni della Provincia di Pisa associati nel LODE Pisano per la gestione unitaria del contratto di servizio con la società.

L'attuale contratto di servizio è stato sottoscritto il 08.09.2011 e prevede l'affidamento ad APES delle funzioni di cui all'art. 5, c. 1, della L.R. 77/1998; il contratto di servizio riguarda tutti i Comuni associati nel LODE Pisano, così come definito dall'art. 6 della medesima legge e istituito con Delibera del Consiglio Regionale n. 109/2002.



Attività svolta e rapporti con il Comune

APES è stata definita come società *in house* per lo svolgimento di funzioni e servizi a favore dei soci costituenti il LODE Pisano.

L'attività svolta è la gestione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà dei singoli Comuni con i quali, in taluni casi, vengono stipulati contratti per la gestione di ulteriori servizi nell'ambito delle politiche abitative.

La gestione del patrimonio degli enti locali comporta sia interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, da eseguire sui beni dei singoli comuni, sia la riscossione dei canoni di locazione nonché l'esecuzione dei piani di intervento richiesti dai soci.

Rispetto dei requisiti società in house (art. 16, D.Lgs. 175/2016)

Con l'aggiornamento dello Statuto effettuato in data 27.4.2017, la Società si è adeguata alle previsioni contenute nel D.Lgs. 175/2016 in materia di società *in house*, ed il c.d. *controllo analogo* è esercitato congiuntamente dai soci tramite il LODE ed il contratto di servizio.

In data 20.12.2021 APES è stata iscritta, con protocollo n. 75496, nell'Elenco delle Società *in house* tenuto da ANAC. Al fine dell'iscrizione in tale elenco e per adottare soluzioni che garantiscano l'effettivo "controllo analogo" da parte dei soci, è stata modificata, previa approvazione da parte dei comuni soci (per il Comune di Pisa con Delibera del C.C. n. 30 del 29.06.2021), la "Convenzione per la costituzione della Conferenza Permanente dei Comuni del L.O.D.E. Pisano ai sensi della L.R. 77/98". Tale documento è stato sottoscritto nel corso del 2021 dai rappresentanti legali degli enti soci.

Eventi societari

Nel corso del 2024 non vi sono state modifiche negli assetti societari: la partecipazione del Comune di Pisa è rimasta invariata al 38,70%.

Con Assemblea del 30.04.2025 i membri del Collegio Sindacale sono stati confermati fino alla data di approvazione del Bilancio 2027. Nella medesima assemblea è stata confermata alla carica di Amministratore Unico l'avv. Chiara Rossi, con scadenza alla data di approvazione del Bilancio 2027.

Mantenimento della partecipazione

Con Delibera del C.C. n. 40 del 26.10.2017 il Comune ha deciso il mantenimento della partecipazione in APES, ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 175/2016, rilevando la necessità di operare interventi di razionalizzazione quali il contenimento dei costi di funzionamento. Il mantenimento della partecipazione è stato confermato da ultimo con la Delibera C.C. n. 52 del 16.12.2024 che ha approvato il "Piano di razionalizzazione delle partecipazioni societarie" ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 175/2016, precisando che la "società è l'organismo di ambito territoriale ottimale (LODE Pisano) previsto dalla L.R. Toscana 77/1998 per l'esercizio delle funzioni in materia di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) e svolge tali attività secondo il contratto di servizio del 08.09.2011 ... da ciò il carattere strettamente necessario della partecipazione societaria".

**Bilancio riclassificato**

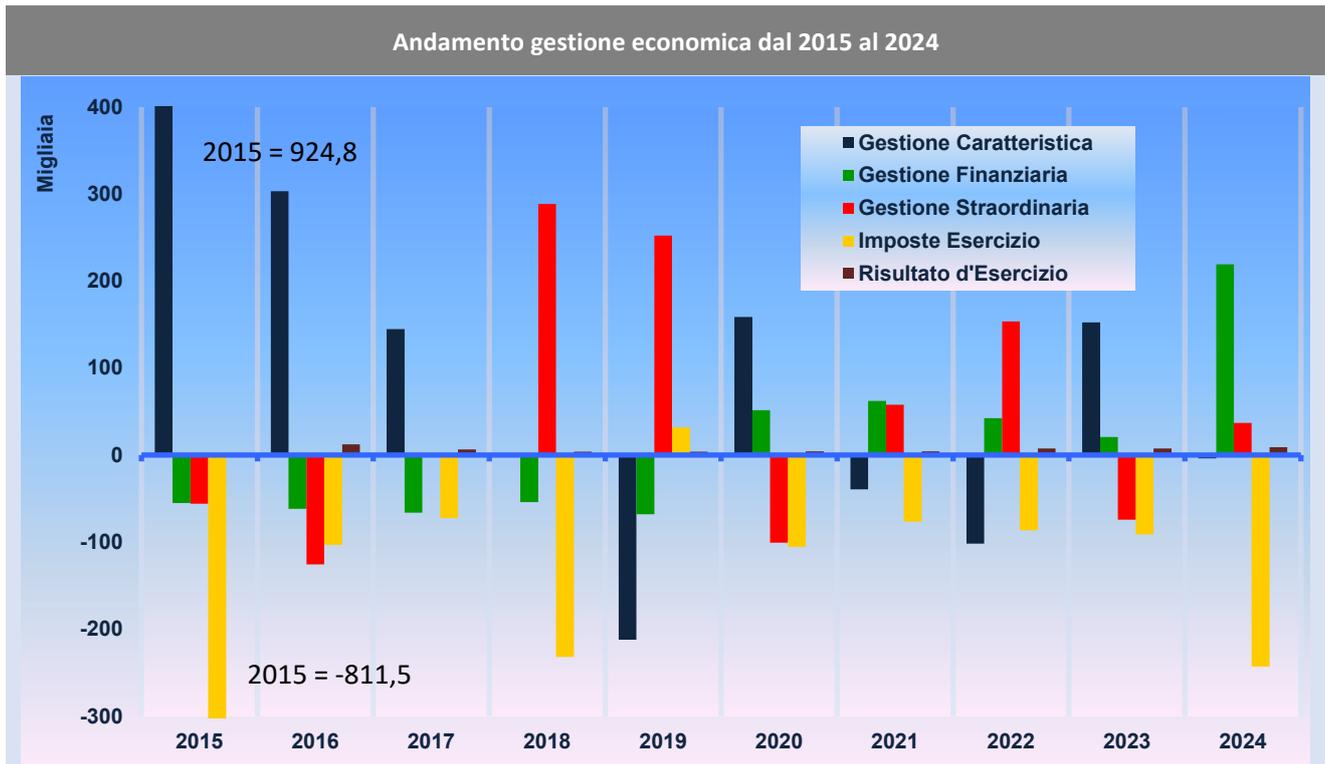
Azienda Pisana Edilizia Sociale S.c.p.A. - Bilancio Riclassificato				
	2024	2023	Variazioni	Var %
Stato Patrimoniale				
Attivo	23.809.390	22.173.585	1.635.805	7,377%
Attivo Fisso - Immobilizzazioni	4.158.287	3.890.021	268.266	6,896%
Immobilizzazioni immateriali	1.841.680	1.932.934	-91.254	-4,721%
Immobilizzazioni materiali	2.254.386	1.888.526	365.860	19,373%
Immobilizzazioni finanziarie	62.221	68.561	-6.340	-9,247%
Attivo circolante	19.651.103	18.283.564	1.367.539	7,480%
Rimanenze	0	0	0	0,000%
Liquidità Differite	13.994.290	15.106.997	-1.112.707	-7,366%
Liquidità Immediate	5.656.813	3.176.567	2.480.246	78,079%
Passivo	23.809.390	22.173.585	1.635.805	7,377%
Patrimonio netto	1.495.741	1.486.707	9.034	0,608%
Passività a Lungo (Consolidate)	4.309.434	3.531.137	778.297	22,041%
Passività a Breve (Correnti)	18.004.215	17.155.741	848.474	4,946%
Conto Economico				
Valore della Produzione (o Prodotto d'Esercizio)	11.084.778	10.140.698	944.080	9,310%
Costi della produzione	-11.088.473	-9.988.154	-1.100.319	11,016%
Consumo di Materie	0	0	0	0,000%
Margine Industriale Lordo (M.I.L.)	11.084.778	10.140.698	944.080	9,310%
Spese per Servizi Esterni (S.O.E)	-7.273.286	-6.586.064	-687.222	10,434%
Valore Aggiunto	3.811.492	3.554.634	256.858	7,226%
Spese per il Personale	-2.247.304	-2.162.397	-84.907	3,927%
Margine Operativo Lordo	1.564.188	1.392.237	171.951	12,351%
Ammortamenti	-1.567.883	-1.239.693	-328.190	26,473%
Risultato Operativo	-3.695	152.544	-156.239	-102,422%
Saldo Gestione Finanziaria	219.040	20.664	198.376	960,008%
Proventi Finanziari	273.432	100.418	173.014	172,294%
Oneri Finanziari	-54.392	-79.754	25.362	-31,800%
Saldo Gestione Straordinaria	36.768	-74.318	111.086	-149,474%
Proventi Straordinari	92.069	21.041	71.028	337,570%
Oneri Straordinari	-55.301	-95.359	40.058	-42,008%
Risultato Esercizio Lordo	252.113	98.890	153.223	154,943%
Imposte dell'esercizio	-243.081	-91.332	-151.749	166,151%
Risultato Netto Esercizio	9.032	7.558	1.474	19,503%

Analisi bilancio 2024**Risultato di esercizio – Utile**

La gestione economica dell'esercizio 2024 si è chiusa in positivo con un utile di € 9.032, al netto di imposte per € 243.638.

L'ASSEMBLEA HA DELIBERATO LA DESTINAZIONE DEL 100% DELL'UTILE 2024 A RISERVE:

- A RISERVA LEGALE PER € 452,00
- A RISERVA STRAORDINARIA PER € 8.580,00



Commento singole gestioni economiche

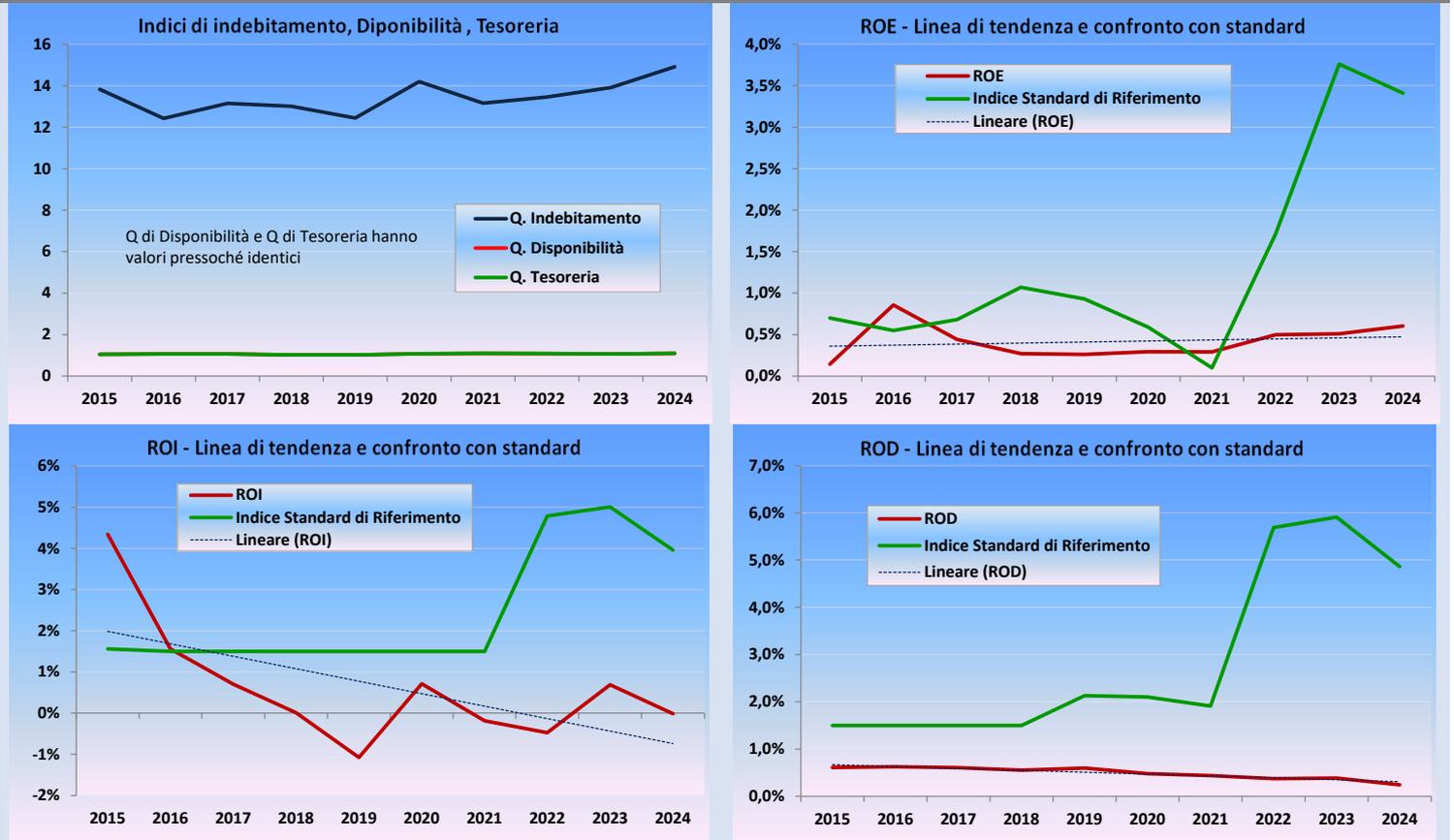
Gestione Caratteristica: *negativa* – Si rileva l’incremento dei costi (€ +1,1 mln, +11 %) maggiore di quello dei ricavi (€ +0,944 mln, +9,3%), generando un risultato della gestione negativo anche se non rilevante. La variazione del saldo è pari a € -156.239 e risente, in particolare, dell’aumento del costo del personale, cresciuto per € 0,687 mln (+10,4%). Tra i ricavi si rileva, in particolare, l’aumento dei compensi tecnici su interventi edilizi per € 0,364 mln (+52,33%).

Gestione Finanziaria: *positiva* – Saldo positivo caratterizzato dalla presenza di interessi attivi di mora che sono superiori agli oneri ed interessi passivi.

Gestione Straordinaria: *positiva* – Si caratterizza per la presenza di maggiori proventi (€ 92 mila) rispetto agli oneri (€ 55 mila).



Andamento principali indici di bilancio di esercizio dal 2015 al 2024



INDICI DI BILANCIO	2024	2023	Variazioni
ROE	0,604%	0,508%	0,095%
ROI	-0,016%	0,688%	-0,703%
ROS	-0,040%	1,780%	-1,820%
ROD	0,244%	0,386%	-0,142%
Autonomia Finanziaria	6,282%	6,705%	-0,423%
Indice di Indebitamento	93,718%	93,295%	0,423%
Indebitamento Corrente	75,618%	77,370%	-1,752%
Indebitamento a Lungo	18,100%	15,925%	2,175%
Capitale Circolante Netto	1.646.888	1.127.823	519.065
Margine Tesoreria	1.646.888	1.127.823	519.065
Posizione Finanziaria Netta	-12.347.402	-13.979.174	1.631.772

Commento indici economici

ROE: 0,604% – Risulta inferiore al parametro di riferimento ma comunque compatibile con la mission della società che non ha scopo di lucro.

ROI: -0,016% – Negativo, in quanto risente del risultato non positivo della gestione ordinaria.

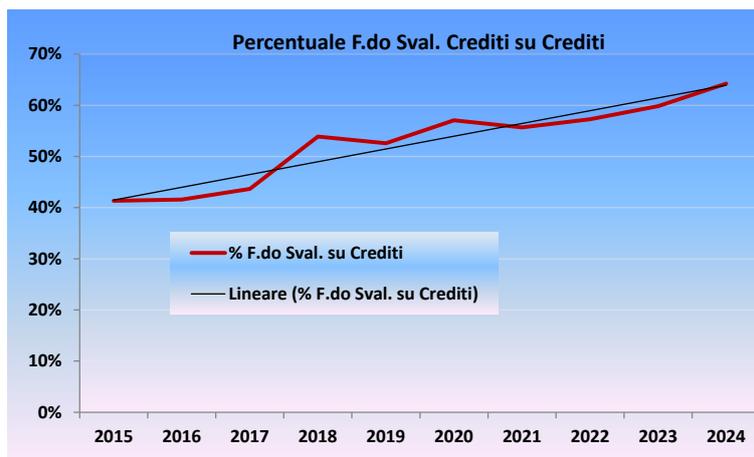
ROS: -0,040% – Segnala una perdita di redditività.



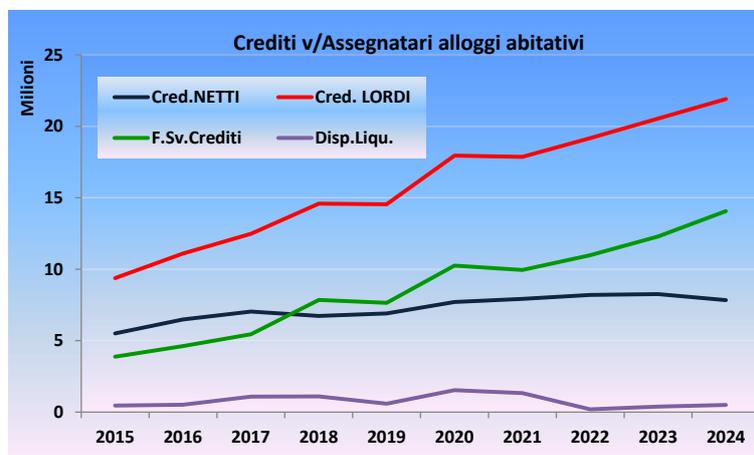
Situazione Patrimoniale e Finanziaria

La struttura patrimoniale della società si mantiene in linea con gli anni precedenti.

Permangono criticità nella riscossione dei crediti verso gli assegnatari degli alloggi ERP. A fronte di crediti lordi per € 21,9 mln verso assegnatari di alloggi abitativi, il relativo fondo di svalutazione ammonta a € 14,1 mln, pari al 64,22% del totale lordo. Tale percentuale è in costante crescita, come si evidenzia nel grafico. Detti accantonamenti comportano annualmente riflessi fiscali per maggiori imposte per effetto della non deducibilità degli accantonamenti superiori allo 0,50% annuo del valore nominale e al 5% complessivo.



Il seguente grafico evidenzia l'andamento di tali crediti, al netto e al lordo del fondo di svalutazione. Il grafico evidenzia inoltre le disponibilità liquide dichiarate dalla società come "non vincolate".





Dal grafico emerge che la difficoltà nella riscossione dei crediti si riflette nelle disponibilità liquide che si sono ridotte nel tempo: ammontavano a € 4 mln nel 2010 quelle “non vincolate”, fino a scendere a € 188.788 nel 2022 e recuperare negli anni successivi fino a € 494.196 del 2024.

Personale

La struttura organizzativa di APES si compone al 31.12.2024 di 42 unità (39,02 in media nel corso del 2024) gestite dalla Direttrice Generale dott.ssa Romina Cipriani.

Nella seguente tabella sono riportate le unità medie del 2024 suddivise per qualifica e durata:

Qualifica	Tempo Determinato	Tempo Indeterminato	Full-Time	Part-Time	Totale
Direttore Generale	1	0	1	0	1
Dirigenti	0	0	0	0	0
Quadri	0	4	4	0	4
Impiegati	0,13	33,89	33,47	0,55	34,02
Operai	0	0	0	0	0
TOTALE	1,13	37,89	38,47	0,55	39,02

Il CCNL adottato da APES è quello “Federcasa” per tutti i dipendenti tranne per la Direttrice per la quale è stato adottato “Federcasa Dirigenti”. La maggioranza degli impiegati, n. 23,46 in media (costo medio € 48.250,59), è assegnata all’Area di livello B, ovvero a personale che svolge attività ad elevato contenuto professionale, mentre n. 10,56 in media (costo medio € 60.954,68) sono inquadrati nell’Area A corrispondente a funzioni direttive, di coordinamento e controllo; n. 4 (costo medio € 84.530,85) sono invece i quadri. Si segnala che il costo medio degli impiegati è salito da € 49.165,82 del 2023 a € 52.194,01 del 2024 per effetto del rinnovo contrattuale, con una crescita del 6,15%. Detto rinnovo ha interessato anche i dipendenti già dimessi in anni precedenti per un importo complessivo di € 7.749,21, inserito, ai fini della presente analisi, tra gli oneri straordinari e non tra quelli del personale.

Indici specifici come società strumentale

INDICI SOCIETA' STRUMENTALI APES	2020	2021	2022	2023	2024	Giudizio	Tendenza
Incidenza Spese Personale su Spese Correnti	22,96%	22,98%	23,82%	25,41%	25,22%	👍	↓
Costo Medio del Personale	51.303,38	51.211,36	56.090,62	56.078,76	57.593,64	👎	↓
Tasso Medio Debiti Banche	5,88%	5,19%	6,03%	6,42%	3,29%	👎	↑
Incidenza Debiti Banche	8,12%	8,43%	6,19%	6,00%	7,40%	👍	↓
Incidenza Oneri Finanziari	1,31%	1,06%	0,82%	0,94%	0,61%	👍	↓
Capacità Riscossione Crediti	29,21%	34,60%	25,24%	22,79%	27,56%	👎	↑
Variazione Percentuale dei Crediti Commerciali	-6,14%	2,79%	6,37%	11,23%	-8,06%	👍	↑
Capacità Pagamento Debiti	99,49%	99,63%	99,57%	99,54%	99,53%	👍	↔

La Società presenta un costo medio del personale più alto rispetto a quello del Comune di Pisa, ma l’incidenza della relativa spesa è inferiore al parametro. Figura un tasso medio sui debiti verso banche di oltre il 3% ma l’ammontare dei relativi debiti è contenuto. La riscossione dei crediti, come già delineato nel paragrafo relativo alla situazione finanziaria, resta problematica.



Programma valutazione rischio crisi aziendale

La Relazione sul governo societario, documento obbligatorio che accompagna il bilancio di esercizio previsto dall'art. 6, comma 4, del D.Lgs. 175/2016, approvata dalla Società, è stata redatta seguendo le linee guida trasmesse dal Comune di Pisa con nota prot. 20107 del 15.02.2023, ed include il "Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale" di cui si riporta una breve analisi.

Indicatori extracontabili. Il punteggio attribuito per l'anno 2024 è pari a 2,48 (il rischio massimo è pari a 10) cui influisce, tra gli altri, la presenza di procedimenti legali e di contenzioso in corso. Si rileva che l'organo amministrativo ritiene basso il rischio di non raggiungere gli obiettivi di gestione fissati dagli enti soci: per una valutazione in merito si rinvia al paragrafo successivo. Inoltre per l'organo amministrativo non sono presenti rischi afferenti al contratto di servizio (è in essere il contratto con il LODE Pisano verso cui la Società ha degli obblighi), all'osservanza delle norme in materia di società a partecipazione pubblica (APES è una società pubblica), alla presenza di rilevazioni dell'organo di controllo (la Società è dotata di Collegio Sindacale e del Revisore Legale).

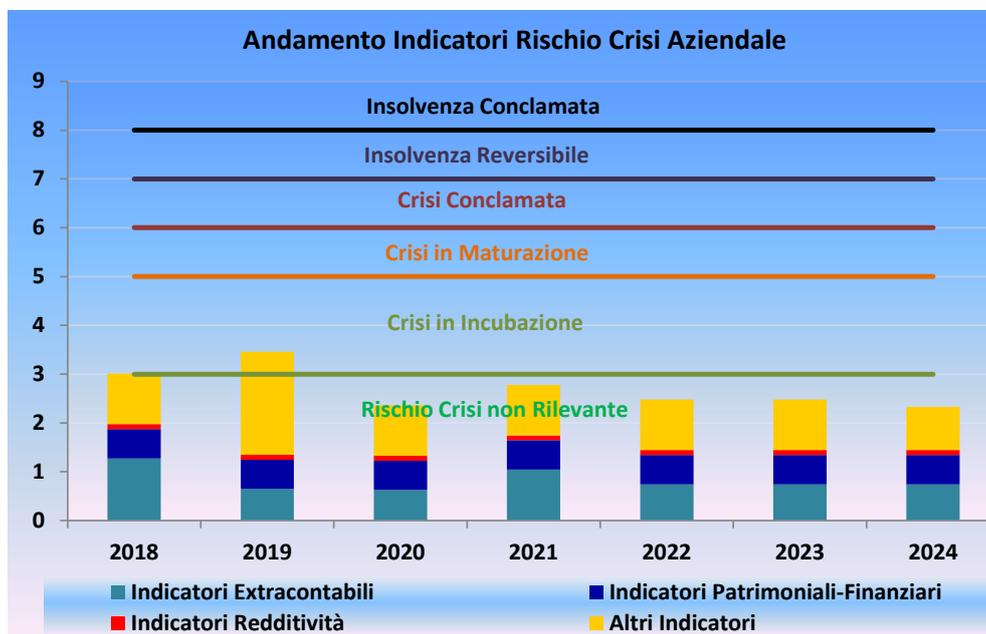
Indicatori patrimoniali-finanziari. Si rileva un punteggio pari a 2 che rimane costante nel periodo 2019-2024. Infatti gli unici indicatori da tenere sotto osservazione, in quanto risultano superiori alle soglie minime previste per un "normale equilibrio finanziario-patrimoniale", sono il rapporto "Debt/Equity ratio" ed il rapporto "oneri finanziari su MOL" che tuttavia non costituiscono soglie di allarme fintanto che gli altri indici restano entro i loro rispettivi limiti.

Indicatori di redditività. Non vi sono, per tutto il periodo preso a riferimento (2019-2024), particolari rischi. Va precisato tuttavia che la Società ha determinato il ROE e il ROI secondo modalità di riclassificazione del bilancio diversa da quella adottata, per l'analisi delle partecipate, dal Comune di Pisa¹⁰.

Altri indicatori di derivazione contabile. Presentano valori più alti di quelli sopra riportati ma comunque contenuti con un punteggio di 2,95 (su un massimo di 10) che nel 2024 si è ridotto rispetto agli anni precedenti.

Analisi complessiva. Il dato finale riporta un valore che nel 2024 è sotto la soglia minima, pertanto non risultano rischi rilevati. L'organo amministrativo è comunque tenuto a verificare annualmente il rischio di crisi aziendale.

Di seguito il grafico con l'andamento del valore complessivo di rischio, con il "peso" di ciascuna componente.



¹⁰ La Società rileva solo il ROE inferiore allo 1%, con un rischio complessivo pari ad 1 su un massimo di 10. Dall'analisi effettuata dall'Ufficio Partecipazioni, il rischio sarebbe risultato pari a 3 in quanto sono negativi il ROI, il ROE e l'EVA.

**Obiettivi di gestione ex art. 147-quater D.Lgs. 267/2000**

Nel D.U.P. 2024-2026 del Comune di Pisa, approvato con Delibera C.C. n. 64 del 05.12.2023, erano stati definiti gli obiettivi e gli indirizzi a cui le società partecipate si dovevano attenere, ai sensi dell'art. 147-quater del D.Lgs. 267/2000.

Per l'Azienda Pisana Edilizia Sociale S.c.p.A. erano stati previsti il rispetto di obiettivi economico finanziari e di servizio, delineati nella successiva tabella comunque da concertare congiuntamente con gli altri soci pubblici in quanto il Comune non detiene il controllo singolare della Società.

DESCRIZIONE OBIETTIVI		INDICATORI		Valori di Riferimento	Obiettivo Anno 2024	Consuntivo 2024	Raggiungimento Obiettivi	
Obiettivi Economici - Finanziari	Miglioramento della Gestione Caratteristica	Saldo Gestione Caratteristica	Differenza Voci A e B Conto Economico (Media 2018-2022)	Ind.1	0	Ind.1 ≥ 0	33.630	😊
	Mantenimento del Risultato Esercizio Positivo	Risultato di Esercizio	Voce 23 del Conto Economico (Anno 2022)	Ind.2	0	Ind.2 ≥ 0	9.032	😊
	Approvazione del Bilancio di esercizio dell'anno precedente	Il Bilancio deve essere approvato prima del 30.04 dell'anno successivo a quello di riferimento	Data approvazione del Bilancio di esercizio n-1, completo di ogni sua parte prevista dalla normativa e dal Contratto di Servizio	Ind.3	30.04.n	Entro il 30.04.2024	30.04.2024	😊
	Miglioramento dell'equilibrio finanziario	Miglioramento della Posizione Finanziaria Netta	Liquidità Immedie al netto delle Passività correnti (Da Bilancio Riclassificato anno 2022)(*)	Ind.4	-11.877.366	Ind.4 > -11.877.366	-12.347.402	😞
Obiettivi Personale Dipendente	Contenimento Spese del Personale	Incidenza Spese personale su spese correnti inferiori al 30%	<u>Spese del Personale</u> Spese Correnti (Anno 2022)	Ind.5	23,82%	Ind.5 ≤ 30%	25,22%	😊
	Riduzione costo medio del personale	Costo medio del personale deve essere al massimo il 10% in più di quello del Comune di Pisa	<u>Costo Personale</u> N° Medio Personale (Anno 2022)	Ind.6	42.487	Ind.6 < 46.735	57.594	😞
	Aumento della produttività del personale	Valore della Produzione per dipendente in crescita e comunque maggiore alla media nazionale delle società a controllo pubblico	Valore della Produzione per dipendente (Anno 2022)	Ind.7	261.468	Ind.7 > 247.405	284.079	😊
Obiettivi di Servizio	Aumento produttività: n. alloggi per dipendente	N. alloggi gestiti per dipendente come da prospetto APES	N. Alloggi gestiti per dipendente (**) (media 2013-2022)	Ind.8	199	Ind.8 > 199	165	😞
	Contenimento dei crediti da locazione e gestione alloggi: il valore contabile dell'anno di riferimento deve essere minore o uguale a quello presente nel bilancio al 31.12.2022	Crediti verso acquirenti alloggi ERP - Voce B-III-2-d dello Stato Patrimoniale	Voce B-III-2-d dello Stato Patrimoniale (Anno 2022)		0			
		Crediti per Canoni di locazione di immobili abitativi e rimborso quote condominiali Fondo Svalutazione Crediti	Voce C-II-1-a dello Stato Patrimoniale (Anno 2022)		Ind.9	8.192.603	Ind.9 < 20.128.988	21.908.429
	Totale							

NOTE

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

(**) Il dato del n. alloggi gestiti è fornito da APES in sede di approvazione del Bilancio di esercizio.

Risultano raggiunti gli obiettivi economici finanziari tranne quello dell'equilibrio finanziario. Per quanto riguarda gli obiettivi relativi al personale, resta superiore al parametro quello afferente il costo medio. Non raggiunti gli obiettivi di servizio.

Analisi per centri di ricavi e costo

La Società redige un consuntivo analitico per centri di costo/ricavo. Tale documento consta di note indicanti la metodologia utilizzata per la classificazione dei costi/ricavi diretti ed indiretti e dei conti economici dettagliati per ciascun centro.

I centri sono rappresentati dai Comuni soci, per i quali la Società gestisce il patrimonio ERP, mentre è rilevata a parte la gestione dell'Agenzia Casa, in quanto riguarda attività svolta per il solo Comune di Pisa per il reperimento di abitazioni da locare e cedere in sublocazione a soggetti disagiati.

Con riguardo alla metodologia, si osserva che l'imputazione dei costi/ricavi generali è proporzionale al numero degli alloggi gestiti in media per ogni comune.

L'analisi dei singoli centri evidenzia situazioni deficitarie nella gestione dei patrimoni di alcuni comuni per un totale di € -84.546,46 a fronte di gestioni con saldo positivo per un totale di € 325.157,31, ma nel complesso si registra un deciso miglioramento della gestione complessiva rispetto al 2023 (€ +139.759,32, +139%).



Nella successiva tabella sono riportati in sintesi i risultati dei vari *centri* messi a confronto con i risultati dei due anni precedenti. I dati sono stati acquisiti da APES.

Analisi Centri di Ricavo/Costo - Anni 2022-2024							
CENTRI DI RICAIVO/COSTO	N. Alloggi gestiti	RISULTATO ECONOMICO Ante Imposte			Rendimento x Alloggio		
		2024	2023	2022	2024	2023	2022
Bientina	78,00	8.040,72	14.465,20	21.541,79	103,09	185,45	219,81
Buti	51,00	8.719,12	39.856,19	32.875,24	170,96	781,49	608,80
Calci	77,00	4.688,45	-1.937,70	7.457,91	60,89	-25,16	87,74
Calcinaia	62,00	-3.084,83	-6.811,04	-15.280,60	-49,76	-109,86	-218,29
Capannoli	32,00	25.920,62	21.794,71	24.209,46	810,02	681,08	620,76
Casale	8,00	-4.399,84	-155,12	-4.798,57	-549,98	-19,39	-399,88
Casciana Terme Lari	51,00	-10.423,28	-859,44	17.860,99	-204,38	-16,85	313,35
Cascina	295,00	-21.823,90	-39.733,21	8.375,72	-73,98	-134,69	26,34
Castelfranco	192,00	35.704,50	20.386,63	49.279,12	185,96	106,18	240,39
Castellina	37,00	1.461,95	-11.972,00	-12.125,51	39,51	-323,57	-263,60
Castelnuovo	23,00	-736,94	7.240,56	5.071,13	-32,04	314,81	174,87
Chianni	21,00	-5.138,88	-2.244,81	-11.114,08	-244,71	-106,90	-396,93
Crespina Lorenzana	5,00	7.640,54	5.160,43	-703,51	1.528,11	737,20	-39,08
Fauglia	22,00	2.217,77	-3.291,22	-20.376,75	100,81	-149,60	-783,72
Guardistallo	9,00	-5.403,91	1.131,25	1.799,88	-600,43	125,69	138,45
Lajatico	36,00	2.963,45	9.816,27	24.814,90	82,32	272,67	590,83
Montecatini V.C.	27,00	15.321,11	26.141,58	23.487,91	567,45	968,21	869,92
Montescudaio	5,00	-1.511,00	-4.883,74	-1.137,70	-302,20	-976,75	-227,54
Monteverdi	30,00	11.664,03	10.749,31	13.418,01	388,80	358,31	406,61
Montopoli	120,00	15.313,83	14.019,99	13.391,96	127,62	116,83	104,62
Orciano	16,00	505,87	5.184,12	-5.305,98	31,62	324,01	-294,78
Palaia	52,00	10.226,36	510,23	-7.092,26	196,66	9,81	-102,79
Peccioli	87,00	8.151,12	29.852,30	46.887,25	93,69	343,13	483,37
PISA	2.930,00	44.509,76	43.789,46	-123.430,09	15,19	14,61	-37,53
Pomarance	96,00	-19.255,52	-16.231,79	-2.434,09	-200,58	-167,34	-23,40
Ponsacco	64,00	11.288,32	5.173,35	8.167,56	176,38	80,83	127,62
Pontedera	873,00	7.875,32	-58.753,82	-14.233,76	9,02	-67,22	-14,36
Riparbella	17,00	-4.780,82	-6.301,77	6.825,51	-281,22	-370,69	359,24
San Giuliano	214,00	22.180,87	51.029,08	52.975,49	103,65	238,45	234,40
San Miniato	228,00	21.532,27	-3.210,99	2.902,37	94,44	-14,08	11,56
Santa Croce	300,00	-3.459,90	-37.412,22	4.235,77	-11,53	-128,12	13,32
Santa Luce	40,00	12.422,65	-20.098,90	-12.438,99	310,57	-478,55	-282,70
S.Maria a Monte	81,00	-4.527,64	7.756,81	4.589,56	-55,90	95,76	52,15
Terricciola	41,00	15.528,43	-3.413,00	-14.863,28	378,74	-83,24	-297,27
Vecchiano	62,00	15.906,64	10.743,00	2.631,88	256,56	173,27	35,57
Vicopisano	10,00	3.668,91	-1.517,16	-8.137,48	366,89	-151,72	-353,80
Volterra	142,00	11.704,70	-5.121,01	-38.902,75	82,43	-36,06	-210,29
AGENZIA CASA	—	0,00	0,00	13.590,00	—	—	—
TOTALE COMPLESSIVO	6.434,00	240.610,85	100.851,53	94.014,01	37,40	15,52	12,98
<i>Centri in Perdita</i>	—	-84.546,46	-223.948,94	-292.375,40	—	—	—
<i>Centri in Utile</i>	—	325.157,31	324.800,47	386.389,41	—	—	—

Soltanto alcuni comuni presentano una continuità di rendimento positivo nel tempo; si citano, in particolare, Capannoli e Montecatini Val di Cecina (con rendimenti per alloggio costantemente superiori a € 500) e Buti (rendimenti medi superiori a € 400).

Il *centro* Agenzia Casa nel 2024 ha conseguito il pareggio dei ricavi con i costi.

Osservando i dati nel tempo riportati nella tabella successiva, si evidenzia che rispetto alla media del periodo 2015-2024, l'anno 2024 si caratterizza per un risultato economico superiore con uno scostamento di € +55.033,72; sono state gestite 500 abitazioni in meno, con un rendimento per alloggio che si è ridotto di € 2.893,91 (-9,87%).



Centri di Ricavo/Costo - Analisi 2015-2024									
CENTRI DI RICAVO/COSTO	Risultato Economico Ante-Imposte			N. Alloggi gestiti			Rendimento x Alloggio		
	Somma	Media	Scost.	Somma	Media	Scost.	Somma	Media	Scost.
Bientina	188.624,61	18.862,46	-10.821,74	910,08	91,01	-13,01	1.992,60	199,26	-96,17
Buti	314.600,42	31.460,04	-22.740,92	521,17	52,12	-1,12	6.012,62	601,26	-430,30
Calci	153.534,21	15.353,42	-10.664,97	767,83	76,78	0,22	2.155,69	215,57	-154,68
Calcinai	38.614,40	3.861,44	-6.946,27	646,66	64,67	-2,67	617,58	61,76	-111,51
Capannoli	234.995,79	23.499,58	2.421,04	344,34	34,43	-2,43	6.880,08	688,01	122,01
Casale	-15.640,04	-1.564,00	-2.835,84	90,67	9,07	-1,07	-1.625,33	-162,53	-387,45
Casciana Terme Lari	-63.688,76	-6.368,88	-4.054,40	531,16	53,12	-2,12	-1.140,33	-114,03	-90,35
Cascina	-219.030,44	-21.903,04	79,14	3.119,33	311,93	-16,93	-701,76	-70,18	-3,80
Castelfranco	527.623,35	52.762,34	-17.057,84	1.984,25	198,43	-6,43	2.645,46	264,55	-78,59
Castellina	41.224,14	4.122,41	-2.660,46	393,42	39,34	-2,34	1.101,86	110,19	-70,67
Castelnuovo	90.604,07	9.060,41	-9.797,35	256,42	25,64	-2,64	3.511,32	351,13	-383,17
Chianni	-11.222,03	-1.122,20	-4.016,68	234,42	23,44	-2,44	-436,51	-43,65	-201,06
Crespina Lorenzana	8.084,30	808,43	6.832,11	131,79	13,18	-8,18	2.035,96	203,60	1.324,51
Fauglia	-70.373,06	-7.037,31	9.255,08	241,92	24,19	-2,19	-2.963,05	-296,31	397,11
Guardistallo	-16.284,16	-1.628,42	-3.775,49	106,25	10,63	-1,63	-1.641,75	-164,18	-436,26
Lajatico	8.522,98	852,30	2.111,15	381,58	38,16	-2,16	125,07	12,51	69,81
Montecatini V.C.	32.943,62	3.294,36	12.026,75	269,83	26,98	0,02	1.219,67	121,97	445,48
Montescudaio	1.974,47	197,45	-1.708,45	50,00	5,00	0,00	394,89	39,49	-341,69
Monteverdi	29.294,76	2.929,48	8.734,55	312,67	31,27	-1,27	937,40	93,74	295,06
Montopoli	160.952,71	16.095,27	-781,44	1.236,84	123,68	-3,68	1.296,79	129,68	-2,06
Orciano	13.402,78	1.340,28	-834,41	166,32	16,63	-0,63	836,67	83,67	-52,05
Palaja	49.838,25	4.983,83	5.242,54	576,42	57,64	-5,64	958,11	95,81	100,85
Peccioli	283.966,00	28.396,60	-20.245,48	894,67	89,47	-2,47	3.165,34	316,53	-222,84
PISA	-697.063,87	-69.706,39	114.216,15	32.220,83	3.222,08	-292,08	-209,51	-20,95	36,14
Pomarance	-73.057,16	-7.305,72	-11.949,80	1.002,90	100,29	-4,29	-746,44	-74,64	-125,93
Ponsacco	47.140,30	4.714,03	6.574,29	640,83	64,08	-0,08	736,99	73,70	102,68
Pontedera	378.566,76	37.856,68	-29.981,36	9.237,66	923,77	-50,77	412,18	41,22	-32,20
Riparbella	69.989,27	6.998,93	-11.779,75	180,59	18,06	-1,06	3.796,52	379,65	-660,88
San Giuliano	517.128,65	51.712,87	-29.532,00	2.189,58	218,96	-4,96	2.360,62	236,06	-132,41
San Miniato	310.650,55	31.065,06	-9.532,78	2.386,00	238,60	-10,60	1.298,96	129,90	-35,46
Santa Croce	44.794,55	4.479,46	-7.939,35	3.078,25	307,83	-7,82	126,82	12,68	-24,21
Santa Luce	-74.238,85	-7.423,89	19.846,54	452,67	45,27	-5,27	-1.639,78	-163,98	474,54
S. Maria a Monte	53.768,36	5.376,84	-9.904,48	844,25	84,43	-3,43	654,16	65,42	-121,31
Terricciola	-52.252,68	-5.225,27	20.753,70	451,00	45,10	-4,10	-1.089,51	-108,95	487,69
Vecchiano	4.272,54	427,25	15.479,39	685,83	68,58	-6,58	124,81	12,48	244,08
Vicopisano	-16.085,58	-1.608,56	5.277,47	165,58	16,56	-6,56	-689,22	-68,92	435,81
Volterra	-544.573,35	-54.457,34	66.162,04	1.642,50	164,25	-22,25	-3.201,92	-320,19	402,62
AGENZIA CASA	104.169,43	10.416,94	-10.416,94	—	—	—	—	—	—
TOTALE COMPLESSIVO	1.855.771,29	185.577,13	55.033,72	69.346,51	6.934,65	-500,65	29.313,03	2.931,30	-2.893,91

Legenda: Somma = Sommatoria del periodo; Media = Media del periodo; Scost. = Scostamento tra 2024 e la Media

Di seguito un ulteriore schema in cui si riportano i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria sostenuti sul patrimonio ERP da parte della Società, nonché gli importi relativi alle nuove costruzioni realizzate nei singoli Comuni.



Analisi Centri di Ricavo/Costo - Anni 2022-2024									
MANUTENZIONI E NUOVE COSTRUZIONI									
CENTRI DI RICAIVO/COSTO	Nuove costruzioni			Manutenzioni Straordinarie			Manutenzioni Ordinarie e Pronto Intervento		
	2024	2023	2022	2024	2023	2022	2024	2023	2022
Bientina	1.300,00		77.169,59	259.791,07	65.588,34	355.246,55	40.284,65	26.921,03	31.979,13
Buti				81.626,17	9.022,06		41.847,35	11.901,35	26.708,12
Calci				215.909,92	40.074,56	30.117,05	22.674,40	19.828,64	21.176,59
Calcinaia				63.454,23	20.581,28		18.735,32	15.682,57	27.639,54
Capannoli				91.183,80	7.130,83		5.953,42	6.444,30	4.436,78
Casale				6.653,22			6.012,78	1.127,21	4.018,59
Casciana Terme Lari				50.620,23	17.179,35	14.194,20	20.146,58	14.121,07	12.430,43
Cascina				178.169,00	187.504,19	56.515,39	100.081,89	124.375,77	94.733,73
Castelfranco				207.377,46	66.275,19	55.091,07	55.832,92	59.743,63	58.921,99
Castellina				117.020,28		34.834,72	10.209,51	15.886,68	15.299,70
Castelnuovo				70.320,98	4.687,50		4.133,62	3.385,73	4.927,31
Chianni				29.004,29		21.323,40	6.303,82	3.718,60	11.143,17
Crespina Lorenzana				28.770,46	1.799,81	19.363,50	855,79	986,31	2.047,75
Fauglia				44.562,47	16.271,32		4.193,31	11.342,13	28.291,72
Guardistallo				9.348,46			3.759,62	1.268,11	1.478,93
Lajatico				159.072,17	36.239,73	167.710,33	12.070,02	7.754,92	7.298,97
Montecatini V.C.				67.280,50	32.357,51		11.922,81	4.525,93	5.283,88
Montescudaio				38.518,45	4.687,50		855,79	3.520,40	568,82
Monteverdi				36.075,98			5.818,46	4.340,44	3.866,30
Montopoli				265.209,85	78.502,44		37.759,33	24.337,52	35.149,57
Orciano				114.983,99	19.592,18		12.028,64	5.663,72	13.276,71
Palaia				132.461,75	65.722,31	5.252,57	16.915,42	14.185,36	13.643,67
Peccioli				178.132,97	41.966,32	60.899,31	45.668,11	25.074,82	11.679,06
PISA	3.886.487,93	2.069.499,64	1.039.803,11	5.549.211,77	3.197.833,72	1.320.506,70	1.462.969,38	1.238.041,36	1.474.875,76
Pomarance				75.616,69	23.154,49	26.050,64	35.670,34	32.670,62	24.800,01
Ponsacco				153.797,37	30.323,61	21.234,36	16.246,55	26.013,03	25.572,01
Pontedera				1.064.297,58	306.238,86	334.197,48	262.089,08	294.181,03	289.698,31
Riparbella				188.360,64	17.265,67	11.841,76	3.605,84	6.661,24	3.098,81
San Giuliano				296.910,93	125.237,93	244.079,47	71.480,09	41.049,85	66.879,92
San Miniato				618.149,92	237.163,82	50.161,26	63.290,59	77.029,48	79.053,17
Santa Croce				170.759,49	37.266,20	25.279,28	78.737,34	86.194,48	79.647,00
Santa Luce				369.084,97	172.395,52	78.569,49	15.213,25	25.317,91	18.653,61
S.Maria a Monte				164.013,85	62.572,25	33.015,48	20.715,93	12.494,56	19.120,23
Terricciola				320.068,46	157.599,42		13.675,00	10.317,28	13.813,42
Vecchiano				143.146,54	18.513,87	25.918,00	12.877,49	14.390,40	18.165,79
Vicopisano				127.730,45	8.994,58		4.205,70	4.148,41	5.088,29
Volterra				354.987,78	38.093,12	95.865,74	43.874,80	31.276,20	68.411,76
TOTALE COMPLESSIVO	3.887.787,93	2.069.499,64	1.116.972,70	12.041.684,14	5.147.835,48	3.087.267,75	2.588.714,94	2.305.922,09	2.622.878,55

**Port Authority di Pisa S.r.l.****Dati principali**

Capitale Sociale	€ 157.003,84	
Quota Partecipazione Diretta del Comune	€ 157.003,84	100,000%
Quota Partecipazione Complessiva del Comune	100,000%	

**Patrimonio Netto**

	2024	2023	2022	2021	2020
Capitale Sociale	157.004	157.004	157.004	157.004	157.004
Riserve	1.189.859	1.188.095	1.022.218	700.020	495.981
Risultato Esercizio	9.198	1.763	165.875	322.201	204.038
Valore Patrimonio Netto	1.356.061	1.346.862	1.345.097	1.179.225	857.023

Dipendenti

	2024	2023	2022	2021	2020
Numero medio dipendenti	3,74 (1)	1,62 (1)	3,00	2,64	1,00
Costo del Personale	127.319,00	77.672,00	137.464,00	100.369,00	42.441,00
Costo medio dipendenti	34.042,51	47.945,68	45.821,33	38.018,56	42.441,00

(1) Il numero medio è stato calcolato sulla base delle risultanze trasmesse dalla Società.

Organo amministrativo

Tipo di carica	Nome e Cognome	Tipo nomina	Ente pubblico di riferimento	Compenso 2024	Compenso 2023	Compenso 2022
Presidente	Luciano Del Seppia (1)	Assembleare	Comune di Pisa	0,00 (5)	— (4)	—
Consigliere	Andrea D'Agostini (1)	Assembleare	Comune di Pisa	5.000,00 (6)	— (4)	—
Consigliere	Lara Lupi (1)	Assembleare	Comune di Pisa	5.000,00 (6)	— (4)	—
Consigliere	Linda Stivala (1)	Assembleare	Comune di Pisa	5.000,00 (6)	— (4)	—
Consigliere	Francesco Rossi (1)	Assembleare	Comune di Pisa	5.000,00 (6)	— (4)	—
Presidente	Salvatore Pisano (2)	Assembleare	Comune di Pisa	—	28.189,77	22.398,36
Consigliere	Luisa Azzena (3)	Assembleare	Comune di Pisa	—	—	—
Consigliere	Barbara Carli (3)	Assembleare	Comune di Pisa	—	—	—
Consigliere	Federico Pieragnoli (3)	Assembleare	Comune di Pisa	—	—	—
Consigliere	Francesco Virgone (3)	Assembleare	Comune di Pisa	—	—	—
Amministratore Unico	Salvatore Pisano (2)	Assembleare	Comune di Pisa	—	—	8.601,64
Totale compensi				20.000,00	28.198,77¹¹	31.000,00
Tetto max compensi (art. 16 D.L. 90/2014)				31.017,60	31.017,60	31.017,60

In carica fino ad approvazione del Bilancio 2024

(1) In carica dal 06.12.2023 – (2) In carica dal 29.09.2018 al 12.04.2022 come Amministratore Unico, dal 13.04.2022 al 16.11.2023 come Presidente del CdA – (3) In carica dal 13.04.2022 al 16.11.2023 – (4) Nel corso del 2023 non hanno percepito alcun compenso. – (5) Compenso non percepito perché in quiescenza (comma 9, art. 5, D.L. 95/2012) – (6) Compensi stabiliti con Assemblea del 16.12.2023, per il Presidente sono stati previsti € 11.000,00, ma non erogati come precisato nella nota precedente.

I compensi sono parametrati alla durata del relativo incarico.

Con Assemblea del 06.06.2025 è stato approvato un Consiglio di Amministrazione composto da n. 3 membri con la nomina di Mirko Benetti (Presidente), Lara Lupi e Simone Morganti (Consiglieri). Scadenza alla data di approvazione del Bilancio 2027.

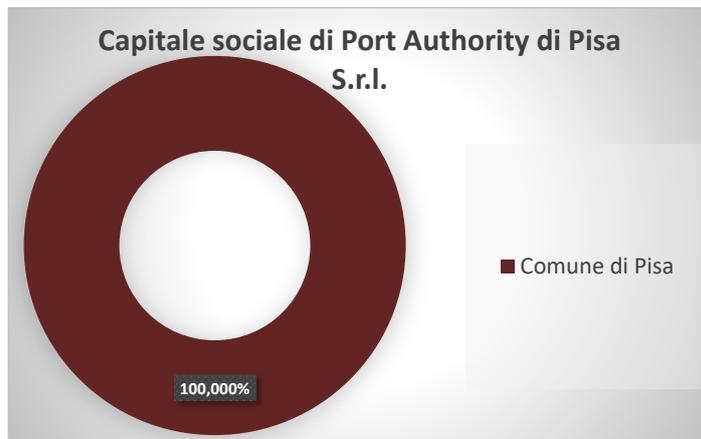
¹¹ I compensi relativi all'anno 2023 sono stati acquisiti con nota prot. n. 91215 del 29.07.2024 in quanto nel Bilancio di Esercizio 2023 della Società è stato riportato un valore errato. Per i nuovi membri del Consiglio di Amministrazione, data la loro efficacia nel corso del mese di dicembre 2023, i compensi sono stati corrisposti con effetto dal 01.01.2024.

Organo di controllo

Tipo di carica	Nome e Cognome	Compenso 2024	Compenso 2023	Compenso 2022
Sindaco Unico	Alvaro Lucaferro (1)	6.667,00	6.667,00	2.088,02
Sindaco Unico	Lara Lupi (2)	—	—	4.578,98
<i>Totale compensi annuo (compreso rimborsi spese)</i>		<i>6.667,00</i>	<i>6.667,00</i>	<i>6.667,00</i>

In carica fino ad approvazione del Bilancio 2024
*(1) In carica dal 09.09.2022 – (2) In carica fino al 08.09.2022 – I compensi sono parametrati alla durata del loro incarico.
 Con Assemblea del 06.06.2025 l'incarico è stato affidato a Paolo Cognetti con scadenza alla data di approvazione del bilancio 2027*

Capitale sociale



Socio	Part.
Comune di Pisa	100%
Soci Pubblici	100%

La società di gestione del Canale dei Navicelli

In data 29.03.1982 è stata costituita la S.p.A. Navicelli di Pisa per la gestione e lo sviluppo dei servizi portuali e della navigazione nel Porto interno di Pisa e lungo il canale navigabile da cui deriva il suo nome.

Al momento della costituzione partecipavano alla società anche soggetti privati interessati nello sviluppo del Canale e della Darsena Pisana. Successivamente, con la trasformazione in società strumentale *in house providing*, la compagine sociale si è ridotta a tre soggetti pubblici che le hanno affidato specifiche funzioni:

- Camera di Commercio di Pisa per la gestione delle attività di promozione dell'area industriale prospiciente il Canale;
- Comune di Pisa per l'amministrazione del patrimonio demaniale, il monitoraggio e la manutenzione del Canale;
- Provincia di Pisa per le attività di ricerca e sviluppo.

Il 09.02.2018 è stato modificato il tipo societario da S.p.A. a S.r.l. ed è stato approvato un nuovo statuto sociale; la società ha assunto la denominazione di Navicelli di Pisa S.r.l.

Con Assemblea straordinaria del 29.09.2018 è stato approvato il recesso dei soci Camera di Commercio di Pisa e Provincia di Pisa: la Società è divenuta interamente partecipata dal Comune di Pisa.

In data 09.02.2022 sono state approvate dall'Assemblea alcune modifiche statutarie ed il cambiamento della denominazione in "Port Authority di Pisa S.r.l."

Attività svolta e rapporti con il Comune di Pisa

Il contratto di servizio (il cui schema è stato approvato con Delibera C.C. n. del 20.07.2021) è stato sottoscritto il 04.07.2022 (atto rep. 56191, fasc. 1074, rogato dal Segretario Generale del Comune di Pisa) ed ha durata fino al 31.12.2025. Rispetto al precedente contratto (atto sottoscritto in data 30.03.2011, Rep. 55449 fasc. 339 ai rogiti del



Segretario Generale del Comune di Pisa) sono stati riordinati gli affidamenti già attribuiti alla società ed aggiunte nuove attività quali la gestione del tratto del fiume Arno che va dalla città alla foce.

Le funzioni affidate, secondo il nuovo contratto, sono le seguenti:

- la gestione delle aree e delle strutture demaniali pertinenziali del Canale dei Navicelli, del Porto interno di Pisa, del tratto del fiume Arno ricadenti nel territorio comunale, delle relative sponde e dei beni facenti parte di detto complesso;
- la concessione delle aree portuali e degli altri beni demaniali di cui al punto precedente;
- la gestione della Conca di navigazione dell'Incile per il collegamento del canale dei Navicelli al fiume Arno;
- la gestione dei servizi, trasporti, rimorchi e traini sulle vie navigabili gestite;
- la rimozione dei materiali sommersi;
- la vigilanza sullo stato e sulla gestione dei beni demaniali facenti parte del complesso idroviario nonché la vigilanza sulla navigazione nel Canale, nella conca dell'Incile e nel sopra citato tratto del fiume Arno, intesa come attività di sorveglianza e tempestiva segnalazione ai competenti uffici della Polizia Municipale;
- la redazione della proposta al Comune di Pisa di adozione del piano portuale, nonché l'attività propositiva rispetto alle altre funzioni assegnate all'autorità portuale dalla L. n. 84/1994;
- il supporto e l'assistenza tecnica ed amministrativa al Comune, qualora quest'ultimo lo richieda espressamente e formalmente, per la definizione di piani e progetti nei settori sopra indicati, per la loro attuazione e per la valutazione degli effetti, incluse le attività di pianificazione e progettazione, di analisi, di studio, di ricerca e consulenza, secondo quanto specificato nel presente contratto di servizio;
- la pianificazione, progettazione ed esecuzione, con rispetto della normativa in materia di contratti pubblici, di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti esclusivamente il Canale dei Navicelli e le sue pertinenze, il porto interno e le sue pertinenze, la conca di navigazione dell'Incile e il tratto del fiume Arno dalla città di Pisa alla foce, ivi incluso il dragaggio dei fondali;
- il sostegno allo sviluppo della nautica e del settore cantieristico, dell'attività sportiva anche mediante organizzazione di eventi agonistici su scala nazionale ed internazionale su spazi specificamente individuati dalla società ed allo scopo destinati, nonché la possibilità di proporre al Comune l'organizzazione di eventi ed incontri per lo sviluppo e la promozione del turismo fluviale e naturalistico nelle aree in gestione.

Rispetto dei requisiti società in house (art. 16, D.Lgs. 175/2016)

Le modifiche statuarie approvate con Delibera Assembleare del 09.02.2018 avevano consentito alla Società di uniformarsi alle disposizioni previste dalla attuale normativa sulle società *in house providing*. Successivamente, con assemblea del 09.02.2022 sono state approvate ulteriori modifiche tra cui la possibilità, fermi restando i requisiti previsti dalla normativa, dell'adozione dell'Organo amministrativo collegiale (Consiglio di Amministrazione) in luogo di quello monocratico (Amministratore Unico).

L'attività svolta rientra nel novero delle Società di produzione di beni e servizi strettamente necessari per il perseguimento delle finalità istituzionali dell'ente (art. 4, c. 1, D.Lgs. 175/2016), in quanto è finalizzata al perseguimento degli obiettivi di gestione e di sviluppo che interessano il canale navigabile, l'area portuale dei Navicelli ed il tratto cittadino dell'Arno fino alla foce.

Inoltre nello Statuto sono previsti adempimenti ed obblighi a carico della Società volti ad un "controllo analogo" a quello operato sui propri uffici da parte del Comune di Pisa.

La Società risulta iscritta nell'Elenco delle Società *in house* tenuto da ANAC dal 31.08.2021. A seguito della modifica della ragione sociale e del nuovo statuto, è stata presentata richiesta (prot. n. 18697 del 05.03.2022) di aggiornamento della Società nel citato Elenco.

**Eventi societari**

Nel corso del 2024 non vi sono stati particolari eventi societari.

Con Assemblea del 06.06.2025 è stato deliberato di ridurre il numero dei membri del Consiglio di Amministrazione a n. 3 membri, come previsto dallo statuto sociale e dalla vigente normativa e sono stati nominati quali componenti dell'organo amministrativo: Mirko Benetti (Presidente), Lara Lupi e Sione Morganti (Consiglieri). Il CdA resta in carica fino alla data di approvazione del bilancio di esercizio 2027. Data la riduzione del numero dei componenti, sono stati rivisti i compensi: € 15.000,00 al presidente, € 8.000,00 per ciascun consigliere.

Nella medesima assemblea è stato nominato Paolo Cognetti come Sindaco revisore fino alla data di approvazione del bilancio di esercizio 2027.

Mantenimento della partecipazione

Il mantenimento della partecipazione è stato confermato nei Piani di razionalizzazione delle partecipazioni approvati, da ultimo con Delibera C.C. n. 52 del 16.12.2024. Il Comune di Pisa ha ribadito la necessità del mantenimento della partecipazione in quanto l'attività sociale è finalizzata al perseguimento degli obiettivi di gestione e di sviluppo che interessano il canale navigabile e l'Area portuale.

Nel Piano di razionalizzazione citato è prevista altresì la dismissione della partecipazione detenuta dalla Port Authority in Interporto Toscano S.p.A..

Bilancio riclassificato

Port Authority di Pisa S.r.l. - Bilancio Riclassificato				
	2024	2023	Variazioni	Var %
Stato Patrimoniale				
Attivo	1.703.053	1.628.816	74.237	4,558%
Attivo Fisso - Immobilizzazioni	315.077	458.026	-142.949	-31,210%
Immobilizzazioni immateriali	98.324	158.469	-60.145	-37,954%
Immobilizzazioni materiali	107.579	135.923	-28.344	-20,853%
Immobilizzazioni finanziarie	109.174	163.634	-54.460	-33,282%
Attivo circolante	1.387.976	1.170.790	217.186	18,550%
Rimanenze	0	0	0	0,000%
Liquidità Differite	760.621	691.801	68.820	9,948%
Liquidità Immediate	627.355	478.989	148.366	30,975%
Passivo	1.703.053	1.628.816	74.237	4,558%
Patrimonio netto	1.356.061	1.346.862	9.199	0,683%
Passività a Lungo (Consolidate)	52.249	44.244	8.005	18,093%
Passività a Breve (Correnti)	294.743	237.710	57.033	23,993%
Conto Economico				
Valore della Produzione (o Prodotto d'Esercizio)	1.400.948	1.100.716	300.232	27,276%
Costi della produzione	-1.337.134	-913.418	-423.716	46,388%
Consumo di Materie	-6.849	-8.227	1.378	-16,750%
Margine Industriale Lordo (M.I.L.)	1.394.099	1.092.489	301.610	27,608%
Spese per Servizi Esterni (S.O.E.)	-978.467	-708.794	-269.673	38,047%
Valore Aggiunto	415.632	383.695	31.937	8,324%
Spese per il Personale	-127.319	-77.672	-49.647	63,919%
Margine Operativo Lordo	288.313	306.023	-17.710	-5,787%
Ammortamenti	-224.499	-118.725	-105.774	89,092%
Risultato Operativo	63.814	187.298	-123.484	-65,929%
Saldo Gestione Finanziaria	8.427	-1.724	10.151	-588,805%
Proventi Finanziari	9.443	1	9.442	944200,000%
Oneri Finanziari	-1.016	-1.725	709	-41,101%
Saldo Gestione Straordinaria	4.295	-182.199	186.494	-102,357%
Proventi Straordinari	36.308	8.829	27.479	311,236%
Oneri Straordinari	-32.013	-191.028	159.015	-83,242%
Risultato Esercizio Lordo	76.536	3.375	73.161	2167,733%
Imposte dell'esercizio	-67.338	-1.612	-65.726	4077,295%
Risultato Netto Esercizio	9.198	1.763	7.435	421,724%

Si precisa che lo schema di bilancio 2024 sopra riportato è stato riclassificato escludendo le partite contabili dello Stato Patrimoniale relative al progetto di "sistemazione spondale di alcuni tratti del Canale dei Navicelli".



Con D.L. n. 89/2024, convertito con L. 120/2024, è concesso al Comune di Pisa un contributo straordinario statale “*ai fini del completamento delle opere di consolidamento delle sponde e recupero funzionale dell’idrovia Pisa-Livorno nota come Canale dei Navicelli*” dell’importo annuo di € 10 mln per tre anni. Il Comune, con Delibera della G.C. n. 312 del 31.12.2024, immediatamente esecutiva, ha approvato in linea tecnica il progetto di fattibilità assegnandone alla Port Authority l’esecuzione della prima tranches di lavori per un valore di circa € 10 mln. La Società ha contabilizzato l’affidamento del servizio sul bilancio 2024 rilevando partite a credito e a debito che si annullano e riscontando le poste di ricavo e spesa al futuro esercizio in quanto la competenza è comunque relativa al 2025. L’esclusione di dette poste contabili si è resa necessaria in sede di riclassificazione altrimenti avrebbero alterato la significatività dell’analisi. Lo schema seguente dà evidenza delle poste contabili escluse:

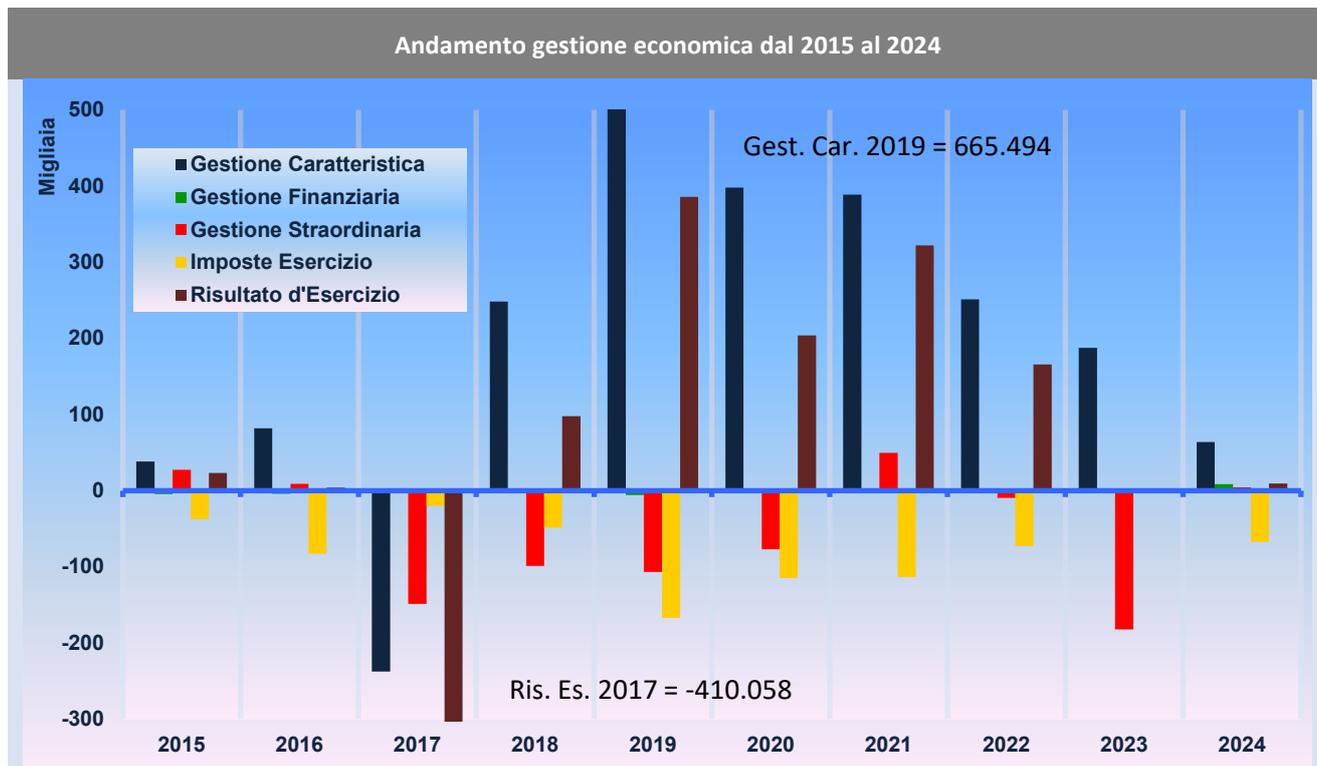
Voce di Bilancio	Descrizione della posta contabile	Dare	Avere
SP Attivo C).II.1) Crediti vs Clienti	Fatture da emettere al Comune di Pisa per corrispettivi su lavori da effettuarsi sul Canale	8.196.721,00	
SP Passivo D).7) Debiti vs Fornitori	Fatture da ricevere da Fornitori per gli interventi e al progettazione dei lavori sul Canale		8.196.721,00
SP Attivo D) Ratei e Risconti	Risconti attivi per fatture di Fornitori da rinviare al futuro esercizio	7.959.723,00	
SP Passivo E) Ratei e Risconti	Risconti passivi per fatture a carico del Comune di Pisa da rinviare al futuro esercizio		7.959.723,00

Analisi bilancio 2024

Risultato di esercizio – Utile

L’esercizio 2024 si è chiuso con un utile di € 9.198,00; le imposte ammontano a € 67.338,00.

L’ASSEMBLEA HA DELIBERATO LA DESTINAZIONE DEL 100% DELL’UTILE 2024 A RISERVE STATUTARIE.





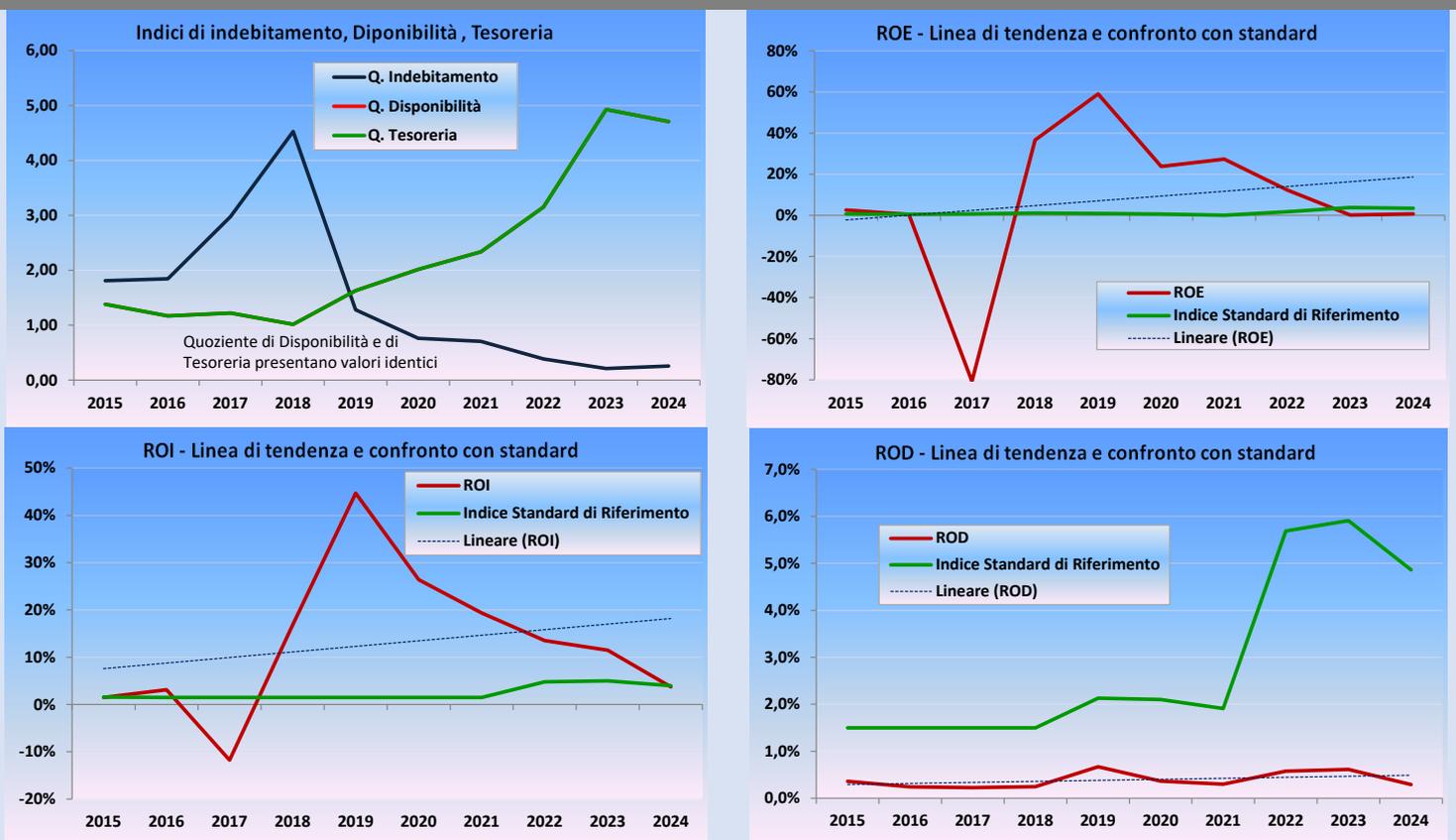
Commento singole gestioni economiche

Gestione Caratteristica: *positiva* – Il saldo 2024 si mantiene positivo con un incremento dei costi che risulta essere proporzionalmente superiore a quello dei ricavi, generando un saldo inferiore di € 123 mila (-65,9%). Si registrano in particolare gli incrementi per i costi del personale (+€ 49.647, +63,92%) e quello per i servizi che includono spese sostenute per i lavori di palancolatura e degli interventi sul Canale.

Gestione Finanziaria: *positiva* – Figurano interessi attivi da depositi bancari oneri che risultano complessivamente superiori a quelli passivi.

Gestione Straordinaria: *positiva* – La società presenta sopravvenienze attive e passive che quasi si compensano generando comunque un saldo positivo.

Andamento principali indici di bilancio di esercizio dal 2015 al 2024



INDICI DI BILANCIO	2024	2023	Variazioni
ROE	0,678%	0,131%	0,547%
ROI	3,747%	11,499%	-7,752%
ROS	8,475%	25,028%	-16,553%
ROD	0,293%	0,612%	-0,319%
Autonomia Finanziaria	79,625%	82,690%	-3,064%
Indice di Indebitamento	20,375%	17,310%	3,064%
Indebitamento Corrente	17,307%	14,594%	2,713%
Indebitamento a Lungo	3,068%	2,716%	0,352%
Capitale Circolante Netto	1.093.233	933.080	160.153
Margine Tesoreria	1.093.233	933.080	160.153
Posizione Finanziaria Netta	332.612	241.279	91.333



Commento indici economici

ROE: 0,678% – Confrontato con il parametro di riferimento risulta poco soddisfacente, ma in linea con le finalità della Società.

ROI: 3,747% – Confrontato con il parametro di riferimento è soddisfacente.

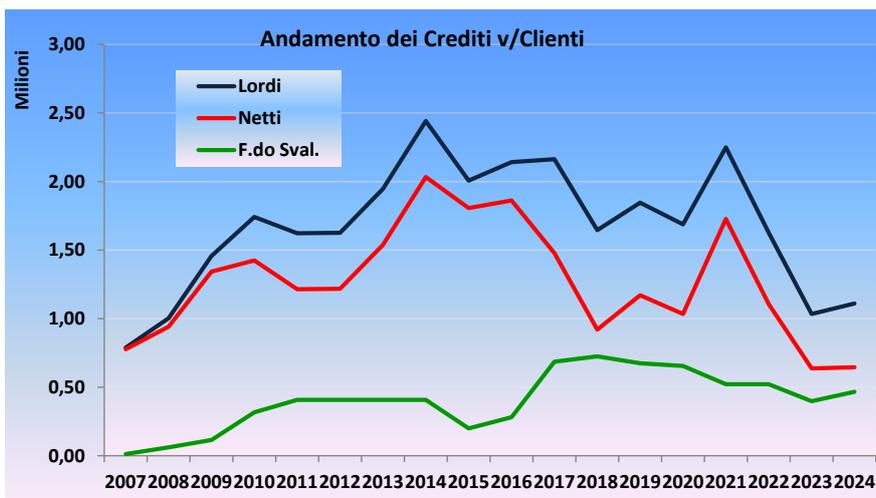
ROS: 8,475% – Valore positivo che indica redditività dell’azienda, nonostante la natura di Società *in house*.



Situazione Patrimoniale e Finanziaria

La struttura patrimoniale della Società è costituita da modeste immobilizzazioni e risulta migliorata rispetto ai precedenti anni in quanto, con la riscossione di alcuni crediti pregressi, si è ridotto l’ammontare dei crediti incagliati ed alleggerito il peso delle passività a breve, con la conseguenza di una migliore posizione finanziaria netta. Tuttavia l’anno 2024 si caratterizza per un incremento del 7,35% dei crediti lordi rispetto al 2023 ed è stato necessario aumentare il relativo fondo di svalutazione per un importo di € 67.081.

L’ammontare dei crediti v/clienti, a lordo del relativo fondo per € 465 mila, è pari a 1,1 mln. I crediti verso clienti sono composti da quelli vantati verso gli operatori nella cantieristica per concessioni demaniali e, in minor parte, da contributi da ricevere da enti pubblici. Di seguito si evidenzia l’andamento di tali crediti:



Andamento Crediti v/Clienti			
Anno	Lordi	Netti	F.do Sval.
2007	788.120	776.208	11.912
2008	1.002.730	941.885	60.845
2009	1.457.575	1.343.286	114.289
2010	1.741.073	1.423.852	317.221
2011	1.623.156	1.215.183	407.973
2012	1.625.919	1.217.946	407.973
2013	1.947.023	1.539.050	407.973
2014	2.440.994	2.033.021	407.973
2015	2.006.750	1.806.750	200.000
2016	2.142.485	1.862.485	280.000
2017	2.163.067	1.477.722	685.345
2018	1.646.252	920.907	725.345
2019	1.845.252	1.170.239	675.013
2020	1.688.042	1.033.506	654.536
2021	2.248.743	1.726.630	522.113
2022	1.627.007	1.104.894	522.113
2023	1.034.648	636.255	398.393
2024	1.110.659	645.185	465.474

Personale

La struttura organizzativa della Società si compone, al 31.12.2024 di n. 5 unità lavorative, direttamente gestite dal Consiglio di Amministrazione. Non sono presenti dirigenti e quadri. Nel corso del 2024 sono state assunte n. 4 unità (di cui n. 1 impiegato e n. 3 operai) ed una unità con qualifica di operaio è invece cessata.



Qualifica	Tempo Determinato	Tempo Indeterminato	Full-Time	Part-Time	Totale
Direttore Generale	0	0	0	0	0
Dirigenti	0	0	0	0	0
Quadri	0	0	0	0	0
Impiegati	0	2,48	2,48	0	2,48
Operai	0	1,26	1,26	0	1,26
TOTALE	0	3,74	3,74	0	3,74

Il contratto di lavoro stipulato per tutte le unità è il “CCNL per lavoratori dei porti” ma con diverso livello: 2° per 1,73 unità con qualifica di impiegato e 3° per tutte le altre unità.

Indici specifici come società strumentale

INDICI SOCIETA' STRUMENTALI PAP	2020	2021	2022	2023	2024	Giudizio	Tendenza
Incidenza Spese Personale su Spese Correnti	4,16%	7,64%	13,19%	7,85%	10,50%	👍	↓
Costo Medio del Personale	42.441,00	38.018,56	45.821,33	47.945,68	34.042,51	👍	↔
Tasso Medio Debiti Banche	5,61%	9,12%	23,71%	0,00%	0,16%	👍	↔
Incidenza Debiti Banche	6,47%	3,29%	2,44%	0,00%	0,16%	👍	↔
Incidenza Oneri Finanziari	0,23%	0,19%	0,29%	0,17%	0,08%	👍	↔
Capacità Riscossione Crediti	40,71%	14,27%	49,35%	59,37%	44,93%	👎	↑
Variazione Percentuale dei Crediti Commerciali	-4,84%	61,28%	-33,84%	-38,41%	0,06%	👍	↔
Capacità Pagamento Debiti	99,71%	99,64%	99,78%	99,85%	99,87%	👍	↑

Il costo medio del personale è inferiore al parametro e, sebbene il costo complessivo sia aumentato del 64% per l'assunzione di nuove unità, non incisivo rispetto alle spese correnti. Figurano modesti debiti verso banche, pertanto non vi sono oneri finanziari da rilevare. Alcune difficoltà nella riscossione dei crediti, anche se vi sono stati dei miglioramenti.

Programma valutazione rischio crisi aziendale

La Relazione sul governo societario, documento obbligatorio che accompagna il bilancio di esercizio previsto dall'art. 6, comma 4, del D.Lgs. 175/2016, approvata dalla Società è stata redatta seguendo le linee guida trasmesse dal Comune di Pisa con nota prot. 20107 del 15.02.2023, ed include il “Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale” di cui si riporta una breve analisi.

Indicatori extracontabili. Il punteggio attribuito per l'anno 2024 è pari a 2,0 (il rischio massimo è pari a 10) cui influisce, tra gli altri, il possibile mancato raggiungimento degli obiettivi fissati dal socio, la sussistenza di situazioni sintomatiche ai fini del mantenimento della partecipazione dal Comune di Pisa ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 175/2016, la presenza di norme stringenti afferenti alle partecipazioni pubbliche. L'organo amministrativo non ritiene la Società soggetta a rischi relativi alla presenza di partecipazioni (possiede una piccola quota di Interporto Toscano S.p.A.), e di subire procedimenti legali e contenziosi.

Indicatori patrimoniali-finanziari. Si rileva un punteggio pari a 3 nel 2024 dovuto al rapporto tra debiti e mezzi propri che risulta essere molto superiore all'unità e all'indice di liquidità (quick ratio) inferiore all'unità.

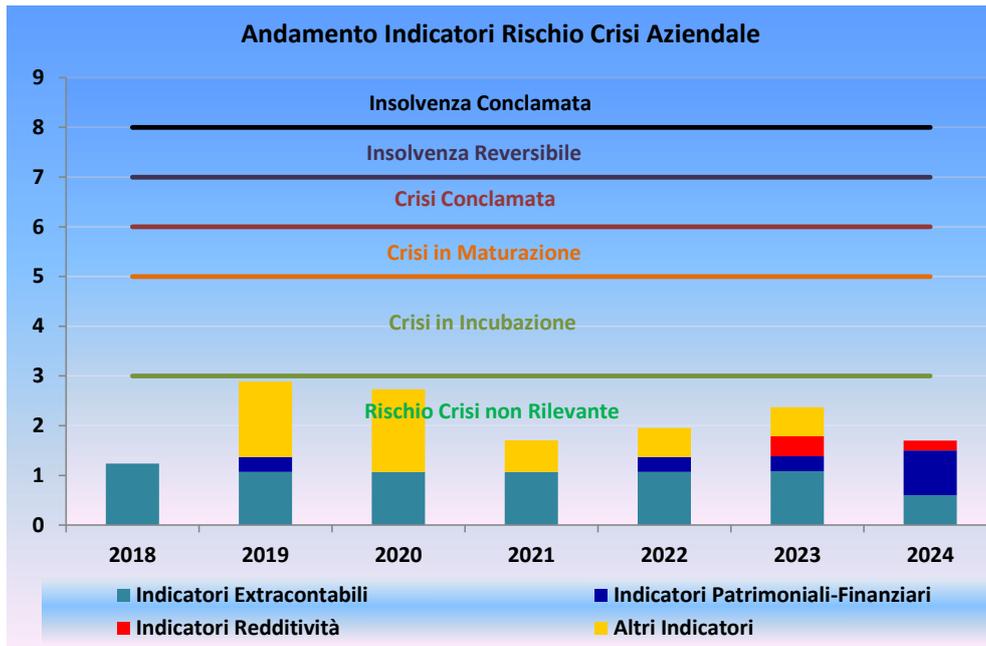


Indicatori di redditività. Presenta un punteggio di 2 (il rischio massimo è pari a 10) dovuto agli indicatori ROI, ROE che risultano inferiori al parametro di riferimento.

Altri indicatori di derivazione contabile. Secondo l'organo amministrativo non vi sarebbero rischi. Si evidenzia che l'importo relativo al costo medio del personale riportato nello schema, pari a € 25.891, non corrisponde al valore determinato rapportando il costo del personale con le unità medie, ovvero € 34.042,51. Ad ogni modo detto importo non modifica il corrispondente indicatore.

Analisi complessiva. Il dato finale riporta un valore che nel 2024 è sotto la soglia minima pertanto non risultano rischi rilevati. L'organo amministrativo è comunque tenuto a verificare annualmente il rischio di crisi aziendale.

Di seguito il grafico con l'andamento del valore complessivo di rischio, con il "peso" di ciascuna componente.



Obiettivi di gestione ex art. 147-quater D.Lgs. 267/2000

Nel D.U.P. 2024-2026 del Comune di Pisa, approvato con Delibera C.C. n. 64 del 05.12.2023, erano stati definiti gli obiettivi e gli indirizzi a cui le società partecipate si dovevano attenere, ai sensi dell'art. 147-quater del D.Lgs. 267/2000.

Per la Port Authority di Pisa S.r.l. era stato previsto il rispetto di obiettivi economico finanziari e di servizio, delineati nella successiva tabella:



DESCRIZIONE OBIETTIVI		INDICATORI		Valori di Riferimento	Obiettivo Anno 2024	Consuntivo 2024	Raggiungimento Obiettivi	
Obiettivi Economici - Finanziari	Mantenimento della Gestione Caratteristica positiva	Saldo Gestione Caratteristica da Piano Economico Finanziario 2021-2025	Differenza Voci A e B Conto Economico (Media 2013-2022)	Ind.1	184.480	Ind.1 ≥ 11.167	68.109	
	Approvazione del Bilancio di esercizio dell'anno precedente	Il Bilancio deve essere approvato prima del 30.04 dell'anno successivo a quello di riferimento	Data approvazione del Bilancio di esercizio n-1, completo di ogni sua parte prevista dalla normativa e dal Contratto di Servizio	Ind.2	30.04.n	Entro il 30.04.2024	23.04.2024	
	Mantenimento del Risultato di Esercizio positivo	Risultato di Esercizio	Voce 23 del Conto Economico (Media 2013-2022)	Ind.3	91.568	Ind.3 ≥ 0	9.198	
	Contratto di Servizio: obiettivo % EBITDA come da PEF 2021-2025	% EBITDA come da PEF 2021-2025	% EBITDA come da Bilancio Riclassificato anno 2022 (*)	Ind.4	35,68%	Ind.4 ≥ 6,26%	24,48%	
	Contratto di Servizio: obiettivo % EBIT come da PEF 2021-2025	% EBIT come da PEF 2021-2025	% EBIT come da Bilancio Riclassificato anno 2022 (*)	Ind.5	33,01%	Ind.5 ≥ 1,52%	8,48%	
	Miglioramento dell'equilibrio finanziario	Miglioramento della Posizione Finanziaria Netta	Liquidità Immediata al netto delle Passività correnti (Da Bilancio Riclassificato media 2018-2022*)	Ind.6	-539.362	Ind.6 ≥ -485.426	332.612	
Obiettivi Personale Dipendente	Contenimento costi del personale	Costo medio del personale deve essere al massimo il 10% in più di quello del Comune di Pisa	<u>Costo Personale</u> N° Medio Personale (Anno 2022)	Ind.7	45.821	Ind.7 ≤ 46.735	34.043	
	Contenimento costi del personale	Incidenza Spese personale su spese correnti inferiori al 25%, ma superiori al 15% per assunzione personale.	<u>Spese del Personale</u> Spese Correnti (Anno 2022)	Ind.8	13,19%	15% ≤ Ind.8 ≤ 25%	10,50%	
Obiettivi di Servizio	Riscossione dei canoni per concessioni demaniali	Crediti verso operatori della cantieristica per concessioni demaniali	Voce C.II.1 Stato Patrimoniale + F.do Sval. (Anno 2022)	Ind.9	1.627.007	Ind.9 < 1.382.956	1.110.659	
	Cessione Partecipazioni	Immobilizzazioni Finanziarie - Partecipazioni	Voce B.III.1 Stato Patrimoniale (Anno 2022)	Ind.10	10.609	Ind.10 = 0	10.329	

NOTE

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

Come si evince risultano raggiunti quasi tutti gli obiettivi fissati.

L'indicatore Ind.8, relativo alle spese del personale, prevedeva un obiettivo di aumento del relativo costo mediante assunzione di nuove unità in quanto necessarie allo svolgimento delle attività affidate dal Comune alla Società. Sebbene inferiore a quanto fissato dal Comune, si può ritenere raggiunto poiché le assunzioni effettivamente ci sono state ed al 31.12.2024 figurano n. 5 unità anziché una sola come al 31.12.2023.

Non è stata ancora possibile la cessione della partecipazione in Interporto Toscano S.p.A. per ragioni non dipendenti dalla Società, per cui neppure il Comune ha potuto alienarla.

**Pisamo S.r.l.****Dati principali**

Capitale Sociale	€ 1.300.000,00
Quota Partecipazione Diretta del Comune	€ 1.280.500,00 98,500%
Quota Partecipazione Complessiva del Comune	98,500%

**Patrimonio Netto**

	2024	2023	2022	2021	2020
Capitale Sociale	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000
Riserve	562.396	518.571	-319.305	-809.935	639.832
Risultato Esercizio	234.900	43.826	834.945	490.633	-1.449.767
Valore Patrimonio Netto	2.097.296	1.862.397	1.815.640	980.698	490.065

Dipendenti

	2024 (1)	2023	2022	2021	2020
Numero medio dipendenti	18,30 (2)	17,65 (2)	16,77 (2)	16,97	18,17
Costo del Personale	1.180.935,00	1.060.885,00	1.095.588,00	977.797,00	886.047,32
Costo medio dipendenti	64.531,97	60.106,80	65.330,23	57.619,15	48.764,30

(1) Nel conto del 2024 non è stato incluso l'incentivo all'esodo di un dipendente per € 75.000,00, poiché da considerarsi partita straordinaria – (2) Il dato medio è stato ricalcolato con la ricognizione del personale.

Organo amministrativo

Tipo di carica	Nome e Cognome	Tipo nomina	Ente pubblico di riferimento	Compenso 2024	Compenso 2023	Compenso 2022
Amministratore Unico	Andrea Bottone (1)	Assembleare	Tutti i soci	38.400,00	31.699,00	22.560,00
<i>Tetto max compensi (art. 16 D.L. 90/2014)</i>				22.560,00	22.560,00	22.560,00

In carica fino ad approvazione del Bilancio 2024

(1) Con Assemblea del 04.05.2021, è stato rinominato l'Avv. Andrea Bottone come Amministratore Unico fino ad approvazione del bilancio 2023. Con Assemblea del 04.07.2023 il compenso dell'Amministratore Unico è stato adeguato ad € 38.400,00, sulla base del parere dell'Avv. Giuseppe Toscano. Con Assemblea del 10.05.2024 l'incarico è stato prorogato fino al 31.10.2024. Con Assemblea del 22.10.2024, l'incarico è stato prorogato fino ad approvazione del bilancio 2024.

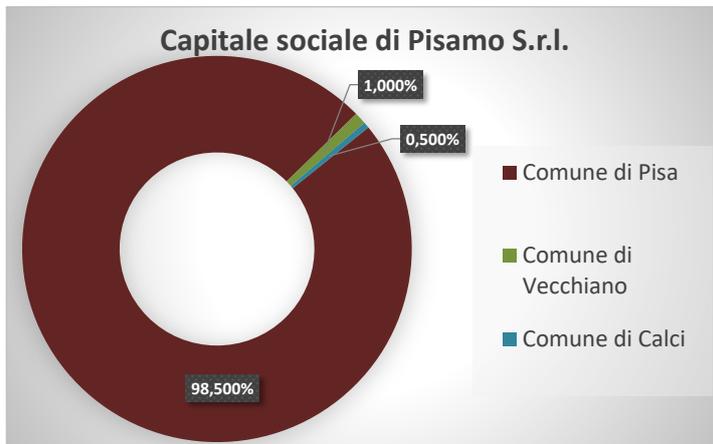
Organo di controllo

Tipo di carica	Nome e Cognome	Compenso 2024	Compenso 2023 (3)	Compenso 2022
Revisore Unico	Alessandro Del Seppia (1)	20.000,00	13.333,33	—
Revisore Unico	Paolo Grassini (2)	—	6.666,67	20.000,00
<i>Totale compensi annuo (compreso rimborsi spese)</i>		20.000,00	20.000,00	20.000,00

In carica fino ad approvazione del Bilancio 2025

(1) In carica dal 05.05.2023 – (2) In carica fino al 04.05.2023. – (3) I compensi sono stati rapportati alla durata dell'incarico: all'attuale Revisore spetta un compenso di € 20.000,00 annui.

Capitale sociale



Socio	Part.
Comune di Pisa	98,50%
Comune di Vecchiano	1,00%
Comune di Calci	0,50%
Soci Pubblici	100,00%

La Pisamo S.r.l.

La Società è stata costituita il 04.06.2004 con la denominazione di Pisamo Azienda per la Mobilità S.p.A., tra Comune di Pisa e Compagnia Pisana Trasporti S.p.A. (CPT), con l'obiettivo di gestire la sosta pubblica. Nel 2006, con l'acquisto del pacchetto azionario detenuto da CPT, il Comune di Pisa è divenuto unico proprietario della Pisamo, trasformandola in società interamente pubblica ed affidandole, come società "in house providing", la gestione del servizio complessivo della mobilità urbana. Dal 2009 la compagine sociale si è ampliata con l'ingresso del Comune di Vecchiano.

In data 28.02.2016 è divenuta effettiva la trasformazione del tipo societario da "S.p.A." ad "S.r.l.". In data 22.06.2018 anche il Comune di Calci è entrato a far parte della compagine sociale con l'acquisto di una quota del capitale sociale corrispondente allo 0,5%.

Attività svolta e rapporti con il Comune

Con Delibera C.C. n. 31 del 23.07.2020 è stato approvato il nuovo Contratto di Servizio per il periodo 2020-2030, con il quale è disciplinato tutto l'insieme delle attività che Pisamo S.r.l. svolge, o può svolgere, a favore del Comune di Pisa con la precisazione di quelle che costituiscono:

- "Funzioni strumentali" (ovvero servizi di pubblico interesse, indispensabili, che la Società è obbligata a svolgere e non può sospendere o abbandonare):
 - Attività di gestione della mobilità, compresa quella ciclabile;
 - Rimozione veicoli;
 - Gestione varchi elettronici;
 - Gestione Zone a Traffico Limitato (ZTL) e Zone a Sosta Controllata (ZSC);
 - Gestione dei parcheggi a pagamento su pubblica via;
 - Gestione dell'attività sanzionatoria relativa alla sosta;
 - Custodia del compendio viario, assicurazione per responsabilità civile verso terzi, gestione sinistri e del relativo contenzioso;
 - Manutenzione ordinaria delle infrastrutture stradali e relative pertinenze;
 - Manutenzione ordinaria della segnaletica stradale;
- "Servizi strumentali di specifico affidamento" (ovvero servizi che possono essere affidati alla Società previa verifica della convenienza economica rispetto ad altri operatori di mercato):
 - Progettazione di lavori pubblici, direzione di lavori pubblici, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e/o di esecuzione, collaudo di lavori pubblici, nel settore della viabilità e dei parcheggi;
 - Manutenzione straordinaria della segnaletica stradale e realizzazione di nuova segnaletica stradale;
 - Realizzazione di nuove opere inerenti alla viabilità;



- “Attività che non hanno natura strumentale” (ovvero attività che non sono servizi strumentali, ma possono essere fonte di reddito per la Società, e che devono rientrare nel 20% del fatturato complessivo annuo):
 - La gestione della sosta a pagamento dei veicoli nei parcheggi in struttura;
 - La gestione di aree camper;
 - Il ripristino definitivo delle manomissioni del suolo pubblico.

Per tener conto degli effetti della pandemia da COVID-19, le condizioni del contratto di servizio sono state oggetto di riequilibrio economico nel triennio 2020-2022, come segue:

- anno 2020: azzeramento del canone di gestione (€ 5,4 mln);
- anno 2021: azzeramento del canone di gestione (€ 5,4 mln) e riconoscimento di un corrispettivo (€ 2 mln);
- anno 2022: azzeramento del canone di gestione (€ 5,4 mln).

In data 19.12.2024 con atto rep. 56925, fasc. 1178, rogato dal Vice Segretario del Comune di Pisa, è stato siglato il nuovo Contratto di Servizio che, oltre a revisionare la disciplina dell'affidamento alla Società dei servizi relativi alla concessione del complesso unitario ed organico delle attività - siano esse costituite da funzioni o servizi - inerenti alla mobilità e alla viabilità nel territorio comunale, nonché la gestione dei bagni pubblici e dei servizi igienici, introduce l'affidamento di nuove attività afferenti alla gestione e alla organizzazione degli eventi culturali e turistici e sportivi. Detto contratto è entrato in vigore in data 01.01.2025.

Rispetto requisiti società in house (art. 16, D.Lgs. 175/2016)

Pisamo S.r.l. è stata definita come società strumentale per lo svolgimento di funzioni e servizi a favore dei soci:

- Comune di Pisa (socio al 98,5%): gestione varchi elettronici, manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade, supporto all'attività sanzionatoria in materia di circolazione, gestione sosta a pagamento e parcheggi, gestione ZTL, ufficio bici.
- Comune di Vecchiano (socio al 1%): sosta a pagamento, gestione parcheggi.
- Comune di Calci (socio al 0,5%): progettazione e realizzazione del parcheggio alla Certosa e gestione sosta a pagamento.

Con l'aggiornamento dello Statuto, effettuato in data 14.07.2017, la Società si è adeguata al modello *in house*, come previsto dal D.Lgs. 175/2016.

Lo Statuto è stato ulteriormente aggiornato con delibera dell'Assemblea del 18.12.2024: sono stati introdotti la possibilità di nomina di un organo amministrativo collegiale in luogo di quello monocratico e l'aggiunta di nuove attività che la Società può svolgere per conto dei Comuni soci, ovvero la gestione e organizzazione di eventi culturali e turistici.

Eventi societari

Con Assemblea del 10.05.2024 è stato prorogato l'incarico di Amministratore Unico all'avv. Andrea Bottone, con scadenza fissata il 31.10.2024. Scadenza successivamente prorogata alla data di approvazione del Bilancio di esercizio 2024 con Assemblea del 22.10.2024.

L'Assemblea del 23.06.2025 ha deliberato di adottare l'organo collegiale al posto di quello monocratico a seguito delle nuove attività affidate alla Società dal 01.01.2025. Il nuovo Consiglio di Amministrazione è composto da Alberto Giovannelli (Presidente), Alessandro Carugini e Maria Punzo (Consiglieri).

Come già riportato e dettagliato nei paragrafi precedenti, è stato modificato lo Statuto sociale con Assemblea del 18.12.2024, e siglato il nuovo Contratto di Servizio in data 19.12.2024 con efficacia dal 01.01.2025.

Mantenimento della partecipazione

Date le attività svolte dalla Società è stato deciso il mantenimento della partecipazione con Delibera del C.C. n. 40 del 26.10.2017 inerente al Piano di revisione straordinaria delle partecipazioni societarie dirette e indirette, ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 175/2016, in quanto “*Pisamo S.r.l. è la società a cui sono affidate funzioni amministrative e servizi strumentali nel settore della mobilità, della viabilità e sosta, della manutenzione stradale. La società è parte*”



integrante della struttura tecnico-gestionale del Comune di Pisa; essa svolge efficacemente attività indispensabili per l'attuazione dei programmi amministrativi e degli interventi inerenti alla mobilità e alla viabilità locale.”

Anche nell'ultimo Piano di Razionalizzazione, approvato con Delibera C.C. n. 52 del 16.12.2024, è stata confermata l'indispensabilità della partecipazione, non sono state fissate misure ai fini del mantenimento, ma obiettivi specifici sui costi di funzionamento nell'ambito ai sensi dell'art. 19, comma 5 del D.Lgs. 175/2016.

Bilancio riclassificato

Pisamo S.r.l. - Bilancio Riclassificato				
	2024	2023	Variazioni	Var %
Stato Patrimoniale				
Attivo	18.686.032	19.069.732	-383.700	-2,012%
Attivo Fisso - Immobilizzazioni	10.625.134	10.505.008	120.126	1,144%
Immobilizzazioni immateriali	149.257	114.630	34.627	30,208%
Immobilizzazioni materiali	2.343.274	2.219.326	123.948	5,585%
Immobilizzazioni finanziarie	8.132.603	8.171.052	-38.449	-0,471%
Attivo circolante	8.060.898	8.564.724	-503.826	-5,883%
Rimanenze	2.302.245	1.667.019	635.226	38,106%
Liquidità Differite	4.133.597	5.563.044	-1.429.447	-25,695%
Liquidità Immediate	1.625.056	1.334.661	290.395	21,758%
Passivo	18.686.032	19.069.732	-383.700	-2,012%
Patrimonio netto	2.097.296	1.862.397	234.899	12,613%
Passività a Lungo (Consolidate)	1.149.933	1.062.562	87.371	8,223%
Passività a Breve (Correnti)	15.438.803	16.144.773	-705.970	-4,373%
Conto Economico				
Valore della Produzione (o Prodotto d'Esercizio)	20.942.338	22.202.469	-1.260.131	-5,676%
Costi della produzione	-20.659.788	-22.783.876	2.124.088	-9,323%
Consumo di Materie	-20.425	-25.112	4.687	-18,664%
Margine Industriale Lordo (M.I.L.)	20.921.913	22.177.357	-1.255.444	-5,661%
Spese per Servizi Esterni (S.O.E.)	-19.246.630	-21.479.459	2.232.829	-10,395%
Valore Aggiunto	1.675.283	697.898	977.385	140,047%
Spese per il Personale	-1.180.935	-1.060.885	-120.050	11,316%
Margine Operativo Lordo	494.348	-362.987	857.335	-236,189%
Ammortamenti	-211.798	-218.420	6.622	-3,032%
Risultato Operativo	282.550	-581.407	863.957	-148,598%
Saldo Gestione Finanziaria	49.291	71.732	-22.441	-31,285%
Proventi Finanziari	50.973	78.969	-27.996	-35,452%
Oneri Finanziari	-1.682	-7.237	5.555	-76,758%
Saldo Gestione Straordinaria	14.592	652.459	-637.867	-97,764%
Proventi Straordinari	166.020	809.209	-643.189	-79,484%
Oneri Straordinari	-151.428	-156.750	5.322	-3,395%
Risultato Esercizio Lordo	346.433	142.784	203.649	142,627%
Imposte dell'esercizio	-111.533	-98.958	-12.575	12,707%
Risultato Netto Esercizio	234.900	43.826	191.074	435,983%

Analisi bilancio 2024

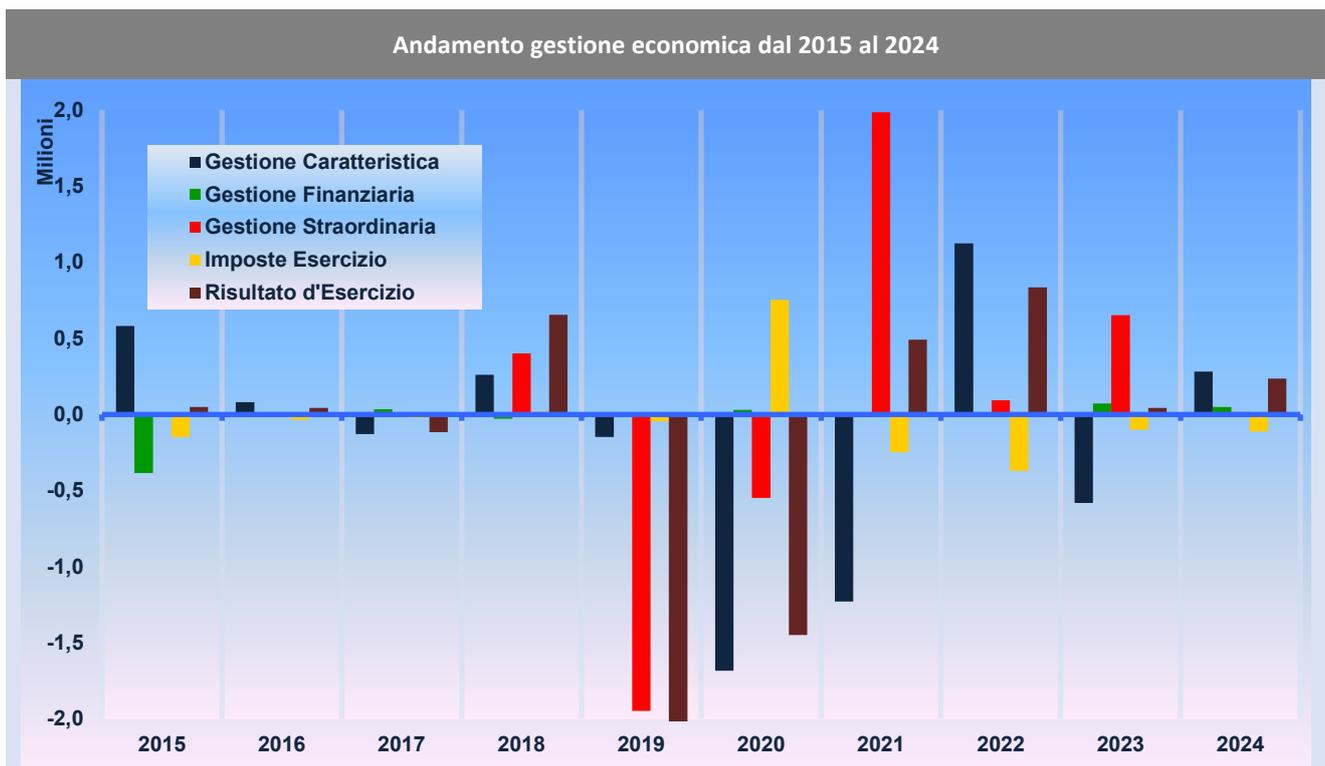
Risultato di esercizio – Utile

L'esercizio 2024 si è chiuso con utile di € 234.900,00 con un aumento di € 191.074,00 rispetto al 2023.

Le imposte dell'esercizio 2024 ammontano a € 111.533,00.

L'ASSEMBLEA HA DELIBERATO DI DESTINARE GLI UTILI CONSEGUITI NEL 2024 NELLA SEGUENTE MODALITÀ:

- A RISERVA LEGALE, PARI AL 5%, PER € 11.475,00;
- A COPERTURA DELLE PERDITE DI ESERCIZI PRECEDENTI PER € 148.830,00
- A RISERVA STRAORDINARIA PER € 74.595,00.



Commento singole gestioni economiche

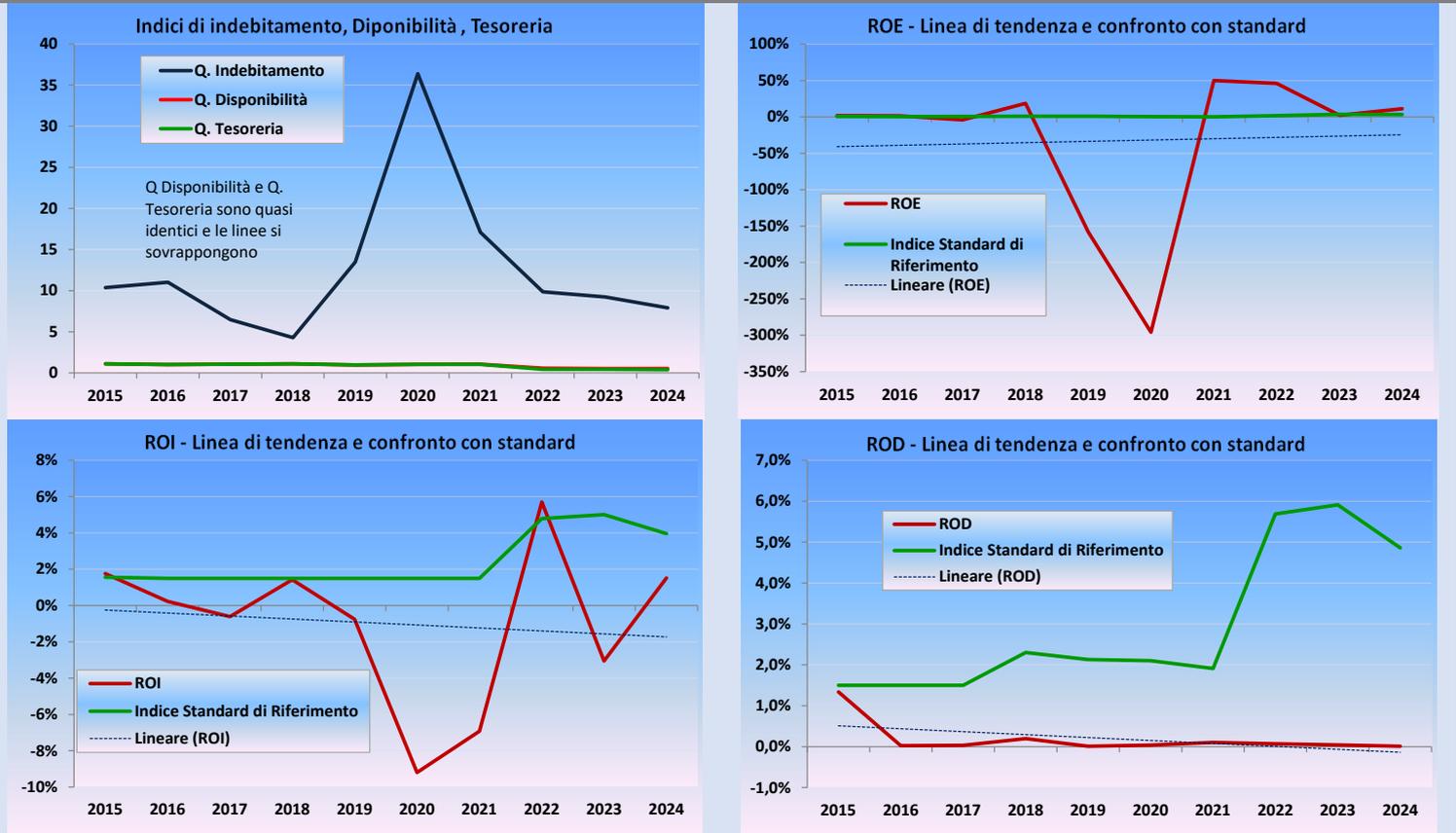
Gestione Caratteristica: positiva – Il saldo della gestione è passato da € -581.407 del 2023 a € 282.550 del 2024. Al netto dei lavori eseguiti per conto del Comune di Pisa che ammontano a circa € 4,9 mln (€ 7,7 mln del 2023), si rilevano maggiori ricavi per la gestione dei parcheggi per circa € 1,6 mln, tra cui, in particolare, quelli di via Pietrasantina (+€ 0,6 mln, +12,75%) e di via Cammeo (+€ 0,5 mln, +38,9%). I costi si sono principalmente ridotti per le minori spese per la realizzazione dei lavori per conto del Comune di Pisa (da € 7,4 mln del 2023 a € 4,8 mln del 2024), ma sono aumentati in generale quelli relativi all'ordinaria gestione per circa € 0,415 mln.

Gestione Finanziaria: positiva – Si rilevano, in particolare, proventi finanziari per complessivi € 50.973,00.

Gestione Straordinaria: positiva – Si caratterizza, in particolare per la presenza proventi dovuti al rilascio dei fondi rischi per € 114 mila e il pagamento dell'incentivo all'esodo di un dipendente per € 75 mila.



Andamento principali indici di bilancio di esercizio dal 2015 al 2024



INDICI DI BILANCIO	2024	2023	Variazioni
ROE	11,200%	2,353%	8,847%
ROI	1,512%	-3,049%	4,561%
ROS	1,421%	-2,637%	4,058%
ROD	0,010%	0,042%	-0,032%
Autonomia Finanziaria	11,224%	9,766%	1,458%
Indice di Indebitamento	88,776%	90,234%	-1,458%
Indebitamento Corrente	82,622%	84,662%	-2,040%
Indebitamento a Lungo	6,154%	5,572%	0,582%
Capitale Circolante Netto	-7.377.905	-7.580.049	202.144
Margine Tesoreria	-9.680.150	-9.247.068	-433.082
Posizione Finanziaria Netta	-13.813.747	-14.810.112	996.365

Commento indici economici

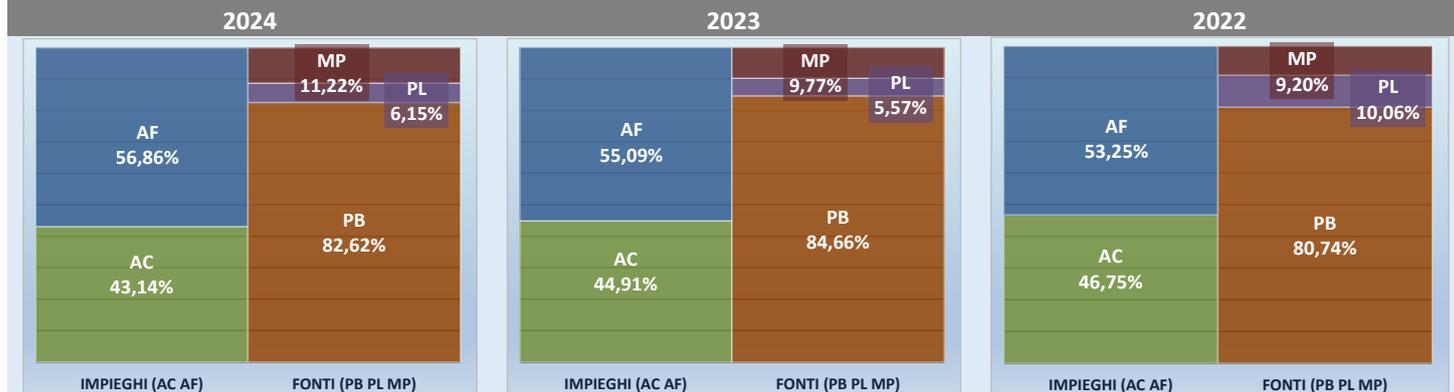
ROE: 11,200% – Confrontato con il parametro di riferimento risulta più che soddisfacente.

ROI: 1,512% – Risulta inferiore al parametro di riferimento ma comunque da ritenersi soddisfacente data la mission della Società che svolge attività strumentali per i comuni soci.

ROS: 1,421% – Segnala una redditività sufficiente per la mission della società.



Stato Patrimoniale Percentualizzato

**Situazione Patrimoniale e Finanziaria**

Il conseguimento dell'utile di esercizio 2024 azzerava le perdite pregresse. Si riducono i debiti a lungo a vantaggio di quelli a breve, peggiorando la posizione finanziaria rispetto al 2023, ma con un incremento della liquidità. Risulta pressoché identica la struttura patrimoniale degli impieghi rispetto sia al 2023 che al 2022.

Personale

La struttura organizzativa della Società si compone al 31.12.2024 di n. 19 unità di lavoro (18,30 in media nel corso del 2024), gestite dal Direttore Generale ing. Alessandro Fiorindi.

Nel corso del 2024 è stato assunto un dipendente con qualifica di impiegato, a tempo indeterminato e pieno ed è stato dimesso un dipendente con la qualifica di quadro.

Nella seguente tabella sono riportate le unità medie del 2024 suddivise per qualifica e durata.

Qualifica	Tempo Determinato	Tempo Indeterminato	Full-Time	Part-Time	Totale
Direttore Generale	0	1	1	0	1
Dirigenti	0	0	0	0	0
Quadri	0	1,84	1,84	0	1,84
Impiegati	1,80	13,66	9,59	5,87	15,46
Operai	0	0	0	0	0
TOTALE	1,80	16,50	12,43	5,87	18,30

Escludendo il direttore generale (per il quale è adottato il CCNL specifico per dirigenti), il contratto di lavoro stipulato per tutti i dipendenti è il "CCNL Commercio, Terziario, Distribuzione e Servizi" ma con diverso livello: la maggioranza degli impiegati (n. 13,09 in media) è al 3° livello con un costo medio che è passato da € 49.845,41 del 2023 a € 54.823,69 del 2024.

La Società dichiara che non è presente alcuna contrattazione integrativa decentrata.

**Indici specifici come società strumentale**

INDICI SOCIETA' STRUMENTALI PISAMO	2020	2021	2022	2023	2024	Giudizio	Tendenza
Incidenza Spese Personale su Spese Correnti	6,98%	9,50%	6,92%	4,65%	5,70%	👍	↑
Costo Medio del Personale	48.764,30	57.619,15	65.330,23	60.106,80	64.531,97	👎	↓
Tasso Medio Debiti Banche	0,45%	1,68%	1,85%	2,52%	0,00%	👍	↑
Incidenza Debiti Banche	7,90%	6,20%	3,72%	1,67%	0,00%	👍	↑
Incidenza Oneri Finanziari	0,05%	0,17%	0,08%	0,03%	0,00%	👍	↑
Capacità Riscossione Crediti	71,09%	68,96%	74,35%	81,34%	84,42%	👎	↑
Variazione Percentuale dei Crediti Commerciali	-11,99%	-4,67%	11,19%	6,58%	-10,17%	👍	↓
Capacità Pagamento Debiti	99,73%	99,75%	99,73%	99,87%	99,82%	👍	↑

Il costo medio dei dipendenti è ancora superiore a quello usato come parametro, ovvero del Comune di Pisa. Non figurano debiti verso banche, pertanto i relativi indicatori sono positivi. A parte la difficoltà nella riscossione dei crediti, anche gli altri indicatori sono positivi e tendono ad essere stazionari od in aumento.

Programma valutazione rischio crisi aziendale

La Relazione sul governo societario, documento obbligatorio che accompagna il bilancio di esercizio previsto dall'art. 6, comma 4, del D.Lgs. 175/2016, approvata dalla Società è stata redatta seguendo le linee guida trasmesse dal Comune di Pisa con nota prot. 20107 del 15.02.2023, ed include il "Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale" di cui si riporta una breve analisi.

Indicatori extracontabili. Il punteggio attribuito per l'anno 2024 è pari a 3,10 (il rischio massimo è pari a 10) cui influisce, in particolare, il possibile mancato raggiungimento degli obiettivi fissati dai soci (si veda il paragrafo successivo). L'analisi riportata dalla società evidenzia gli elementi di rischio per ciascun indicatore, indicando laddove necessario, l'eventuale misura da intraprendere.

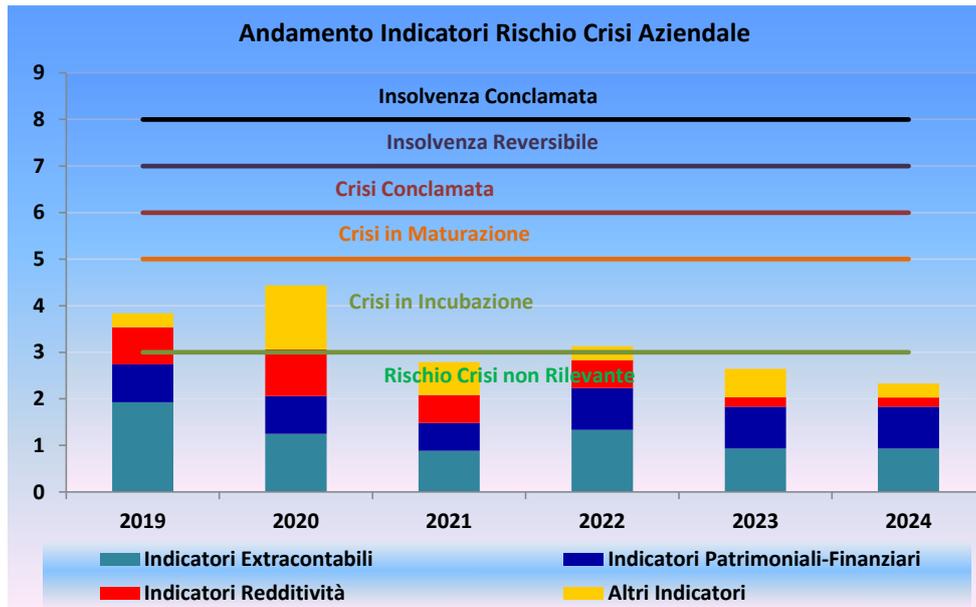
Indicatori patrimoniali-finanziari. Si rileva un punteggio pari a 3 (il rischio massimo è pari a 10) nel 2024 dovuto all'indice di liquidità (quick ratio) che risulta inferiore al limite e per la predominanza dei debiti sui mezzi propri: ciò indica che possono esserci difficoltà finanziarie e che pertanto devono essere intraprese iniziative per evitarne il peggioramento.

Indicatori di redditività. Il punteggio di 2 (su un limite massimo di 10) nel 2023 evidenzia che non ci sono particolari criticità nella realizzazione di ricavi sufficienti per coprire i costi.

Altri indicatori di derivazione contabile. Rileva un punteggio di 1 (il rischio massimo è 10) dovuto al costo medio del personale superiore allo standard di € 40.000,00.

Analisi complessiva. Il dato finale riporta un punteggio di 2,33, al di sotto della soglia minima di "rischio di crisi non rilevante".

Di seguito il grafico con l'andamento del valore complessivo di rischio, con il "peso" di ciascuna componente.



Obiettivi di gestione ex art. 147-quater D.Lgs. 267/2000

Nel D.U.P. 2024-2026 del Comune di Pisa, approvato con Delibera C.C. n. 64 del 05.12.2023, erano stati definiti gli obiettivi e gli indirizzi a cui le società partecipate si dovevano attenere, ai sensi dell'art. 147-quater del D.Lgs. 267/2000.

Per la Pisamo S.r.l. era stato previsto il rispetto di obiettivi economico finanziari e di servizio, delineati nella successiva tabella:

DESCRIZIONE OBIETTIVI		INDICATORI		Valori di Riferimento	Obiettivo Anno 2024	Consuntivo 2024	Raggiungimento Obiettivi	
Obiettivi Economici - Finanziari	Miglioramento della Gestione Caratteristica	Saldo Gestione Caratteristica come da Piano Economico Finanziario 2022-2030	Differenza Voci A e B Conto Economico (Anno 2022)	Ind.1	1.213.129	Ind.1 ≥ 323.646	297.142	☹️
	Approvazione del Bilancio di esercizio dell'anno precedente	Il Bilancio deve essere approvato prima del 30.04 dell'anno successivo a quello di riferimento	Data approvazione del Bilancio di esercizio n-1, completo di ogni sua parte prevista dalla normativa e dal Contratto di Servizio	Ind.2	30.04.n	Entro il 30.04.2024	10.05.2024	😐
	Mantenimento del Risultato di Esercizio positivo	Risultato di Esercizio	Voce 23 del Conto Economico (Anno 2022)	Ind.3	834.945	Ind.3 ≥ 0	234.900	😊
	Contratto di Servizio: obiettivo % EBIT su Fatturato	% EBIT come da PEF 2022-2030	% EBIT come da Bilancio Riclassificato anno 2022 (*)	Ind.4	7,44%	Ind.4 ≥ 1,72%	1,42%	☹️
	Contratto di Servizio: obiettivo % EBITDA su Fatturato	% EBITDA come da PEF 2022-2030	% EBITDA come da Bilancio riclassificato anno 2022 (*)	Ind.5	9,43%	Ind.5 ≥ 3,03%	2,22%	☹️
Obiettivi Personale Dipendente	Riduzione costo medio del personale	Costo medio del personale deve essere al massimo il 10% in più di quello del Comune di Pisa	Costo Personale N° Medio Personale (Anno 2022)	Ind.6	65.330	Ind.6 ≤ 46.735	64.532	☹️
	Contenimento costi del personale	Incidenza Spese personale su spese correnti inferiori al 15%	Costo del personale (Anno 2022)	Ind.7	6,92%	Ind.7 ≤ 15%	5,70%	😊
Obiettivi di Servizio	Gestione delle attività accessorie in positivo ed in miglioramento	Il risultato della gestione delle attività di cui all'art. 4 del Contratto di Servizio devono essere positive ed in miglioramento.	Analitica per centri di ricavo-costo: Sosta pagamento in struttura (Anno 2022)	Ind.8	-	Ind.8 > 568.659	1.868.709	😊
			Analitica per centri di ricavo-costo: Aree Camper (Anno 2022)	Ind.9	-	Ind.9 > 0	109.953	😊
	Gestione della mobilità ciclabile in positivo e in miglioramento	Il risultato della gestione delle attività di cui all'art. 2, lett. C) del Contratto di Servizio devono essere positive ed in miglioramento.	Analitica per centri di ricavo-costo: Gestione Bici (Anno 2022)	Ind.10	-	Ind.10 > 0	-331.700	☹️
	Riduzione del debito residuo per canone di affitto d'azienda vs. Comune di Pisa	Debito vs. Comune di Pisa per canone affitto azienda	Debiti residui al 31.12 (Anno 2022)	Ind.11	9.997.740	Ind.11 < 9.500.000	9.589.557	😐



La società ha approvato il bilancio di esercizio 2023 con pochi giorni di ritardo rispetto ai tempi previsti dalle direttive contenute nella Delibera G.C. n. 17 del 01.02.2024.

È stato raggiunto l'obiettivo del risultato di esercizio positivo, ma non quello della gestione caratteristica che è inferiore al target previsto. Non risultano raggiunti gli obiettivi economici-finanziari previsti nel Piano Economico Finanziario 2020-2030 allegato al Contratto di Servizio (% di EBIT su Fatturato e % di EBITDA su fatturato).

Con riguardo al personale, permangono criticità nel contenimento della spesa media che risulta essere maggiore rispetto agli obiettivi.

Sono stati raggiunti gli obiettivi di servizio relativi alla gestione della sosta a pagamento in struttura e alla gestione delle aree camper, ma non quelli relativi alla gestione delle bici e dell'ammontare del debito verso il Comune di Pisa. Con riguardo a quest'ultimo indicatore va precisato che la differenza con l'obiettivo è minima.

Analisi per centri di ricavo e costo

Nel "Piano di Risanamento" approvato con delibera dei soci del 15.07.2019 è stata prevista l'implementazione delle rilevazioni per *centri* di ricavo e costo, come peraltro richiesto nello Statuto sociale.

La Società ha quindi adottato dal 2019 la contabilità analitica con la possibilità di elaborare il Conto Economico per *centri* di ricavo e costo suddivisi per soggetto affidante, per attività strumentale, per attività commerciale.

Con il contratto di servizio approvato con Delibera C.C. n. 31 del 23.07.2020 è stata prevista la riformulazione dei *centri*.

Pisamo ha presentato per la prima volta lo schema dell'analitica in occasione dell'approvazione del bilancio di esercizio 2023.

Di seguito lo schema per gli anni 2024 e 2023.



PISAMO - ANALITICA PER CENTRI DI RICAVO - COSTO								
			2024	2023				
			2024	2023				
Gestione Parcheggi PISA	Ricavi Parcheggi Pubblica Via		4.735.968	4.684.468	Gestione Aree Camper	Ricavi Camper Marina Pisa	108.685	107.432
	Ricavi Parcheggi Litorale Pisano		765.668	481.083		Ricavi Camper Pratale	167.445	117.334
	Ricavi Front Office		54.319	80.231		Altri Ricavi	0	0
	Altri Ricavi		114.275	0		Totale RICAVI	276.130	224.766
	Totale RICAVI		5.670.230	5.245.782		Costi Materie	159	164
	Costi Materie		6.144	10.960		Costi Servizi	144.295	126.717
	Costi Servizi		4.029.468	3.763.457		Godimento Beni di Terzi	3.353	2.218
	Godimento Beni di Terzi		2.673.446	2.755.501		Personale	14.442	12.503
	Personale		467.066	385.226		Ammortamenti e Svalutazioni	2.683	2.131
	Ammortamenti e Svalutazioni		49.771	67.186		Altri Costi	1.245	415
	Altri Costi		247.939	305.998		Totale COSTI	166.177	144.148
Totale COSTI		7.473.834	7.288.328	RISULTATO DELLA GESTIONE	109.953	80.618		
RISULTATO DELLA GESTIONE		-1.803.604	-2.042.546	Ripristino Manomissioni	846.315	397.419		
Gestione Viabilità PISA	Ricavi BUS Pietrasantina		5.629.145	4.992.477	Gestione Bagni pubblici	427.926	418.519	
	Ricavi Trenini		56.967	39.655	Altri Ricavi	437.807	855.186	
	Altri Ricavi		275.465	199.153	Totale RICAVI	1.712.048	1.671.124	
	Totale RICAVI		5.961.577	5.231.285	Costi Materie	1.859	3.146	
	Costi Materie		3.043	3.675	Costi Servizi	1.631.452	754.835	
	Costi Servizi		1.670.401	1.574.811	Godimento Beni di Terzi	24.417	23.826	
	Godimento Beni di Terzi		2.869.309	2.747.885	Personale	124.154	88.081	
	Personale		150.286	122.699	Ammortamenti e Svalutazioni	63.234	76.021	
	Ammortamenti e Svalutazioni		20.458	6.769	Altri Costi	17.990	15.815	
	Altri Costi		45.396	31.716	Totale COSTI	1.863.106	961.724	
	Totale COSTI		4.758.893	4.487.555	RISULTATO DELLA GESTIONE	-151.058	709.400	
RISULTATO DELLA GESTIONE		1.202.684	743.730	Ricavi Park Via Cammeo	1.944.816	1.400.111		
Gestione Bici PISA	Ricavi Bike Sharing e Gestione bici		0	0	Ricavi Parcheggio Piave	455.131	413.824	
	Altri Ricavi		0	0	Altri Ricavi	3.446	0	
	Totale RICAVI		0	0	Totale RICAVI	2.403.393	1.813.935	
	Costi Materie		283	526	Costi Materie	473	455	
	Costi Servizi		305.351	289.987	Costi Servizi	363.820	284.907	
	Godimento Beni di Terzi		2.440	0	Godimento Beni di Terzi	29.185	17.900	
	Personale		15.565	48.603	Personale	61.983	48.469	
	Ammortamenti e Svalutazioni		5.455	2.810	Ammortamenti e Svalutazioni	47.188	57.357	
	Altri Costi		2.606	997	Altri Costi	32.035	30.173	
	Totale COSTI		331.700	342.923	Totale COSTI	534.684	439.261	
	RISULTATO DELLA GESTIONE		-331.700	-342.923	RISULTATO DELLA GESTIONE	1.868.709	1.374.674	
Gestione LLPP PISA	Ricavi Lavori x Comune di Pisa		4.956.496	7.712.653	Gestione Parch. VECCHIANO	Ricavi Parcheggi Vecchiano	128.484	126.263
	Altri Ricavi		0	0		Altri Ricavi	0	0
	Totale RICAVI		4.956.496	7.712.653		Totale RICAVI	128.484	126.263
	Costi Materie		5.539	7.602		Costi Materie	76	111
	Costi Servizi		5.003.308	7.699.973		Costi Servizi	123.515	119.485
	Godimento Beni di Terzi		60.188	76.107		Godimento Beni di Terzi	1.197	1.246
	Personale		420.024	350.782		Personale	2.416	4.523
	Ammortamenti e Svalutazioni		22.487	6.052		Ammortamenti e Svalutazioni	523	93
	Altri Costi		42.559	23.586		Altri Costi	990	363
	Totale COSTI		5.554.105	8.164.102		Totale COSTI	128.717	125.821
	RISULTATO DELLA GESTIONE		-597.609	-451.449		RISULTATO DELLA GESTIONE	-233	442

Il suddetto schema è stato redatto escludendo nel 2023, sia dai ricavi che dai costi di produzione, l'importo di € 985.870 in quanto relativo ai contributi ricevuti presentando "istanza di accesso al fondo previsto dall'art. 26, comma 4, del D.L.



n. 50/2022” ed “utilizzati per il pagamento dei maggiori costi riconosciuti alle imprese appaltatrici”¹². Inoltre non è stata inclusa l’area finanziaria, poiché considerata ininfluente.

Dallo schema analitico si evince che la gestione dei parcheggi del Comune di Pisa parrebbe deficitaria, ma risulta comunque coperta dagli ottimi risultati della gestione dei parcheggi in struttura. Risulta negativa la gestione delle bici. Per quanto riguarda la gestione dei lavori pubblici per conto del Comune di Pisa, il risultato è negativo per effetto dei ritardi tra le spese sostenute per gli appalti e la fatturazione dei lavori all’Ente. La gestione degli altri servizi, con riferimento all’esercizio 2024, risulta negativa. Tuttavia detta gestione comprende anche quella dei bagni pubblici, che invece presenta un risultato positivo di circa € 3 mila.

¹² Vedi pagina 24 della Nota Integrativa allegata al Bilancio di esercizio 2023 della Società.

**Società Entrate Pisa S.p.A.****Dati principali**

Capitale Sociale	€ 2.585.000,00		
Numero Azioni	258.500	Valore nominale x Az.	10,00
Le azioni sono depositate presso il tesoriere.			
Quota Partecipazione Diretta del Comune	€ 2.486.500,00		97,397%
Quota Partecipazione Complessiva del Comune			97,397%

**Patrimonio Netto**

	2024	2023	2022	2021	2020
Capitale Sociale	2.585.000	2.585.000	2.585.000	2.585.000	2.585.000
Riserve	-60.285	-199.822	749.631	1.567.814	1.482.570
Risultato Esercizio	455.159	139.537	20.702	-818.181	58.244
Valore Patrimonio Netto	2.979.874	2.524.715	3.355.333	3.334.633	4.125.814

Dipendenti

	2024	2023	2022	2021	2020
Numero medio dipendenti	74,89 (1)	77,21 (1)	75,52 (1)	76,93 (1)	81,00
Costo del Personale	3.844.617,00	3.839.704,00	3.705.998,00	3.506.910,00	3.594.196,00
Costo medio dipendenti	51.336,85	49.730,66	49.073,07	45.585,73	44.372,79

(1) Il dato medio è stato ricalcolato con la ricognizione del personale.

Organo amministrativo

Tipo di carica	Nome e Cognome	Tipo nomina	Ente di riferimento	Compenso 2024	Compenso 2023 (2)	Compenso 2022 (2)
Amministratore Unico	David Baccelli (1)	Assembleare	Comuni soci	36.000,00	36.000,00	36.000,00
<i>Tetto max compensi (art. 16 D.L. 90/2014)</i>				36.000,00	36.000,00	36.000,00

In carica fino ad approvazione del Bilancio 2024

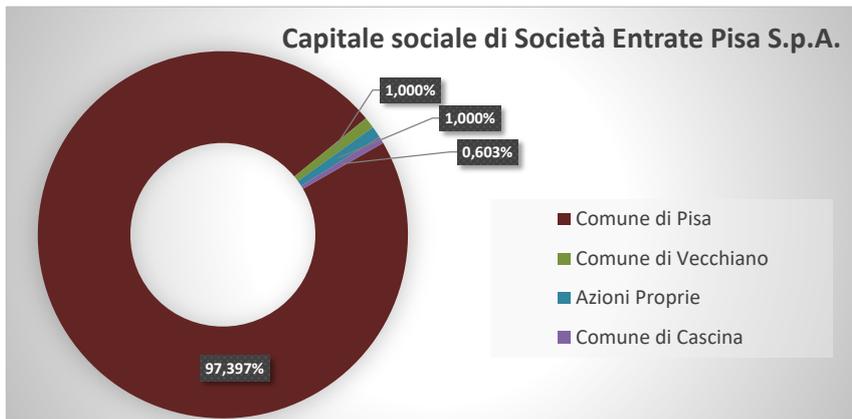
(1) In carica dal 14.10.2021, confermato con Assemblea del 27.04.2022. – (2) Il compenso riportato nella tabella è differente a quanto presente sul bilancio della Società nel quale sono stati indicati fra i costi anche importi relativi ad oneri riflessi (non partecipante del compenso in quanto tale). Vedasi note prot. 91457 del 10.09.2021, prot. n. 76791 del 05.07.2022, pag. 36 Relazione Attività 2022.

Con Assemblea del 20.06.2025 è stato nominato come Amministratore Unico Andrea Bottone, con scadenza alla data di approvazione del Bilancio 2027.

Organo di controllo

Tipo di carica	Nome e Cognome	Compenso 2024	Compenso 2023 (5)	Compenso 2022
Presidente	Lara Lupi (1)	9.000,00	3.000,00	—
Sindaco effettivo	Pasquale Romano (1)	6.000,00	2.000,00	—
Sindaco effettivo	Michele Guidi (1)	6.000,00	2.000,00	—
Presidente	Nicola Tonveronachi (2)	—	6.000,00	9.000,00
Sindaco effettivo	Riccardo Bonuccelli (2)	—	4.000,00	6.000,00
Sindaco effettivo	Cordelia Tramontana (2)	—	4.000,00	6.000,00
<i>Totale complessivo (include i rimborsi spese erogati nell'anno)</i>		<i>24.676,00</i>	<i>24.000,00</i>	<i>24.968,00</i>
In carica fino ad approvazione del Bilancio 2025				
Revisore Legale	Giuseppe Mangano (3)	11.000,00	4.057,50	—
Revisore Legale	Enrico Meucci (4)	—	4.057,50	6.760,00
In carica fino ad approvazione del Bilancio 2025				
<i>(1) In carica dal 26.04.2023 – (2) In carica fino al 25.04.2023 – (3) In carica dal 05.07.2023 – (4) In carica fino al 04.07.2023</i>				
<i>(5) I compensi sono stati riportati in proporzione alla durata dell'incarico.</i>				

Capitale Sociale



Socio	Part.
Comune di Pisa	97,397%
Comune di Vecchiano	1,000%
Azioni Proprie	1,000%
Comune di Cascina	0,603%
Soci Pubblici	100,000%

La Società Entrate Pisa S.p.A. (SEPI)

La SEPI è stata costituita il 03.12.2004 in esecuzione della Delibera del C.C. n. 63 del 22.07.2004 che aveva approvato la nascita di una società per azioni a capitale interamente pubblico per l'esercizio delle attività di riscossione e gestione di entrate comunali, incluse le entrate tributarie.

La scelta di una società *ad hoc* per questo genere di servizi si rese necessaria per consentire un rapporto diretto e più semplice con il contribuente ed aumentare i livelli di qualità ed efficienza nel servizio della riscossione dei tributi e delle sanzioni amministrative pecuniarie che, affidato fino a quel momento al concessionario nazionale, presentava rilevanti criticità.

Nel corso del 2007, con l'ingresso di nuovi soci (Comune di Montecatini Val di Cecina, Comunità Montana Alta Val di Cecina, APES S.c.p.A.), è stata stipulata tra i soci una convenzione ex art. 30 del TUEL per consentire l'esercizio del "controllo analogo congiunto".

Dal 2008 la compagine sociale si è ampliata con l'ingresso del Comune di Vecchiano, e nel dicembre 2010 con l'ingresso del Comune di Santa Croce sull'Arno, mentre APES ha ceduto la propria quota uscendo dalla società.

Il 25.11.2016 sono state acquisite dal Comune di Pisa le partecipazioni detenute dai soci Unione Montana Alta Val di Cecina (subentrata alla Comunità Montana) e Comune di Montecatini Val di Cecina, in quanto detti soci avevano cessato ogni affidamento a SEPI.

In data 23.06.2023 sono state acquisite dalla S.E.Pi. le azioni precedentemente detenute dal Comune di Santa Croce sull'Arno per un valore complessivo di € 30.000,00, pari a n. 2.585 azioni corrispondenti al 1% dall'intero capitale sociale.



Dal 12.07.2018 la Società è iscritta al n. 201 dell'Albo nazionale degli agenti della riscossione, come da D.M. 12.07.2018, ai sensi dell'art. 53, comma 1, del D.Lgs. 446/1997.

Attività svolta e rapporti con il Comune

Il Comune di Pisa, con la sottoscrizione del Contratto di Servizio stipulato in data 29.12.2009, atto rep. 48394 Racc. 12940, ha affidato a SEPI le seguenti principali attività:

- Gestione, liquidazione, accertamento e riscossione di tributi comunali;
- Riscossione delle sanzioni amministrative, ivi comprese quelle del Codice della Strada;
- Riscossione di entrate comunali non tributarie (refezione scolastica, servizio trasporto scolastico, diritti segreteria edilizia privata, servizio asilo, lux votiva, servizi cimiteriali, tariffe partecipazione a fiere e mercati, fitti di terreni e fabbricati, concessioni e indennità di occupazione i beni immobili, permessi a costruire e sanzioni in materia di edilizia, etc.);
- Riscossione coattiva delle entrate comunali di cui sopra;
- Istruttoria e definizione dei rimborsi dovuti agli utenti.

Il contratto scade in data 31 dicembre 2050, ed è disciplinato analiticamente attraverso il Capitolato di servizio sottoscritto in data 05.08.2020. Quest'ultimo è stato aggiornato in data 26.07.2022, atto rep. 56195, fasc. 1078.

In data 29.05.2025, atto rep. 56314, fasc. 1196 rogato dal Vice Segretario Generale del Comune di Pisa, è stato sottoscritto tra la Società e il Comune di Pisa un Addendum al Contratto di Servizio per la gestione degli impianti pubblicitari ed il "centralino" (servizio di call e contact center) per conto dell'Ente. L'efficacia del Contratto è a partire al 01.06.2025.

Rispetto requisiti società in house (art. 16, D.Lgs. 175/2016)

La società svolge la propria attività per gli Enti Locali soci (comuni di Cascina, Pisa e Vecchiano) ed è stata individuata come strumentale per la gestione delle entrate.

In particolare svolge la gestione della riscossione (ordinaria e coattiva) dei tributi, dei proventi da beni patrimoniali, dei proventi da servizi e delle sanzioni amministrative.

Tra i soci è stata stipulata una Convenzione ex art. ex art. 30 del D.Lgs. 267/2000 ("Testo Unico Enti Locali", TUEL), atto rep. 3301, fasc. 18

3 del 23.07.2010, ai fini della conferma della SEPI come società atta a svolgere attività strumentale agli enti soci, e soprattutto per la definizione del cosiddetto "controllo analogo", ovvero un accordo per l'esercizio del controllo in comune sulla società da parte dei soci, analogo a quello esercitato sui propri servizi.

Con le modifiche statutarie approvate dall'Assemblea straordinaria del 12.09.2017, SEPI si è adeguata alla vigente normativa per le società *in house*.

È stata presentata istanza (prot. n. 93574 del 14.11.2018) di iscrizione nell'Elenco delle Società *in house* tenuto da ANAC: la Società è definitivamente iscritta in tale elenco dal 09.02.2021.

Eventi societari

Nel corso del 2024 non vi sono stati eventi societari di rilievo, la compagine societaria è rimasta la stessa di fine 2023 con la precisazione che la Società ha azioni proprie per un valore di € 30.000,00 dovuta alla fuoriuscita del Comune di Santa Croce sull'Arno che ha ritenuto di non rinnovare il servizio di riscossione alla SEPI.

Per quanto concerne gli organi sociali, con Assemblea del 20.06.2025 è stato nominato l'avv. Andrea Bottone come Amministratore Unico della Società in sostituzione del dott. David Baccelli. La scadenza del mandato del nuovo amministratore è stata fissata alla data di approvazione del bilancio di esercizio 2027.

**Mantenimento della partecipazione**

Il Comune di Pisa ha deciso il mantenimento della partecipazione già con Delibera del C.C. n. 80 del 22.12.2010, ai sensi dell'art. 3 c. 27 della L. 244/2007, confermando la scelta con il Piano Operativo di Razionalizzazione delle Partecipazioni approvato dal Sindaco con Decisione n. 22 del 21.03.2015, in cui SEPI è ritenuta come *"parte integrante della struttura tecnico-gestionale del Comune di Pisa; essa svolge attività fondamentali per l'attuazione dei programmi amministrativi e delle politiche tributarie e tariffarie del Comune, ivi incluso il contrasto all'evasione e all'elusione"*. Inoltre l'esternalizzazione delle attività di riscossione *"corrisponde a principi di economicità ed efficacia dell'azione amministrativa"* e le *"funzioni affidate alla società sono essenziali e strategiche per il Comune nell'attuale contesto di finanza pubblica, stanti soprattutto i positivi risultati conseguiti nella riscossione a partire dal 2005"*.

Ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 175/2016, con Delibera del C.C. n. 40 del 26.10.2017, è stata ulteriormente confermata la stretta necessità della partecipazione in quanto SEPI è ritenuta *"parte integrante della struttura tecnico-gestionale del Comune; attraverso la specializzazione della struttura organizzativa, delle dotazioni strumentali e delle soluzioni operative, la società svolge efficacemente attività essenziali per la gestione e la riscossione delle entrate locali e per l'attuazione delle politiche tributarie e tariffarie del Comune, ivi incluso il contrasto all'evasione ed elusione."*

Nei successivi Piani ordinari, approvati con Delibera C.C. n. 58 del 22.12.2018, Delibera C.C. n. 45 del 21.11.2019 e Delibera n. 46 del 30.11.2020, Delibera C.C. n. 68 del 14.12.2022, Delibera C.C. n. 66 del 18.12.2023, Delibera C.C. n. 52 del 16.12.2024 sono riportate le stesse motivazioni contenute nel Piano straordinario, confermando la necessità al mantenimento della partecipazione.

Bilancio riclassificato

Società Entrate Pisa S.p.A. - Bilancio Riclassificato				
	2024	2023	Variazioni	Var %
Stato Patrimoniale				
Attivo	10.072.904	9.944.501	128.403	1,291%
Attivo Fisso - Immobilizzazioni	2.001.866	1.885.526	116.340	6,170%
Immobilizzazioni immateriali	137.321	189.650	-52.329	-27,592%
Immobilizzazioni materiali	58.576	32.767	25.809	78,765%
Immobilizzazioni finanziarie	1.805.969	1.663.109	142.860	8,590%
Attivo circolante	8.071.038	8.058.975	12.063	0,150%
Rimanenze	0	0	0	0,000%
Liquidità Differite	6.099.007	6.232.077	-133.070	-2,135%
Liquidità Immediate	1.972.031	1.826.898	145.133	7,944%
Passivo	10.072.904	9.944.501	128.403	1,291%
Patrimonio netto	2.979.874	2.524.715	455.159	18,028%
Passività a Lungo (Consolidate)	2.828.109	2.976.691	-148.582	-4,992%
Passività a Breve (Correnti)	4.264.921	4.443.095	-178.174	-4,010%
Conto Economico				
Valore della Produzione (o Prodotto d'Esercizio)	9.212.430	8.538.415	674.015	7,894%
Costi della produzione	-8.420.892	-8.369.010	-51.882	0,620%
Consumo di Materie	-11.036	-10.469	-567	5,416%
Margine Industriale Lordo (M.I.L.)	9.201.394	8.527.946	673.448	7,897%
Spese per Servizi Esterni (S.O.E.)	-3.465.829	-3.266.446	-199.383	6,104%
Valore Aggiunto	5.735.565	5.261.500	474.065	9,010%
Spese per il Personale	-3.844.617	-3.839.704	-4.913	0,128%
Margine Operativo Lordo	1.890.948	1.421.796	469.152	32,997%
Ammortamenti	-1.099.410	-1.252.391	152.981	-12,215%
Risultato Operativo	791.538	169.405	622.133	367,246%
Saldo Gestione Finanziaria	-11.788	-19.739	7.951	-40,281%
Proventi Finanziari	20.948	13.930	7.018	50,380%
Oneri Finanziari	-32.736	-33.669	933	-2,771%
Saldo Gestione Straordinaria	18.213	163.573	-145.360	-88,866%
Proventi Straordinari	21.588	180.368	-158.780	-88,031%
Oneri Straordinari	-3.375	-16.795	13.420	-79,905%
Risultato Esercizio Lordo	797.963	313.239	484.724	154,746%
Imposte dell'esercizio	-342.804	-173.702	-169.102	97,352%
Risultato Netto Esercizio	455.159	139.537	315.622	226,192%

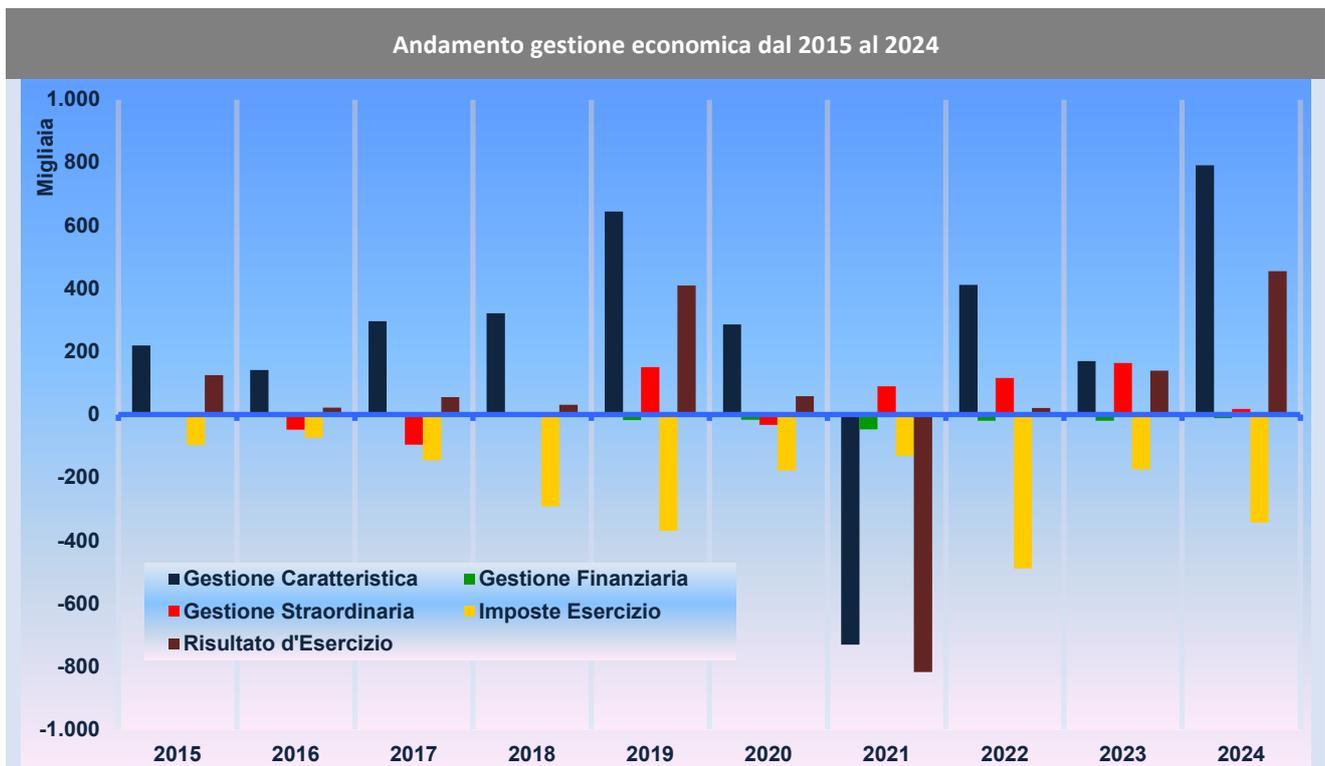
**Analisi bilancio 2024****Risultato di esercizio – Utile**

Al netto di imposte per € 342.804, l'anno 2024 si è chiuso con un risultato d'esercizio positivo di € 455.159 con un incremento rispetto al 2023 di € 315.622 (+226%).

L'ASSEMBLEA HA DELIBERATO DI DESTINARE GLI UTILI CONSEGUITI NEL 2024 NELLA SEGUENTE MODALITÀ:

- A RISERVA LEGALE PER € 22.758;
- A RISERVA STRAORDINARIA PER € 432.401.

NELLA MEDESIMA ASSEMBLEA È STATO APPROVATO DI UTILIZZARE LE RISERVE STRAORDINARIE A COPERTURA INTEGRALE DELLE PERDITE PREGRESSE CHE AMMONTANO A € 940.156.

**Commento singole gestioni economiche**

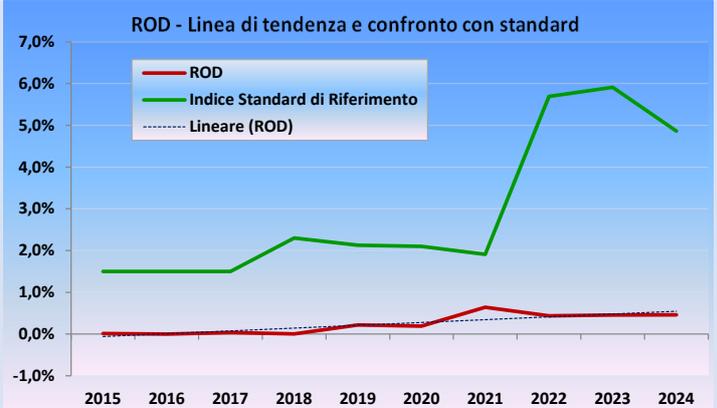
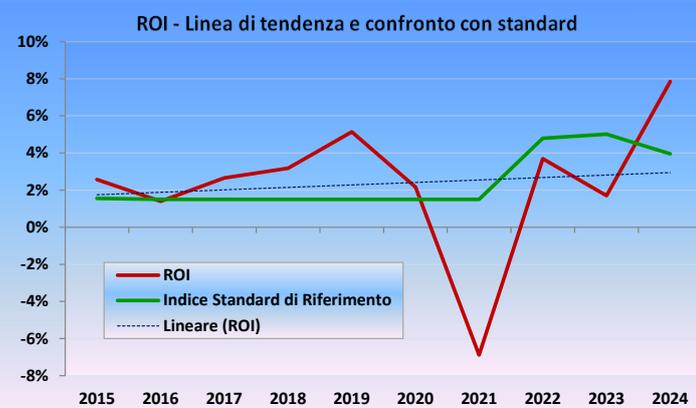
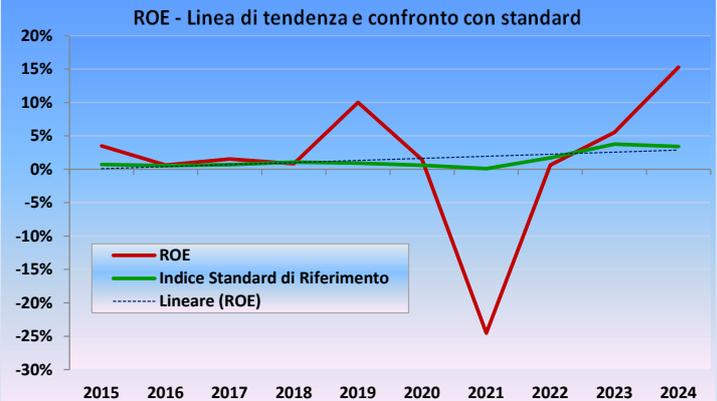
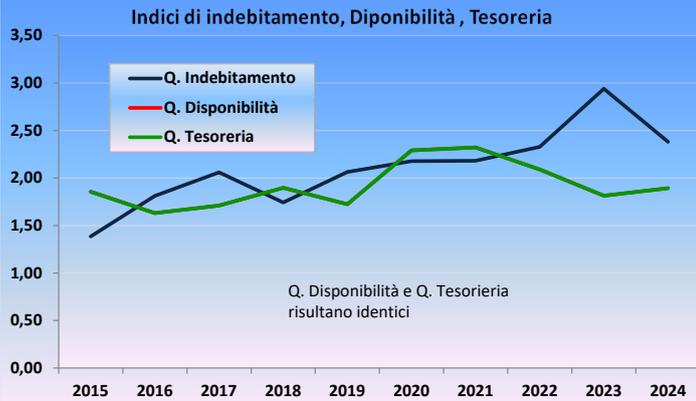
Gestione Caratteristica: positiva – Si registra un risultato positivo che è cresciuto oltre 4 volte rispetto al 2023 per effetto della crescita dei ricavi per € 0,67 mln (+7,9%), mentre i costi sono rimasti pressoché costanti. Trai ricavi si rileva, in particolare, la crescita degli aggi per la riscossione per € 0,786 mln (+44%).

Gestione Finanziaria: negativa – La Società ha fatto ricorso a finanziamenti a breve con le banche per sopperire a temporanee esigenze di liquidità: ciò ha comportato oneri per interessi passivi per € 32.736. Pertanto il risultato della gestione finanziaria risulta negativo.

Gestione Straordinaria: positiva – La Società ha rilevato sopravvenienze attive per € 21.588 e sopravvenienze passive per € 3.375.



Andamento principali indici di bilancio di esercizio dal 2015 al 2024



INDICI DI BILANCIO	2024	2023	Variazioni
ROE	15,274%	5,527%	9,748%
ROI	7,858%	1,704%	6,155%
ROS	8,994%	2,220%	6,774%
ROD	0,462%	0,454%	0,008%
Autonomia Finanziaria	29,583%	25,388%	4,195%
Indice di Indebitamento	70,417%	74,612%	-4,195%
Indebitamento Corrente	42,341%	44,679%	-2,338%
Indebitamento a Lungo	28,076%	29,933%	-1,857%
Capitale Circolante Netto	3.806.117	3.615.880	190.237
Margine Tesoreria	3.806.117	3.615.880	190.237
Posizione Finanziaria Netta	-2.292.890	-2.616.197	323.307

Commento indici economici

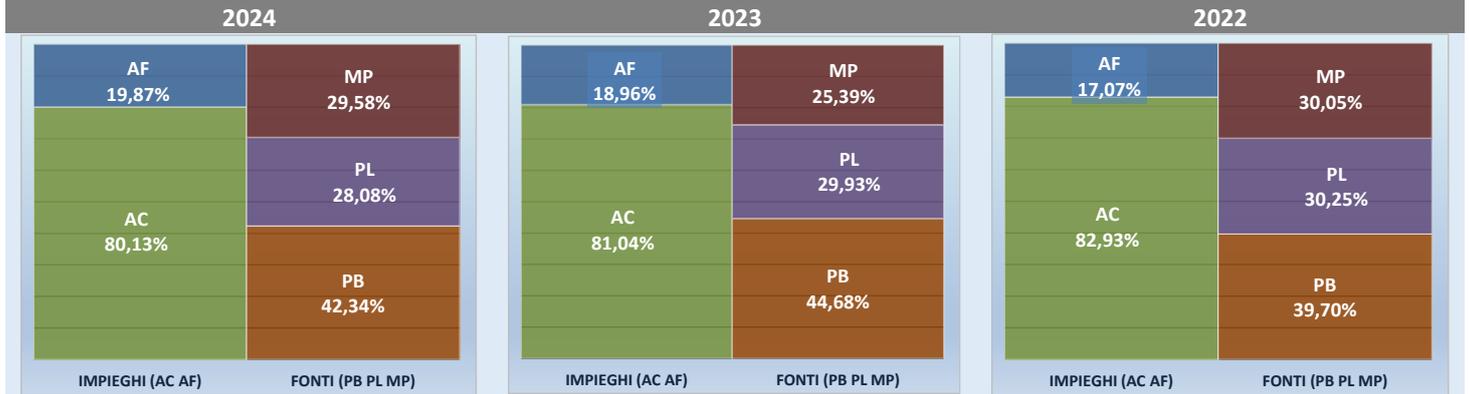
ROE: 15,274% – Il valore di questo indice, messo a confronto con il relativo parametro di riferimento, evidenzia una soddisfacente redditività del capitale investito dai soci.

ROI: 7,858% – Confrontato con il parametro di riferimento è soddisfacente.

ROS: 8,994% – Segnala una redditività sufficiente per la mission della società.



Stato Patrimoniale percentualizzato

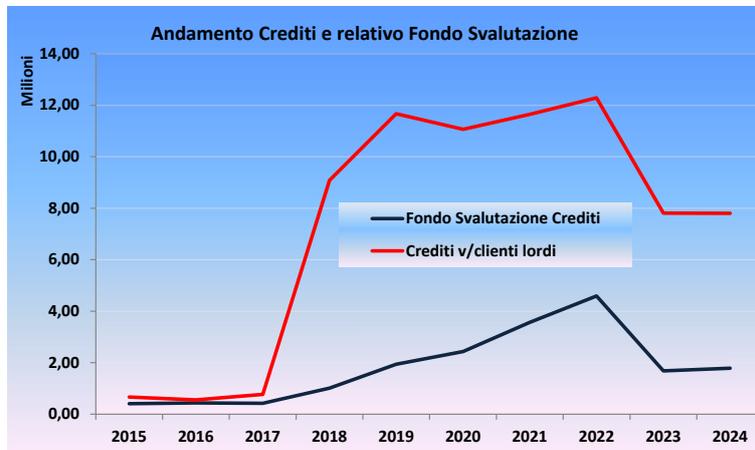


Situazione Patrimoniale e Finanziaria

La situazione patrimoniale al 2024 è tornata ad essere più equilibrata anche per effetto del conseguimento di un utile di esercizio che, insieme alle riserve straordinarie pregresse, è più che sufficiente a coprire la perdita rilevata nel 2023. Risulta un minore ricorso a finanziamenti a breve verso banche (al fine di sopperire a momentanee problematiche di liquidità) ed un più puntuale pagamento dei fornitori.

Va precisato che l'ammontare complessivo delle disponibilità liquide a disposizione della SEPI ammontano a € 437.346 e non € 1.971.964, infatti la restante parte va riversata a Comuni quale somma incassata per loro conto.

Di seguito si riportano grafico e tabella che evidenziano l'andamento dei crediti verso clienti e il relativo fondo di svalutazione: la loro crescita si presenta consistente e solo negli anni 2019-2022 si è provveduto all'adeguamento del fondo in modo da riportare in bilancio un valore netto dei crediti che sia più coerente con la loro possibile riscossione. Dal 2023, invece, l'ammontare dei crediti è quello originato dagli aggi riscossi dagli utenti.



€/1.000.000	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
F.Sval. Crediti	0,41	0,43	0,42	1,01	1,94	2,43	3,57	4,59	1,68	1,79
Crediti Lordi	0,66	0,55	0,77	9,08	11,67	11,07	11,64	12,29	7,81	7,80

**Personale**

La struttura organizzativa della SEPI si compone al 31.12.2024 di 74 unità (74,89 in media nel corso del 2024) gestite fino al 31.07.2024 dal Direttore Generale dott. Alberto Mariannelli. Successivamente detta figura non è stata nominata pertanto risulta gestita direttamente dall'Amministratore Unico con la collaborazione del Dirigente Amministrativo Annalisa Dolinich.

Nella seguente tabella sono riportate le unità medie del 2024 suddivise per qualifica e durata:

Qualifica	Tempo Determinato	Tempo Indeterminato	Full-Time	Part-Time	Totale
Direttore Generale	0,59	0	0,59	0	0,59
Dirigenti	0	1	1	0	1
Quadri	0	7	7	0	7
Impiegati	1,17	60,80	51,66	10,31	61,97
Impiegati interinali	0,98	0	0,98	0	0,98
Operai	0,67	2,68	2,67	0,68	3,35
TOTALE	3,41	71,48	63,90	10,99	74,89

Il CCNL adottato dalla SEPI è quello della "Riscossione dei tributi" per tutti i dipendenti tranne per i 2 dirigenti che hanno quello specifico per la loro area: "Riscossione dei tributi – area dirigenti" e gli interinali che hanno uno specifico contratto con la loro agenzia (la loro spesa complessiva ammonta a € 42.039,84).

Analizzando il costo medio per qualifica, si evidenzia che quello dei quadri ammonta a € 65.481,80, degli impiegati a € 48.071,73 e degli operai a € 45.699,31.

Indici specifici come società strumentale

INDICI SOCIETA' STRUMENTALI SEPI	2020	2021	2022	2023	2024	Giudizio	Tendenza
Incidenza Spese Personale su Spese Correnti	45,88%	47,74%	48,52%	52,31%	49,93%	👍	↓
Costo Medio del Personale	44.372,79	45.585,73	49.073,07	49.730,66	51.336,85	👎	↓
Tasso Medio Debiti Banche	0,76%	2,19%	1,87%	1,86%	3,04%	👎	↓
Incidenza Debiti Banche	25,16%	29,29%	23,34%	24,41%	15,16%	👍	↑
Incidenza Oneri Finanziari	0,22%	0,63%	0,45%	0,46%	0,43%	👍	↑
Capacità Riscossione Crediti	46,79%	40,80%	42,20%	61,61%	53,73%	👎	↑
Variazione Percentuale dei Crediti Commerciali	-11,27%	-5,05%	-1,96%	-16,68%	0,70%	👍	↓
Capacità Pagamento Debiti	99,67%	99,74%	99,70%	99,55%	99,54%	👍	↔

L'anno 2024 si caratterizza per il costo medio che risulta superiore a quello del Comune di Pisa ed un tasso medio dei debiti verso banche superiore a quello di riferimento (1,5%). Permane, anche se tendenzialmente in miglioramento, difficoltà nella riscossione dei crediti.

Programma valutazione rischio crisi aziendale

La Relazione sul governo societario, documento obbligatorio che accompagna il bilancio di esercizio previsto dall'art. 6, comma 4, del D.Lgs. 175/2016, approvata dalla Società è stata redatta seguendo le linee guida trasmesse dal Comune di Pisa con nota prot. 20107 del 15.02.2023, ed include il "Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale" di cui si riporta una breve analisi.



Indicatori extracontabili. Il punteggio attribuito per l'anno 2024 è pari a 3,75 (il rischio massimo è pari a 10) cui influisce, in particolar modo l'incertezza derivante dal cambio dei vertici aziendali, il rischio di mancata adozione degli indirizzi e degli obiettivi richiesti da i soci, l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società.

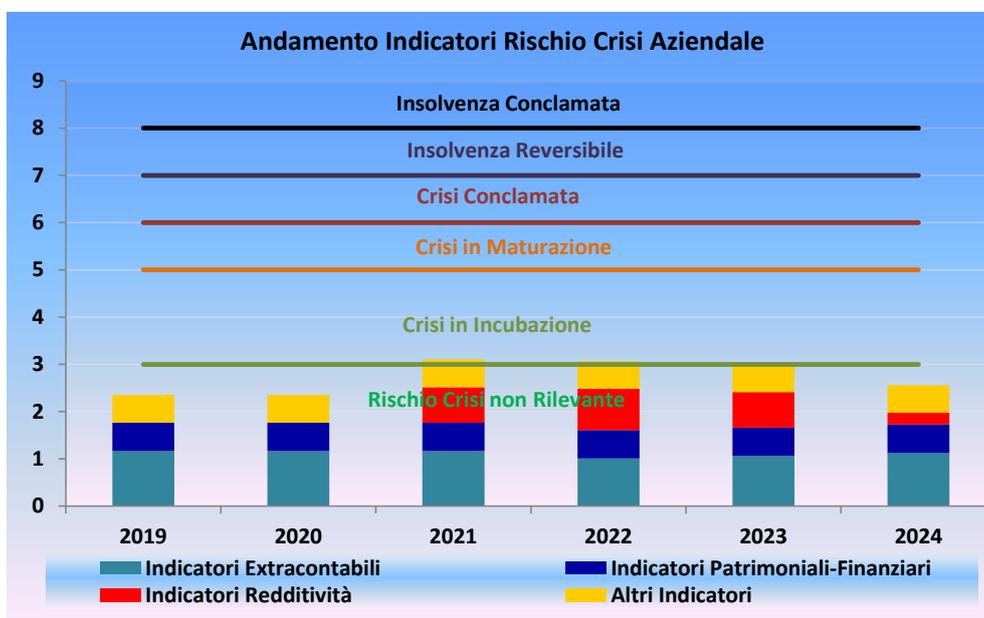
Indicatori patrimoniali-finanziari. Si rileva un punteggio pari a 2 che rimane costante nel periodo 2019-2024. Infatti gli unici indicatori da tenere sotto osservazione, in quanto risultano superiori alle soglie minime previste per un "normale equilibrio finanziario-patrimoniale", sono il rapporto "Debt/Equity ratio" ed il rapporto "oneri finanziari su MOL" che tuttavia non costituiscono soglie di allarme fintanto che gli altri indici restano entro i loro rispettivi limiti.

Indicatori di redditività. Il punteggio presentato dalla SEPI per l'anno 2024 è di 2,5 (con un massimo di 10). Valore su cui incide la perdita pregressa del 2023 derivante dall'adeguamento ai principi contabili della rilevazione degli aggi.

Altri indicatori di derivazione contabile. Presentano valori costanti dal 2018 al 2024 con un complessivo di 1,95 (il limite massimo è 10) caratterizzato dal valore medio del personale più alto del parametro.

Analisi complessiva. Il dato finale riporta un valore che nel 2024 è sotto la soglia minima, pertanto non vi sono rischi rilevati ma l'organo amministrativo è comunque tenuto a verificare annualmente il rischio di crisi aziendale.

Di seguito il grafico con l'andamento del valore complessivo di rischio, con il "peso" di ciascuna componente.



Obiettivi di gestione ex art. 147-quater D.Lgs. 267/2000

Nel D.U.P. 2024-2026 del Comune di Pisa, approvato con Delibera C.C. n. 64 del 05.12.2023, erano stati definiti gli obiettivi e gli indirizzi a cui le società partecipate si dovevano attenere, ai sensi dell'art. 147-quater del D.Lgs. 267/2000.

Per SEPI era stato previsto il rispetto di obiettivi economico finanziari e di servizio, delineati nella successiva tabella:



DESCRIZIONE OBIETTIVI		INDICATORI		Valori di Riferimento	Obiettivo Anno 2024	Consuntivo 2024	Raggiungimento Obiettivi	
Obiettivi Economici - Finanziari	Mantenimento della Gestione Caratteristica positiva	Saldo Gestione Caratteristica	Differenza Voci A e B Conto Economico (Media 2013-2022)	Ind.1	239.442	Ind.1 ≥ 239.442	809.751	
	Approvazione del Bilancio di esercizio dell'anno precedente	Il Bilancio deve essere approvato prima del 30.04 dell'anno successivo a quello di riferimento	Data approvazione del Bilancio di esercizio n-1, completo di ogni sua parte prevista dalla normativa e dal Contratto di Servizio	Ind.2	30.04.n	Entro il 30.04.2024	13.06.2024	
	Mantenimento del Risultato di Esercizio positivo	Risultato di Esercizio	Voce 23 del Conto Economico (Media 2013-2022)	Ind.3	20.385	Ind.3 ≥ 0	455.159	
Obiettivi Personale Dipendente	Riduzione costo medio del personale	Costo medio del personale deve essere al massimo il 10% in più di quello del Comune di Pisa	<u>Costo Personale complessivo</u> N° Medio Personale (Anno 2022)	Ind.4	49,073	Ind.4 ≤ 46.735	51.337	
	Contenimento spese personale	Incidenza Spese Personale su spese correnti deve essere ridotta.	<u>Costo Personale complessivo</u> Spese correnti (Anno 2022)	Ind.5	48,52%	Ind.5 < 48%	49,93%	
Obiettivi di Servizio (per il Comune di Pisa)	Accertamento Entrate Comunali Gestite (Competenza)	Obiettivo Accertamento Entrate ex art. 10.1 Capitolato di Servizio	Percentuale Obiettivi Accertamenti Totali (Anno 2021)	Ind.6	104,99%	Ind.6 ≥ 100%	104,59%	
	Riscossione Entrate Comunali (Competenza)	Obiettivo Riscossione Entrate ex art. 10.2 Capitolato di Servizio	Percentuale Riscossioni c/competenza (Anno 2021)	Ind.7	75,84%	Ind.7 ≥ 80%	77,94%	
		Riscossione c/competenza atti di accertamento, liquidazioni e sanzioni (*)	<u>Riscossioni c/competenza</u> Accertamenti c/comp. (Anno 2022)	Ind.8	20,71%	Ind.9 ≥ 15%	20,71%	
	Entrate da recupero	Recupero IMU e TARI	Attuazione interventi di controllo e recupero IMU e TARI (accertamento)	Ind.9	6.093.399,82	Ind.10 ≥ 1.500.000	5.333.107	
		Recupero Imposta di Soggiorno	Attuazione interventi di controllo e recupero dell'Imposta di Soggiorno (accertamento)	Ind.10	8.383,38	Ind.11 ≥ 40.000	122.652	
Riscossione c/residui atti di accertamento, liquidazioni e sanzioni (*)		<u>Riscossioni c/residui</u> Residui (Anno 2022)	Ind.11	11,02%	Ind.12 ≥ 10%	11,02%		

NOTE

(*) Per esempio: ICI, IMU, TARSU/TARES/TARI, TASI, Imposta di Soggiorno, CIMP, COSAP.

Risultano conseguiti tutti gli obiettivi tranne quelli del personale (costo superiore al parametro e incidenza sulle spese superiore al 50%) e della riscossione delle entrate in c/competenza con un risultato comunque non molto distante dal quello fissato come obiettivo e la riscossione delle entrate ex art. 10.2 del Capitolato di Servizio. Ritardo di oltre un mese nell'approvazione del Bilancio di esercizio 2023.

Analisi per centri di ricavo e costo

SEPI presenta il Conto Economico suddiviso per "linee di sviluppo" raggruppate per socio. Pertanto è possibile sia un'analisi sui singoli centri, ovvero ente per ente, sia una disamina sulla specifica attività svolta per i Comuni soci.

Il seguente prospetto indica la suddivisione per centri di ricavo/costo, con il dettaglio delle attività svolte e riporta valori di sintesi come il margine di contribuzione (Marg. Contr.), MOL (Margine Operativo Lordo) ed EBIT. Il prospetto non tiene conto della ripartizione delle altre voci di ricavo, costo, dell'area finanziaria e straordinaria che non sono suscettibili di essere legati direttamente ai vari centri di costo.



CONTO ECONOMICO AL 31.12.2024 PER CENTRI DI RICAVO/COSTO E LINEE ATTIVITÀ														
Ente	Linea Attività	Ricavi	Costi Variabili	Marg. Contr.	Costi Fissi Dir.	Costi Fissi Indir.	MOL	Acc. Perd. Su Cred.	EBIT	Fin. / Altro	Ris. Ante Imp.	Imposte	Ris. Netto	Inc. %
PISA	Tributi e COSAP	3.342.425	282.776	3.059.649	1.578.439	864.675	616.535	197.234	419.301	2.333	421.634	124.540	297.094	36,33%
	Sanzioni Amministrative	3.459.706	1.251.969	2.207.737	336.028	791.858	1.079.851	675.580	404.271	2.415	406.686	128.911	277.775	37,60%
	Extratributarie	372.654	37.388	335.266	146.156	82.126	106.984	23.082	83.902	260	84.162	13.885	70.277	4,05%
	Totale Pisa	7.174.785	1.572.133	5.602.652	2.060.623	1.738.659	1.803.370	895.896	907.474	5.008	912.482	267.336	645.146	77,99%
Cascina	Tributi e COSAP	997.728	147.751	849.977	541.706	188.730	119.541	63.669	55.872	697	56.569	37.176	19.393	10,84%
	Sanzioni Amministrative	76.304	37.547	38.757	42.522	23.725	-27.490	13.459	-40.949	53	-40.896	2.843	-43.739	0,83%
	Extratributarie	14.024	5.257	8.767	6.209	1.897	661	1.262	-601	10	-591	523	-1.114	0,15%
	Totale Cascina	1.088.056	190.555	897.501	590.437	214.352	92.712	78.390	14.322	760	15.082	40.542	-25.460	11,83%
Vecchiano	Tributi e COSAP	203.643	71.029	132.614	144.089	61.420	-72.895	36.399	-109.294	142	-109.152	7.588	-116.740	2,21%
	Sanzioni Amministrative	187.115	65.774	121.341	40.560	26.054	54.727	71.961	-17.234	131	-17.103	6.972	-24.075	2,03%
	Extratributarie	26.140	1.761	24.379	28.107	8.207	-11.935	2.426	-14.361	18	-14.343	974	-15.317	0,28%
	Totale Vecchiano	416.898	138.564	278.334	212.756	95.681	-30.103	110.786	-140.889	291	-140.598	15.534	-156.132	4,53%
Calci	Extra Fatturato	44.700	0	44.700	27.495	6.684	10.521	1.406	9.115	31	9.146	1.666	7.480	0,49%
	Totale Calci	44.700	0	44.700	27.495	6.684	10.521	1.406	9.115	31	9.146	1.666	7.480	0,49%
Santa Luce	Extra Fatturato	42.317	4.481	37.836	29.429	5.982	2.425	1.505	920	30	950	1.577	-627	0,46%
	Totale Santa Luce	42.317	4.481	37.836	29.429	5.982	2.425	1.505	920	30	950	1.577	-627	0,46%
Santa Maria a Monte	Extra Fatturato	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
	Totale Fauglia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
APES	Extra Fatturato	92.231	43.737	48.494	16.851	9.997	21.646	862	20.784	64	20.848	3.437	17.411	1,00%
	Totale APES	92.231	43.737	48.494	16.851	9.997	21.646	862	20.784	64	20.848	3.437	17.411	1,00%
San Giuliano Terme	Extra Fatturato	85.833	28.169	57.664	37.221	12.185	8.258	1.904	6.354	60	6.414	3.198	3.216	0,93%
	Totale San Giuliano	85.833	28.169	57.664	37.221	12.185	8.258	1.904	6.354	60	6.414	3.198	3.216	0,93%
Ente Parco	Extra Fatturato	2.258	1.328	930	7.600	5.242	-11.912	389	-12.301	2	-12.299	84	-12.383	0,02%
	Totale Ente Parco	2.258	1.328	930	7.600	5.242	-11.912	389	-12.301	2	-12.299	84	-12.383	0,02%
PISA - Gest. Imp. Pubbl.	Extra Fatturato	253.080	8.276	244.804	205.245	43.299	-3.740	10.499	-14.239	177	-14.062	9.430	-23.492	2,75%
	Totale Gest. Imp. Pubbl.	253.080	8.276	244.804	205.245	43.299	-3.740	10.499	-14.239	177	-14.062	9.430	-23.492	2,75%
TOTALE COMPLESSIVO		9.200.158	1.987.243	7.212.915	3.187.657	2.132.081	1.893.177	1.101.637	791.540	6.423	797.963	342.804	455.159	100,00%

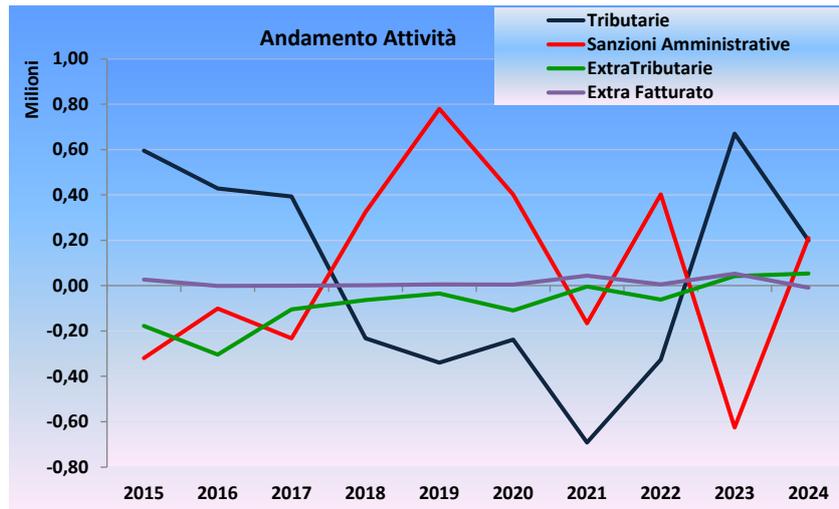
Si evince che l'EBIT complessivo risulta positivo ed è determinato in prevalenza dal *centro* Comune di Pisa (77,99% del fatturato) che copre anche il risultato negativo del *centro* Comune di Vecchiano (11,83% del fatturato).

Riguardo invece agli altri *centri*, che costituiscono le attività extra che la SEPI può svolgere nei limiti del 20% del fatturato in quanto Società *in house*, si rileva che contribuiscono positivamente al risultato anche se in misura marginale

Risulta non conveniente la gestione delle attività svolte per l'Ente Parco, che presenta un saldo negativo di € 12.301.

CONTO ECONOMICO AL 31.12.2024 PER LINEE DI ATTIVITÀ														
Linea di Attività	Ricavi	Costi Variabili	Marg. Contr.	Costi Fissi	Costi Fissi Indir.	MOL	Acc e Amm.	EBIT	Fin. / Altro	Ris. Ante Imp.	Imposte	Ris. Netto	Inc. %	
Tributi e COSAP	4.543.796	501.556	4.042.240	2.264.234	1.114.825	663.181	297.302	365.879	3.172	369.051	169.304	199.747	49,39%	
Sanzioni Amministrative	3.723.125	1.355.290	2.367.835	419.110	841.637	1.107.088	761.000	346.088	2.599	348.687	138.726	209.961	40,47%	
Extratributarie	412.818	44.406	368.412	180.472	92.230	95.710	26.770	68.940	288	69.228	15.382	53.846	4,49%	
Extra Fatturato	520.419	85.991	434.428	323.841	83.389	27.198	16.565	10.633	364	10.997	19.392	-8.395	5,66%	
TOTALE	9.200.158	1.987.243	7.212.915	3.187.657	2.132.081	1.893.177	1.101.637	791.540	6.423	797.963	342.804	455.159	100,00%	

Il grafico seguente evidenzia l'andamento nel tempo delle varie linee di attività, da cui si evince che quelle tributarie risultano migliorate dal 2021, ma con calo nel 2024 di € 0,47 mln (-70,25%) rispetto al 2023, mentre quelle afferenti alle sanzioni amministrative presentano un saldo positivo e sono ritornate ad una situazione tendenzialmente in miglioramento.





SOCIETÀ DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

Il comma 3, art. 4 del D.Lgs. 175/2016 recita:

“Al solo fine di ottimizzare e valorizzare l'utilizzo dei 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 al solo scopo di realizzare un investimento secondo criteri propri di un qualsiasi operatore di mercato.”

Si tratta di una norma derogatoria al principio secondo il quale le amministrazioni pubbliche non possono detenere, costituire o acquisire partecipazioni in società che abbiano per oggetto *“attività di produzione di beni e servizi non strettamente necessarie per il perseguimento delle proprie finalità istituzionali”* delineato dal comma 1, art. 4 del D.Lgs. 175/2016.

Il Comune di Pisa con Delibera C.C. n. 67 del 14.12.2021 ha approvato le *“Misure di razionalizzazione delle società Valdarno S.r.l. e Sviluppo Pisa S.r.l.”*, ovvero un progetto volto alla realizzazione di una unica società che ha come obiettivo la valorizzazione del patrimonio dell'Ente, ai sensi del citato comma 3.

Detto progetto è costituito da una serie di atti, da realizzarsi uno di seguito all'altro, ed alla data 31.12.2022 risultavano formalizzati:

- Approvazione da parte dell'Assemblea straordinaria della Valdarno S.r.l., atto rep. 17312, fasc. 6049 del 27.01.2022, rogato dal notaio Paola Calosi di Firenze del progetto di razionalizzazione di cui alla Delibera C.C. n. 67 del 14.12.2021.
- Approvazione da parte dell'Assemblea della Pisamo S.r.l. del 15.02.2022 alla cessione della partecipazione detenuta in Sviluppo Pisa S.r.l. – in liquidazione a Valdarno S.r.l..
- Revoca dello stato di liquidazione della Valdarno S.r.l., con effetto dal 15.04.2022, e nomina dell'Amministratore Unico.
- Scissione, con effetto dal 15.04.2022, asimmetrica e non proporzionale, di Valdarno S.r.l. che ha trasferito alla società di nuova costituzione Immogas S.r.l., totalmente partecipata dall'ex socio Toscana Energia S.p.A., la proprietà degli immobili precedentemente utilizzati da quest'ultimo.
- A seguito della scissione di cui sopra, Valdarno S.r.l. diviene interamente partecipata dal Comune di Pisa e modifica il proprio statuto sociale rendendolo conforme alla normativa vigente in materia di partecipazioni pubbliche, nonché adottando quanto previsto dal comma 3, art. 4 del D.Lgs. 175/2016.
- Acquisto da parte della Valdarno S.r.l., formalizzato con atto rep. 1014, racc. 884 del 01.08.2022, rogato dal notaio Margherita Caccetta di Pisa, dell'intero capitale sociale di Sviluppo Pisa S.r.l. in liquidazione, nella prospettiva, già indicata nella Delibera C.C. citata, di fusione per incorporazione.

In data 01.02.2023 è divenuta effettiva la fusione per incorporazione, di Sviluppo Pisa S.r.l. in liquidazione in Valdarno S.r.l., e con tale atto è stata altresì modificata la denominazione della incorporante in Patrimonio Pisa S.r.l.

Pertanto, dalla suddetta data, rientra, tra le società detenute, solo Patrimonio Pisa S.r.l..

**Patrimonio Pisa S.r.l.****Dati principali**

Capitale Sociale	€ 4.001.400,00	
Quota Partecipazione Diretta del Comune	€ 4.001.400,00	100,000%
Quota Partecipazione Complessiva del Comune		100,000%

**Patrimonio Netto**

	2024	2023	2022	2021	2020
Capitale Sociale	4.001.400	4.001.400	4.001.400	5.720.000	5.720.000
Riserve	6.970.731	7.786.693	7.669.258	10.523.543	10.145.948
Risultato Esercizio	13.933	-815.962	117.434	307.562	377.594
Valore Patrimonio Netto	10.986.064	10.972.131	11.788.092	16.551.105	16.243.542

Dipendenti

	2024	2023	2022	2021	2020
Numero medio dipendenti	9,32 (1)	8,48 (1)	7,00	7,00	8,00
Costo del Personale	461.411,00	401.049,00	345.209,00	344.193,00	334.629,00
Costo medio dipendenti	49.507,62	47.293,51	49.315,57	49.170,43	41.828,63

(1) Il dato medio è stato ricalcolato con la ricognizione del personale.

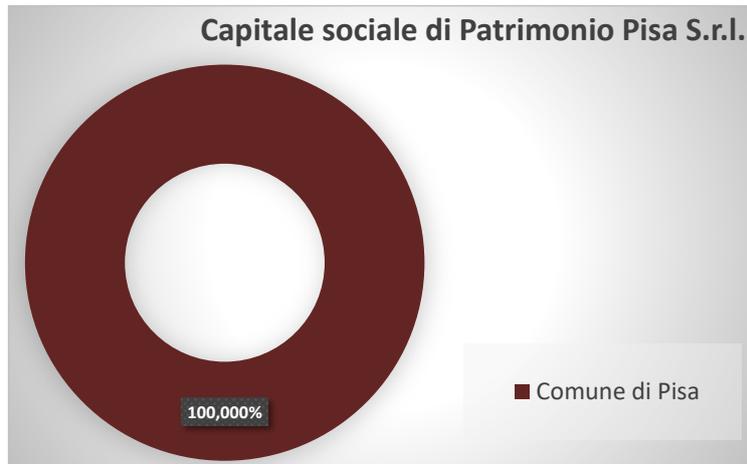
Organo amministrativo

Tipo di carica	Nome e Cognome	Tipo nomina	Ente pubblico di riferimento	Compenso 2024	Compenso 2023	Compenso 2022
Amministratore Unico	Matteo Dell'Innocenti (1)	Assembleare	Tutti i soci	26.000,00	26.000,00	26.000,00
<i>Tetto max compensi (art. 16 D.L. 90/2014)</i>				26.865,60	26.865,60	26.865,60
In carica fino ad approvazione del Bilancio 2024						
<i>(1) In carica dal 04.05.2020 come liquidatore; dal 27.01.2022 ricopre la carica di Amministratore Unico. Con Assemblea del 09.05.2025 Matteo Dell'Innocenti è stato confermato alla carica di Amministratore Unico fino alla data di approvazione del Bilancio al 31.12.2027.</i>						

Organo di controllo

Tipo di carica	Nome e Cognome	Compenso 2024	Compenso 2023	Compenso 2022
Revisore Unico	Arturo Nebbiai (1)	9.000,00	9.000,00	4.500,00
Revisore Unico	Antonio Martini (2)	—	—	4.500,00
<i>Totale complessivo (include i rimborsi spese erogati nell'anno)</i>		9.000,00	9.000,00	9.000,00
In carica fino ad approvazione del Bilancio 2024				
<i>(1) In carica dal 20.06.2022. (2) In carica fino al 19.06.2022. Il Compenso è parametrato con la durata della carica. Con Assemblea del 09.05.2025 Arturo Nebbiai è stato confermato alla carica di Revisore Unico fino alla data di approvazione del Bilancio al 31.12.2027.</i>				

Capitale Sociale



Socio	Part.
Soci Privati	0,000%
Comune di Pisa	100,000%
Soci Pubblici	100,000%

La Patrimonio Pisa S.r.l.

Inizialmente denominata Valdarno S.r.l., la Società è stata costituita il 31.07.1996 con l'accordo tra Comune di Pisa, Gea Servizi per l'Ambiente S.p.A. (ora Gea S.r.l.), Compagnia Pisana Trasporti S.p.A. (ora CPT S.r.l. in liquidazione) e Ages S.p.A. (ora Toscana Energia S.p.A.) per la riqualificazione edilizia dell'area denominata "Deta Lazzeri" (ex complesso industriale presso Ospedaletto) e la costruzione degli immobili e delle strutture adibite a sedi dei soci.

Successivamente il Comune di Pisa ha trasferito alla Società anche il diritto di superficie su un'area di Ospedaletto, adiacente all'ex Deta Lazzeri, per complessivi 22.965 mq, per la realizzazione di ulteriori edifici. Tale area è stata poi trasferita definitivamente a titolo di proprietà alla Società in data 21.12.2005.

Nel tempo Valdarno S.r.l. ha acquisito dai soci altri beni immobili ed ha completato la riqualificazione dell'area il 30.06.2001, data da cui l'attività sociale prevalente è divenuta la gestione della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, nonché i servizi condominiali.

Tra le società che hanno sedi o uffici nell'area, si citano:

- Comune di Pisa (rimessa scuolabus e automezzi, magazzino, archivi);
- Toscana Energia S.p.A. e la controllata Toscana Energia Green S.p.A. (sede amministrativa, uffici, parcheggio mezzi, officina);
- Acque S.p.A. e le sue partecipate Acque Industriali S.r.l., Acque Servizi S.r.l., Ingegnerie Toscane S.r.l. (sede locale amministrativa, parcheggio mezzi, uffici);
- Eni S.p.A. (uffici locali);
- Procura Repubblica (archivi).

Con lo scioglimento della Compagnia Pisana Trasporti S.p.A., è stata assegnata al Comune di Pisa la partecipazione da essa detenuta nella Valdarno: il Comune è passato dal 12,92% al 29,10% della partecipazione al capitale sociale della Valdarno.

Il Comune di Pisa, con Delibera C.C. n. 82 del 19.12.2013, ha deciso di dismettere la partecipazione per carenza dei requisiti richiesti dal c. 27 dell'art. 3 della L. 244/2007.

Successivamente, l'Assemblea dei soci del 05.12.2014 ha deliberato lo scioglimento anticipato della società che è entrata in liquidazione a partire dal 19.12.2014. La liquidazione consente tra l'altro di beneficiare delle agevolazioni fiscali previste dall'art. 1, comma 568-bis, della L. 147/2013.

Il 01.12.2016, nell'ambito della procedura di riparto di liquidazione di Gea S.r.l., è stata assegnata al Comune di Pisa la quota di Valdarno detenuta dalla stessa Gea S.r.l.; il Comune è divenuto quindi titolare di una quota di Valdarno pari complessivamente al 69,95% del capitale sociale.

Il Comune di Pisa con Delibera C.C. n. 67 del 14.12.2021 ha approvato le "Misure di razionalizzazione delle società Valdarno S.r.l. e Sviluppo Pisa S.r.l." che contiene, per quanto riguarda la società in esame, un percorso di



“trasformazione” della Valdarno in società totalmente pubblica per la valorizzazione del patrimonio “disponibile”, del Comune di Pisa ai sensi dell’art. 4, comma 3 del D.Lgs. 175/2016.

Rinviano a detta delibera per ogni dettaglio in merito all’intero Progetto, si segnala che si sono succedute le seguenti operazioni:

- 29.12.2021. Approvazione assembleare del Bilancio di esercizio 2020 e rinvio della nomina del Sindaco Unico a successiva assemblea.
- 27.01.2022. Assemblea Straordinaria di approvazione:
 - o della revoca dello stato di liquidazione con la nomina di Matteo dell’Innocenti, già liquidatore, ad Amministratore Unico della Valdarno S.r.l.;
 - o del Progetto di scissione parziale non proporzionale con il quale si costituisce una nuova società, poi denominata Immogas S.r.l., cui sono stati assegnati gli immobili già utilizzati da Toscana Energia S.p.A. che in questo modo è uscita dalla compagine sociale di Valdarno;
 - o della riduzione del capitale sociale in conseguenza della scissione;
 - o del nuovo statuto sociale in linea con le previsioni contenute nella vigente normativa in materia di società totalmente pubbliche e con oggetto quanto previsto dall’art. 4., comma 3 del D.Lgs. 175/2016, la “valorizzazione del patrimonio” del Comune di Pisa allo scopo di realizzare un “investimento secondo criteri propri di un qualsiasi operatore di mercato”.
- 20.06.2022. Assemblea di approvazione del bilancio 2021, di nomina del nuovo Sindaco Unico, Arturo Nebbiai, di determinazione del compenso dell’Amministratore Unico e scelta di affidare alla Valdarno stessa la gestione del Condominio sito al Centro “E. Fermi” e di quello della Sesta Porta
- 01.08.2022. Acquisto da parte di Valdarno dell’intero capitale sociale di Sviluppo Pisa S.r.l.
- 01.02.2023. Fusione per incorporazione della Sviluppo Pisa S.r.l. in Valdarno S.r.l.
- 01.02.2023. Cambio della denominazione sociale in “Patrimonio Pisa S.r.l.”.

Per il completamento del Progetto sono state effettuate in data 28.03.2024 le assegnazioni degli immobili “strumentali” al Comune di Pisa: la dilazione di tale trasferimento della proprietà è dovuta a ragioni di convenienza fiscale.

Attività svolta e rapporti con il Comune

Con il completamento delle operazioni di “trasformazione” della Valdarno S.r.l. – in liquidazione descritte nel paragrafo precedente, Patrimonio Pisa S.r.l. è divenuta una Società di valorizzazione del patrimonio detenuto ai sensi dell’art. 4, comma 3 del D.Lgs. 175/2016.

Eventi societari

Nel corso del 2024 non vi sono stati particolari eventi societari.

Con assemblea del 09.05.2025 sono stati confermati alla carica di Amministratore Unico il dott. Matteo Dell’Innocenti e alla carica di Revisore Unico il dott. Arturo Nebbiai.

Mantenimento della partecipazione

Il cambiamento delle finalità della Società, ha portato a rivedere il mantenimento della partecipazione detenuta dal Comune di Pisa. Se in precedenza l’oggetto sociale e le attività svolte dalla Società non rientravano tra quelle considerate “mantenibili” dal Comune di Pisa, con il nuovo Statuto la Società può svolgere attività di valorizzazione immobiliare ai sensi dell’art. 4, comma 3 del TUSP (D.Lgs. 176/2016) e pertanto è divenuta “mantenibile”. La mantenibilità è stata confermata con la Delibera del C.C. n. 66 del 18.12.2023 che ha approvato il “Piano di razionalizzazione delle partecipazioni societarie” ai sensi dell’art. 20 del D.Lgs. 175/2016, precisando che è stata altresì effettuata la razionalizzazione con la fusione per incorporazione, in data 01.02.2023, della Sviluppo Pisa S.r.l. nella Patrimonio Pisa S.r.l..

**Bilancio riclassificato**

Patrimonio Pisa S.r.l. - Bilancio Riclassificato				
	2024	2023	Variazioni	Var %
Stato Patrimoniale				
Attivo	22.838.466	22.669.450	169.016	0,746%
Attivo Fisso - Immobilizzazioni	13.432.588	13.191.016	241.572	1,831%
Immobilizzazioni immateriali	110.175	0	110.175	100,000%
Immobilizzazioni materiali	13.322.413	13.052.425	269.988	2,068%
Immobilizzazioni finanziarie	0	138.591	-138.591	-100,000%
Attivo circolante	9.405.878	9.478.434	-72.556	-0,765%
Rimanenze	7.231.225	7.551.400	-320.175	-4,240%
Liquidità Differite	1.780.545	1.573.546	206.999	13,155%
Liquidità Immediate	394.108	353.488	40.620	11,491%
Passivo	22.838.466	22.669.450	169.016	0,746%
Patrimonio netto	10.986.064	10.972.131	13.933	0,127%
Passività a Lungo (Consolidate)	10.934.851	10.989.159	-54.308	-0,494%
Passività a Breve (Correnti)	917.551	708.160	209.391	29,568%
Conto Economico				
Valore della Produzione (o Prodotto d'Esercizio)	1.829.891	2.120.999	-291.108	-13,725%
Costi della produzione	-2.037.074	-2.481.671	444.597	-17,915%
Consumo di Materie	-1.232	-492.400	491.168	-99,750%
Margine Industriale Lordo (M.I.L.)	1.828.659	1.628.599	200.060	12,284%
Spese per Servizi Esterni (S.O.E)	-1.114.445	-1.127.163	12.718	-1,128%
Valore Aggiunto	714.214	501.436	212.778	42,434%
Spese per il Personale	-461.411	-401.049	-60.362	15,051%
Margine Operativo Lordo	252.803	100.387	152.416	151,829%
Ammortamenti	-459.986	-461.059	1.073	-0,233%
Risultato Operativo	-207.183	-360.672	153.489	-42,556%
Saldo Gestione Finanziaria	-49.072	-28.060	-21.012	74,882%
Proventi Finanziari	10.874	6.547	4.327	66,091%
Oneri Finanziari	-59.946	-34.607	-25.339	73,219%
Saldo Gestione Straordinaria	319.485	-860.791	1.180.276	-137,115%
Proventi Straordinari	330.310	1.269	329.041	25926,696%
Oneri Straordinari	-10.825	-862.060	851.235	-98,744%
Risultato Esercizio Lordo	63.230	-1.249.523	1.312.753	-105,060%
Imposte dell'esercizio	-49.297	433.561	-482.858	-111,370%
Risultato Netto Esercizio	13.933	-815.962	829.895	-101,708%

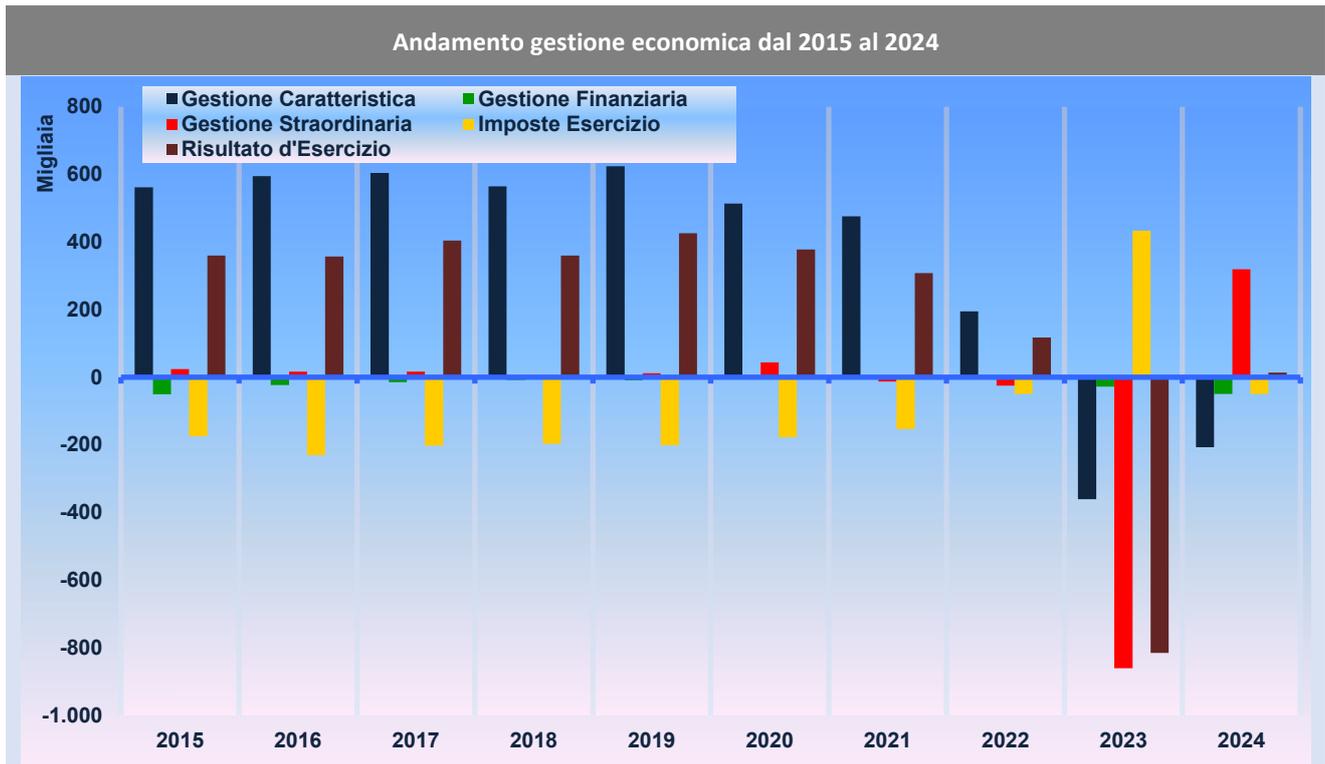
Si precisa che il conto "debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti" per l'importo di € 8.039.058, relativo al finanziamento concesso dalla Pisamo S.r.l. a Sviluppo Pisa S.r.l., quest'ultima poi incorporata in Patrimonio Pisa S.r.l., è stato riclassificato da "entro i 12 mesi" a "oltre i 12 mesi" in quanto, come riportato anche in Nota Integrativa, detto debito è esigibile dal 01.01.2029.

Analisi bilancio 2024**Risultato di esercizio – Utile**

L'esercizio 2024 si è chiuso con un utile di € 19.933,34, al netto di imposte per € 49.297.

L'ASSEMBLEA HA DELIBERATO DI DESTINARE GLI UTILI CONSEGUITI NEL 2024 NELLA SEGUENTE MODALITÀ:

- A RISERVA LEGALE PER € 696,67;
- A RISERVA STRAORDINARIA PER € 13.236,67.



Commento singole gestioni economiche

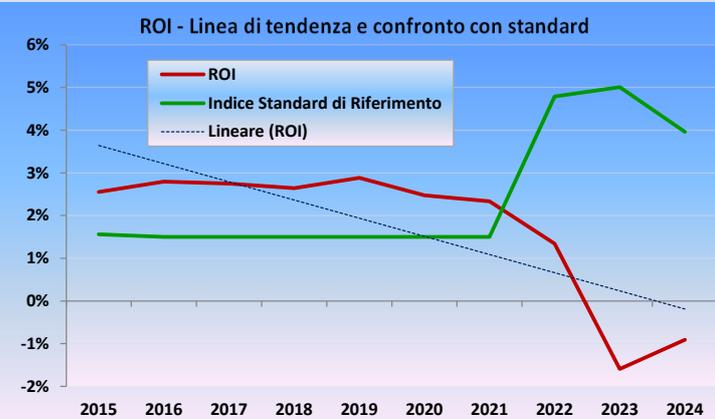
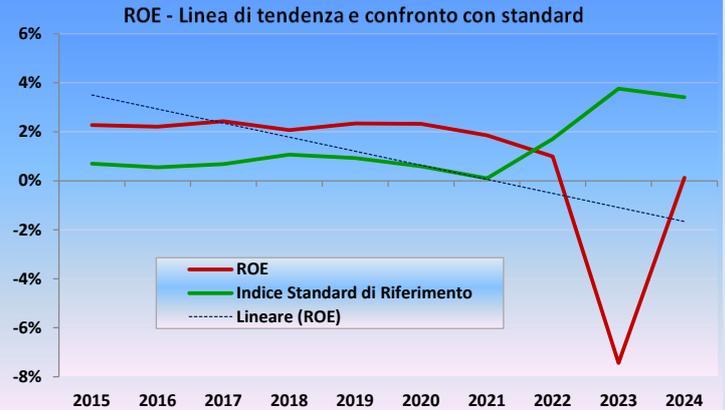
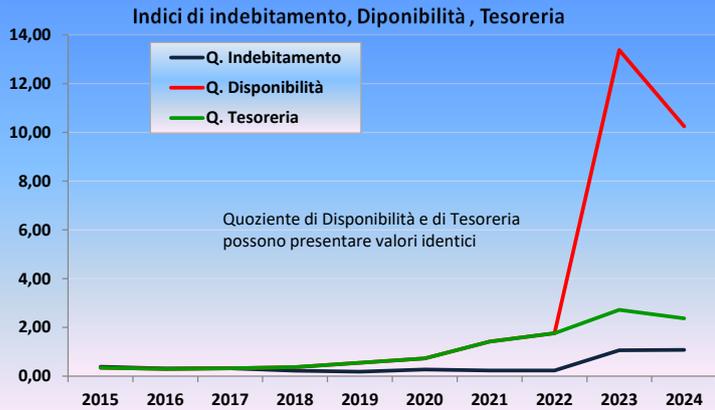
Gestione Caratteristica: *negativa* – Nonostante vi sia stato un incremento delle locazioni attive e dei ricavi da servizio di amministrazione condomini, il 2024 si caratterizza per la cessione di immobili (che, data la natura della Società, sono considerati come “immobili-merce”) per un valore di € 0,485 mln che tuttavia non ha generato “plusvalenze” in quanto i beni ceduti erano stati “svalutati” in anni precedenti: contabilmente è stata rilevata quindi una variazione negativa delle rimanenze (€ -0,6 mln) superiore al prezzo di cessione. Ad ogni nodo, va precisato, la Società si era tutelata con appositi fondi svalutazione il cui utilizzo fa parte delle componenti di ricavo straordinarie per € 0,3 mln. Di conseguenza nei ricavi, complessivamente, si registra una riduzione di € 0,29 mln (-42,56%). Da lato di costi si registrano riduzioni complessive per € 0,444 mln (-17,91%), ma non sufficienti per portare il saldo della gestione in positivo.

Gestione Finanziaria: *negativa* – Incide sul risultato di esercizio per un saldo negativo di € 49.072, si rilevano, in particolare, oneri finanziari su mutui per complessivi € 59.522.

Gestione Straordinaria: *positiva* – Si caratterizza per l’utilizzo del fondo di svalutazione degli immobili per € 303.285 per la cessione degli immobili già trattata nella “gestione caratteristica”.



Andamento principali indici di bilancio di esercizio dal 2015 al 2024



INDICI DI BILANCIO	2024	2023	Variazioni
ROE	0,127%	-7,437%	7,564%
ROI	-0,907%	-1,591%	0,684%
ROS	-8,767%	-22,048%	13,281%
ROD	0,506%	0,296%	0,210%
Autonomia Finanziaria	48,103%	48,401%	-0,297%
Indice di Indebitamento	51,897%	51,599%	0,297%
Indebitamento Corrente	4,018%	3,124%	0,894%
Indebitamento a Lungo	47,879%	48,476%	-0,597%
Capitale Circolante Netto	8.488.327	8.770.274	-281.947
Margine Tesoreria	1.257.102	1.218.874	38.228
Posizione Finanziaria Netta	-523.443	-354.672	-168.771

Commento indici economici

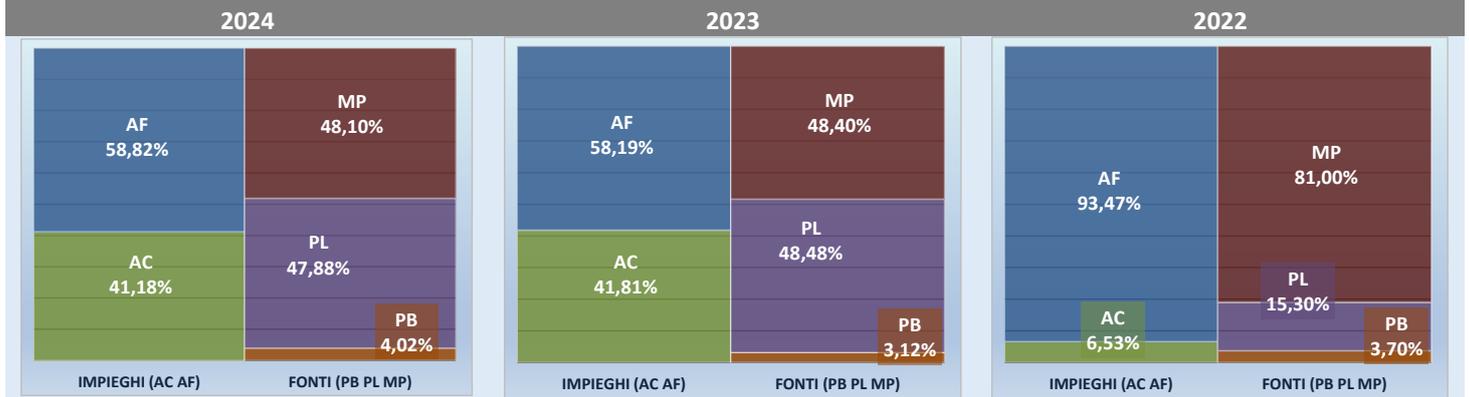
ROE: 0,127% – Il valore di questo indice, messo a confronto con il relativo parametro di riferimento, evidenzia una insoddisfacente redditività del capitale investito dai soci.

ROI: -0,907% – Valore negativo dovuto alla gestione caratteristica che per l'anno 2024 non è stata positiva.

ROS: -8,767% – Valore negativo, indice di difficoltà nella redditività.



Stato Patrimoniale Percentualizzato

**Situazione Patrimoniale e Finanziaria**

La situazione patrimoniale si è modificata dal 2023 per effetto della fusione per incorporazione di Sviluppo Pisa S.r.l. in Patrimonio Pisa S.r.l..

L'anno 2024 presenta una struttura patrimoniale con l'attivo circolante che include, come rimanenze, gli immobili destinati alla vendita, per un valore di € 7,2 mln.

Da lato delle Fonti si rileva la presenza di debiti verso Pisamo S.r.l. per € 8,03 mln: tali debiti, che la Società contabilizza nel 2024 a breve termine, sono stati riclassificati come debiti a medio lungo in quanto costituiscono un finanziamento che Pisamo concesse a Sviluppo Pisa (poi incorporata nel 2023 in Patrimonio Pisa) per la realizzazione degli immobili e che dovrà essere rimborsato dalla Patrimonio Pisa con un piano di ammortamento che decorre dal 01.01.2029.

Personale

La struttura organizzativa della Società si compone al 31.12.2024 di n. 11 unità (9,32 in media nel corso del 2024) gestite dall'Amministratore Unico. Figurano n. 1 centralinista telefonica, n. 3 portieri d'azienda, n. 2 operai, n. 1 responsabile amministrativa, n. 1 amministrativa, n. 1 segretaria, n. 1 architetto e n. 1 geometra. Il CCNL adottato è quello del terziario.

Di seguito tabella con la distribuzione del personale per qualifiche:

Qualifica	Tempo Determinato	Tempo Indeterminato	Full-Time	Part-Time	Totale
Dirigenti	0	0	0	0	0
Quadri	0	1	1	0	1
Impiegati	0	3	3	0	3
Tecnici	0	2	2	0	2
Operai	0	3,32	3,32	0	3,32
TOTALE	0	9,32	9,32	0	9,32

Il costo medio per dipendente ammonta a € 49.507,62.

Il costo medio per qualifica è rappresentato nella seguente tabella, dove si evince che la spesa media degli impiegati supera quella degli operai:

Qualifica	Costo Anno 2024	Unità medie	Costo medio
Dirigenti	0,00	0	0,00
Quadri	71.952,19	1	71.952,19
Impiegati	135.580,61	3	45.193,54
Tecnici	131.315,24	2	65.657,62
Operai	122.562,96	3,32	36.916,55
TOTALE	461.411,00	9,32	49.507,62

Programma valutazione rischio crisi aziendale

La Relazione sul governo societario, documento obbligatorio che accompagna il bilancio di esercizio previsto dall'art. 6, comma 4, del D.Lgs. 175/2016, approvata dalla Società è stata redatta seguendo le linee guida trasmesse dal Comune di Pisa con nota prot. 20107 del 15.02.2023, ed include il "Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale" di cui si riporta una breve analisi.

Indicatori extracontabili. Il punteggio attribuito per l'anno 2024 è pari a 2,33 (il rischio massimo è pari a 10) cui influisce, in particolar modo, l'eventuale rischio di non raggiungere gli obiettivi fissati dal socio, nonché il contenimento delle spese di funzionamento. Ad ogni modo l'Amministratore Unico relaziona che per evitare tali rischi applica un costante monitoraggio dei costi di funzionamento.

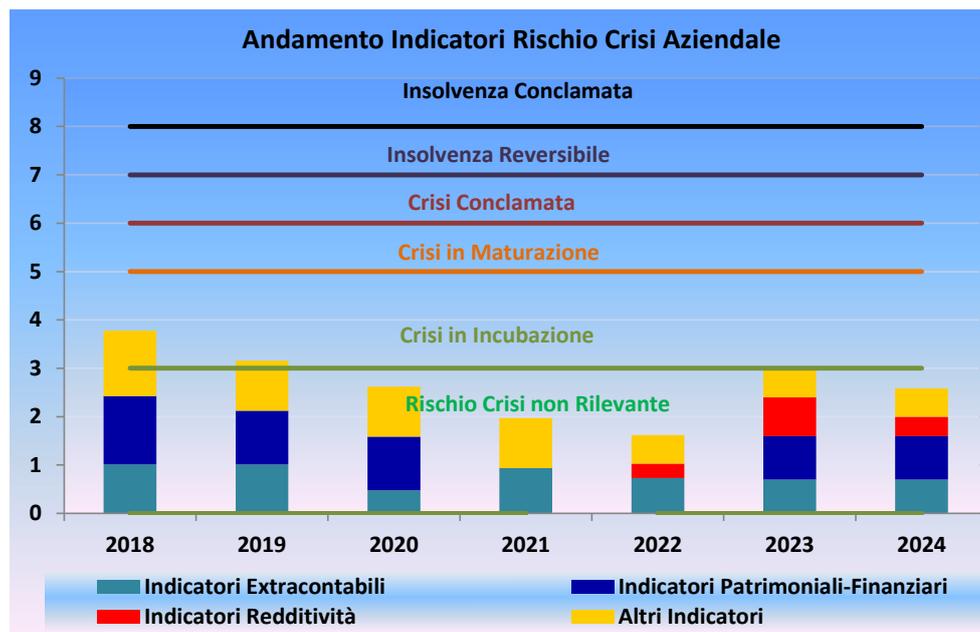
Indicatori patrimoniali-finanziari. Si rileva un punteggio pari a 3,00 (il rischio massimo è pari a 10) poiché potrebbero verificarsi problematiche finanziarie: in particolare l'indebitamento netto è decisamente superiore all'EBITDA e gli oneri finanziari sono superiori al MOL.

Indicatori di redditività. Il punteggio presentato dalla Patrimonio Pisa per l'anno 2024 è di 4 (con un massimo di 10). Valore condizionato dagli indicatori ROE, ROI ed EVA che risultano inferiori ai parametri.

Altri indicatori di derivazione contabile. Si rileva un valore di 1,95, identico all'anno precedente. Al risultato ha influito il costo medio del personale, superiore rispetto al limite stabilito.

Analisi complessiva. Il dato finale riporta un valore che nel 2024 è 4 sotto la soglia minima, pertanto non vi sono rischi rilevati ma l'organo amministrativo è comunque tenuto a verificare annualmente il rischio di crisi aziendale.

Di seguito il grafico con l'andamento del valore complessivo di rischio, con il "peso" di ciascuna componente.



Obiettivi di gestione ex art. 147-quater D.Lgs. 267/2000

Nel D.U.P. 2024-2026 del Comune di Pisa, approvato con Delibera del C.C. n. 64 del 05.12.2023, erano stati definiti gli obiettivi e gli indirizzi a cui le società partecipate si dovevano attenere, ai sensi dell'art. 147-quater del D.Lgs. 267/2000.

Per la Patrimonio Pisa era stato previsto il rispetto di obiettivi economico finanziari e di servizio, delineati nella successiva tabella:



DESCRIZIONE OBIETTIVI		INDICATORI		Valori di Riferimento	Obiettivo Anno 2024	Consuntivo 2024	Raggiungimento Obiettivi	
Obiettivi Economici - Finanziari	Mantenimento della Gestione Caratteristica positiva	Saldo Gestione Caratteristica positivo	Differenza tra Valore e Costi della Produzione (Media 2013-2022)	Ind.1	477.984	Ind.1 ≥ 0	112.302	
	Approvazione del Bilancio di esercizio dell'anno precedente	Il Bilancio deve essere approvato prima del 30.04 dell'anno successivo a quello di riferimento	Data approvazione del Bilancio di esercizio n-1, completo di ogni sua parte prevista dalla normativa	Ind.2	30.04.n	Entro il 30.04.2024	06.05.2024	
	Mantenimento del Risultato di Esercizio Complessivo Positivo	Risultato di Esercizio positivo	Voce 23 del Conto Economico (Media 2013-2022)	Ind.3	85.260	Ind.3 ≥ 0	13.933	
Obiettivi Personale Dipendente	Contenimento Spese del Personale	Costo medio del personale deve essere inferiore a quello del Comune di Pisa maggiorato del 10%	<u>Costo Personale</u> N° Medio Personale (Anno 2022)	Ind.4	49.316	Ind.4 ≤ 46.735	49.508	
		Incidenza Spese personale su spese correnti inferiore al 25%	<u>Spese del Personale</u> Spese Correnti (Anno 2022)	Ind.5	16,64%	Ind.5 ≤ 25%	27,19%	
Obiettivi di Servizio	Valorizzazione degli immobili: Fatturato superiore a quello del PEF 2023-2032	Fatturato come da PEF 2023-2032	Voce A1 del Conto Economico (Anno 2022)	Ind.6	2.616.178	Ind.6 ≥ 1.597.957	2.363.321	

NOTE

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

Risultano raggiunti i risultati positivi della gestione caratteristica (non riclassificata, ai fini dell'indicatore) e dell'esercizio, nonché l'aumento del fatturato rispetto alle previsioni contenute nel Piano Economico Finanziario 2023-2032.

Il bilancio di esercizio 2023 è stato approvato con alcuni giorni di ritardo ma il costo del personale non è in linea con gli obiettivi fissati.



SOCIETÀ CHE SVOLGONO SERVIZI DI INTERESSE ECONOMICO GENERALE (SIEG)

Secondo le definizioni recate dall'art. 2, comma 1, lettere h) ed i), del D.Lgs. 175/2016 si intendono:

- «servizi di interesse generale»: *le attività di produzione e fornitura di beni o servizi che non sarebbero svolte dal mercato senza un intervento pubblico o sarebbero svolte a condizioni differenti in termini di accessibilità fisica ed economica, continuità, non discriminazione, qualità e sicurezza, che le amministrazioni pubbliche, nell'ambito delle rispettive competenze, assumono come necessarie per assicurare la soddisfazione dei bisogni della collettività di riferimento, così da garantire l'omogeneità dello sviluppo e la coesione sociale, ivi inclusi i servizi di interesse economico generale;*
- «servizi di interesse economico generale»: *i servizi di interesse generale erogati o suscettibili di essere erogati dietro corrispettivo economico su un mercato.*

Nel contesto normativo precedente all'entrata in vigore del D.Lgs. 175/2016 - che si è uniformato alla terminologia già usata dall'Unione Europea - i servizi in esame venivano definiti, per quanto qui interessa, rispettivamente “servizi pubblici locali privi di rilevanza economica” e “servizi pubblici locali a rilevanza economica”.

I servizi di interesse economico generale gestiti da società partecipate dal Comune di Pisa sono così riepilogati:

- servizio idrico integrato (ACQUE);
- gestione delle farmacie comunali (FARMACIE);
- gestione del servizio integrato dei rifiuti (RETIAMBIENTE)
- vettoriamento e distribuzione gas (TOSCANA ENERGIA).

Con riferimento ad Acque S.p.A., si precisa che trattasi di partecipazione indiretta detenuta tramite GEA S.r.l., quest'ultima controllata direttamente.

L'affidamento (o meglio la concessione) dei servizi di interesse economico generale a società partecipate può aver luogo con procedure ad evidenza pubblica, o in regime *in house* in presenza dei necessari presupposti.

Per alcuni servizi (servizio idrico, gestione integrata dei rifiuti, distribuzione del gas, trasporto pubblico locale) la normativa di settore prevede che l'affidamento e la gestione abbia luogo a livello di ambiti territoriali ottimali.

Si riporta, di seguito, l'analisi relativa alle singole società.

**Acque S.p.A.****Dati principali**

Capitale Sociale	€ 9.953.116,00		
N. Azioni	9.953.116	V.N. x Azione	€ 1,00
Quota Partecipazione Diretta del Comune	—		—
Quota Partecipazione Complessiva del Comune	10,773%		

**Patrimonio Netto**

	2024	2023	2022	2021	2020
Capitale Sociale	9.953.116	9.953.116	9.953.116	9.953.116	9.953.116
Riserve	274.159.074	259.210.837	233.620.284	203.000.524	171.158.265
Risultato Esercizio	16.985.674	18.807.538	28.159.624	26.316.985	30.598.791
Valore Patrimonio Netto	301.097.864	287.971.491	271.733.024	239.270.625	211.710.172

Dipendenti

	2024	2023	2022	2021	2020
Numero medio dipendenti	620	599	447	426	419
Costo del Personale	34.488.806	32.491.982	24.071.763	22.699.846	22.113.456
Costo medio dipendenti	55.627,11	54.243,71	53.851,82	53.286,02	52.776,74

Organo amministrativo

Tipo di carica	Nome e Cognome	Nomina	Compenso 2024	Compenso 2023
Presidente	Simone Millozzi (1)	Pubblica	72.000,00	6.706,85
Vice Presidente	Antonio Bertolucci (2)	Pubblica	25.000,00	8.858,08
Amministratore Delegato	Trolese Fabio	Privata	67.000,00	44.691,51
Consigliere	Francesca Menabuoni	Privata	21.000,00	8.485,48
Consigliere	Laura Meoli	Pubblica	21.000,00	8.485,48
Consigliere	Valentina Vanni (1)	Pubblica	21.000,00	1.956,16
Consigliere	Valentina Bracaglia (1)	Privata	21.000,00	1.956,16
Consigliere	Massimiliano de Feo (1)	Privata	21.000,00	1.956,16
Consigliere	Luca Silvestri (1)	Pubblica	21.000,00	1.956,16
Consigliere	Andrea De Caterini (3)	Privata	—	6.529,32
Consigliere	Piero Ferrari (3)	Privata	—	6.529,32
Consigliere	Giovanni Guidi (3)	Privata	—	6.529,32
Presidente	Giuseppe Sardu (3)	Pubblica	—	44.072,88
Vice Presidente	Giancarlo Faenzi (3)	Pubblica	—	11.970,41
<i>Totale complessivo dell'anno (incluse spese non specificate)</i>			<i>413.185,00</i>	<i>284.028,00</i>

In carica fino ad approvazione bilancio 2025

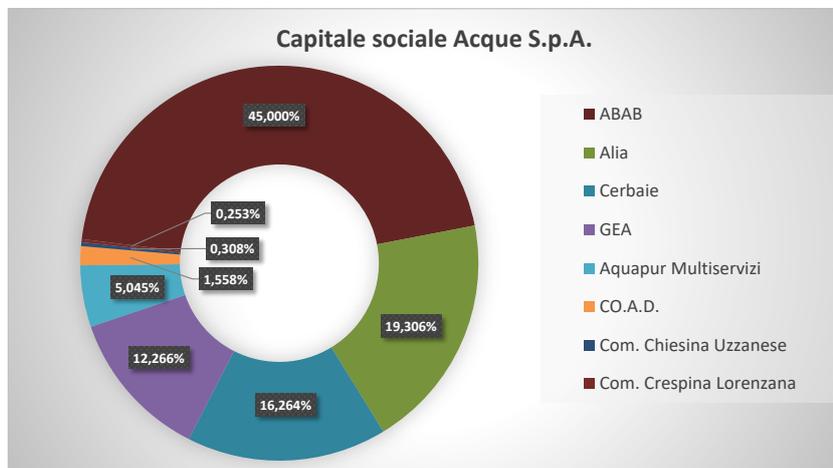
(1) In carica dal 28.11.2023 – (2) Incarica dal 28.11.2023 come Vice Presidente, in precedenza era Consigliere – (3) In carica fino al 27.11.2023.

I compensi riportati sono quelli spettanti deliberati dall'Assemblea del 24.06.2020 fino alla data del 27.11.2023, quelli successivi sono stati deliberati dall'Assemblea del 28.11.2023.

Il totale complessivo include, oltre alle spese non specificate, compensi variabili legati al raggiungimento di obiettivi. La società non ha relazionato l'ammontare di detti compensi.

**Organo di controllo**

Tipo di carica	Nome e Cognome	Nomina	Compenso 2024	Compenso 2023
Presidente	Alberto Ribolla (1)	Pubblica	22.500,00	1.875,00
Sindaco effettivo	Alessandro Bottaini (1)	Pubblica	15.000,00	1.250,00
Sindaco effettivo	Luciano Baielli	Privata	15.000,00	15.000,00
Presidente	Alberto Lang (2)	Pubblica	—	20.625,00
Sindaco effettivo	Alessandro Torcini (2)	Pubblica	—	13.750,00
<i>Totale Costo Collegio Sindacale (inclusi rimborsi spese)</i>			78.256,00	54.600,00
In carica fino ad approvazione del Bilancio 2025				
Società di Revisione	ERNST & YOUNG S.p.A. (3)	Assembleare	51.857,00	44.296,00
In carica fino ad approvazione del Bilancio 2024				
<i>(1) In carica dal 28.11.2023 – (2) In carica fino al 27.11.2023 – (3) Con Assemblea del 23.04.2025 l'incarico è stato rinnovato fino ad approvazione del bilancio 2027.</i>				
<i>Il totale complessivo include spese non specificate di cui la società non ha relazionato.</i>				

Capitale sociale (al 31.12.2024)

Socio	Part.
ABAB	45,00%
Soci Privati	45,00%
Alia	19,31%
Cerbaie	16,26%
GEA	12,27%
Aquapur Multiservizi	5,04%
CO.A.D.	1,56%
Com. Chiesina Uzzanese	0,31%
Com. Crespina Lorenzana	0,25%
Soci Pubblici	55,00%

Il Gestore del Servizio Idrico Integrato (S.I.I.)

Acque S.p.A. è stata costituita il 17.12.2001 da Gea Servizi per l'Ambiente S.p.A. di Pisa, Publiservizi S.p.A. di Empoli (FI), Cerbaie S.p.A. di Pontedera (PI), Aquapur S.p.A. di Capannori (LU) e dal Comune di Chiesina Uzzanese, per la gestione del servizio idrico integrato.

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

Ad Acque S.p.A., l'Autorità Idrica Toscana (AIT)¹³ ha affidato, a partire dal 1° gennaio 2002, la gestione del servizio idrico integrato del Basso Valdarno. Un territorio nel cuore della Toscana a cavallo di cinque province, distribuito su 55 comuni, con quasi 800.000 abitanti residenti.

Acque S.p.A. sta attuando un piano pluriennale di investimenti volto a garantire standard qualitativi del servizio acquedotto elevati e a estendere in tutta l'area servita un efficiente sistema di fognatura e depurazione¹⁴.

¹³ La Legge Regionale Toscana n. 69 del 28.12.2011 ha sciolto definitivamente l'ATO2, per costituire un Ente avente capacità giuridica ed autonomia patrimoniale chiamato Autorità Idrica Toscana. Tale Ente ha iniziato la propria attività ed è divenuto operativo il 01.01.2012, ed è strutturato in 6 Conferenze Territoriali che corrispondono alle ex ATO. L'area che comprende il Comune di Pisa è la Conferenza Territoriale n. 2 Basso Valdarno.

¹⁴ Fonte: <http://www.acque.net/profilo-e-missione>.



L'attività svolta e i rapporti con il Comune

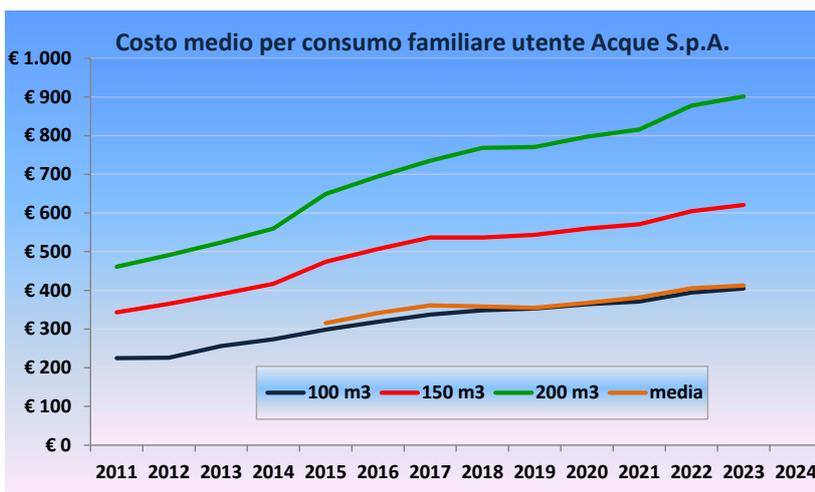
L'AIT ha esteso l'affidamento del servizio idrico integrato ad Acque S.p.A., per l'area denominata "Basso Valdarno", dal 2026 a tutto il 2031, con una previsione di ulteriori investimenti per circa € 962 mln per il periodo 2018-2031.

Nel corso del 2024 gli investimenti realizzati, come si evince dalla seguente tabella, ammontano a € 107,6 mln.

Riepilogo generale investimenti al 31.12.2024 in euro

Servizio	2002-2020	2021	2022	2023	2024	23 anni
Acquedotto	510.533.440	49.258.897	38.735.408	50.370.417	48.713.085	697.611.247
Depurazione	167.333.500	10.476.185	8.413.888	17.075.006	14.176.061	217.474.640
Fognatura	159.240.004	28.371.122	28.317.543	46.079.704	35.686.093	297.694.466
Generali	84.080.423	5.329.818	4.533.675	6.279.650	6.296.341	106.519.907
Allaccio Acquedotto	38.002.535	1.132.388	1.565.636	746.917	2.032.583	43.480.059
Allaccio Fognatura	15.719.878	494.531	647.245	620.750	657.082	18.139.486
Totali	974.909.780	95.062.941	82.213.395	121.172.444	107.561.245	1.380.919.805

A seguito degli investimenti effettuati e di quelli previsti e sulla base delle disposizioni dell'ARERA (Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente) e dell'AIT, le tariffe applicate da Acque S.p.A. sono cresciute mediamente del 3,47% nel 2024. Nel grafico seguente si rileva la crescita delle tariffe per consumo familiare, secondo gli standard previsti dalle Autorità (ARERA e AIT). In arancio è rappresentato il costo medio complessivo familiare, di cui sono disponibili solo i valori dal 2015: si evidenzia che tale media si avvicina molto a quella dei consumi per 100 m³.



	Dati ultimi 9 anni			
	100 m ³	150 m ³	200 m ³	Media
2015	298,26	473,78	649,30	315,16
2016	318,98	506,66	694,34	341,50
2017	337,63	536,32	735,01	361,47
2018	348,40	536,35	768,15	358,55
2019	353,24	543,61	770,83	355,08
2020	363,86	559,79	797,11	367,39
2021	370,90	570,63	815,93	381,71
2022	394,38	604,76	877,35	405,41
2023	404,93	620,96	901,04	412,46
2024	418,97	642,58	932,78	426,78

Eventi societari

È intenzione dei soci pubblici trasformare Acque S.p.A. in società *in house* per la gestione del Servizio Idrico Integrato a livello di Ambito. È in questa ottica che il Comune di Pisa ha approvato con Delibera C.C. n. 43 del 20.09.2021 il "Progetto di ripubblicizzazione di Acque S.p.A. mediante l'acquisizione dell'intero capitale sociale e trasformazione della società secondo il modello *in house*". Per maggiori informazioni si rinvia all'analisi di Acque2o S.p.A., società appositamente costituita ai fini della realizzazione di tale progetto.

In data 02.11.2023 si è concluso il processo di fusione per incorporazione della controllata Acque Servizi S.r.l. in Acque S.p.A., con retrodatazione degli effetti al 01.01.2023: il bilancio di esercizio 2023 della incorporante include pertanto i rilevanti effetti di detta operazione societaria.

Publiservizi S.r.l., socia di Acque S.p.A. con una partecipazione del 19,31% al capitale sociale, è stata fusa per incorporazione in Alia Servizi Ambientali S.p.A. con effetto dal 29.04.2024 successivamente ad un contezioso societario che si protraeva dal 01.02.2023.

**Mantenimento della partecipazione**

Già con il Piano Straordinario ex art. 24 del D.Lgs. 175/2016, approvato con Delibera C.C. n. 40 del 26.10.2017, il Comune di Pisa valutava mantenibile la partecipazione in Acque S.p.A. *“in quanto riguardante la gestione di un servizio pubblico essenziale quale quello idrico, è strettamente necessario per il perseguimento dei fini istituzionali dell’Ente. La partecipazione pubblica è funzionale a sostenere un adeguato livello di investimenti infrastrutturali e garantire l’indispensabile accesso all’acqua da parte della popolazione, contribuendo ad assicurare condizioni di accessibilità, qualità e sicurezza del servizio”*. Peraltro nel medesimo Piano si prevede, quale azione da intraprendere, di *“acquisire la partecipazione diretta nella società nell’ambito della procedura di liquidazione di Gea S.r.l. in liquidazione, compatibilmente con i vincoli della normativa vigente”*, e che non occorrono misure di razionalizzazione poiché *“la gestione del servizio è stata finora attuata in maniera economica ed ha consentito la distribuzione di dividendi”*.

Nei successivi Piani ordinari ex art. 20 del D.Lgs. 175/2016, approvati da ultimo con Delibera C.C. n. 52 del 16.12.2024, è stato ulteriormente confermato il mantenimento della Società.

Bilancio riclassificato

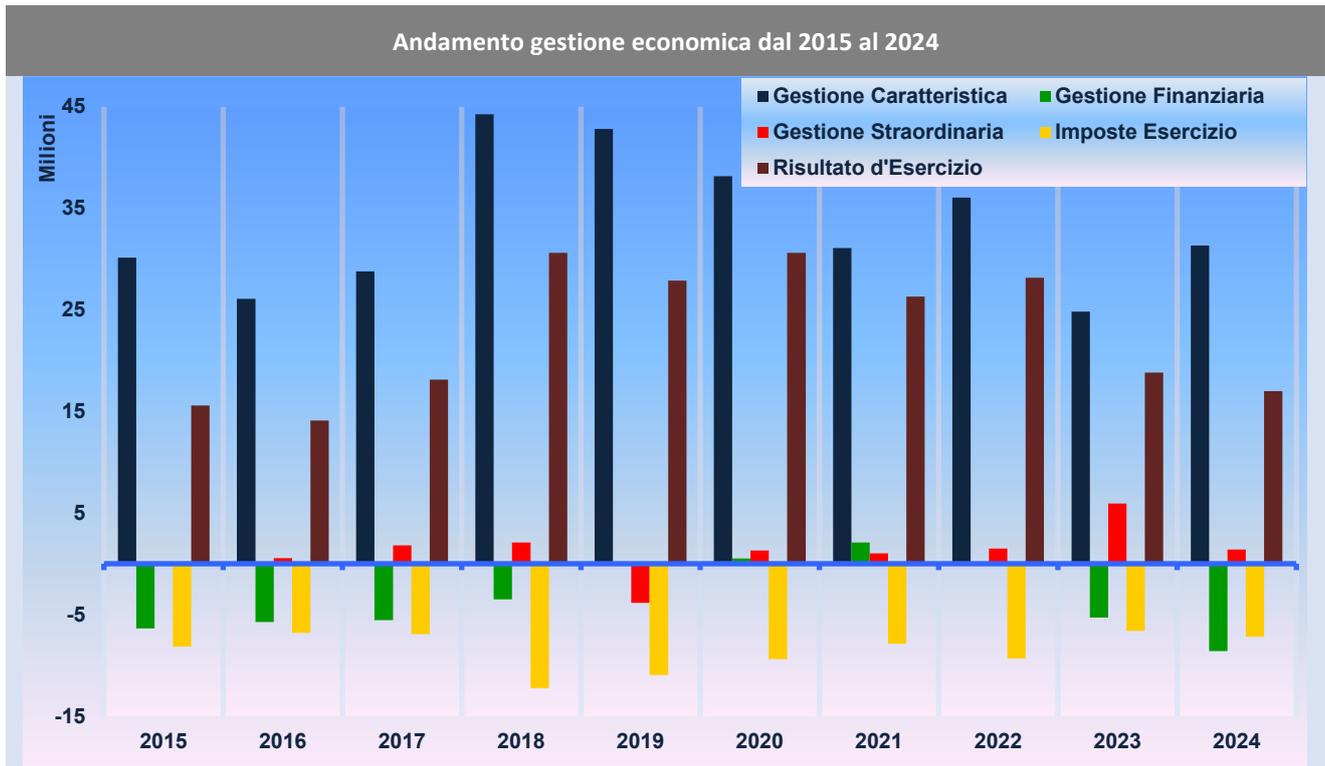
Acque S.p.A. - Bilancio Riclassificato				
	2024	2023	Variazioni	Var %
Stato Patrimoniale				
Attivo	720.435.961	683.759.082	36.676.879	5,364%
Attivo Fisso - Immobilizzazioni	617.579.401	573.744.966	43.834.435	7,640%
Immobilizzazioni immateriali	261.178.880	258.184.234	2.994.646	1,160%
Immobilizzazioni materiali	337.621.260	314.803.827	22.817.433	7,248%
Immobilizzazioni finanziarie	18.779.261	756.905	18.022.356	2381,059%
Attivo circolante	102.856.560	110.014.116	-7.157.556	-6,506%
Rimanenze	4.333.187	2.247.683	2.085.504	92,785%
Liquidità Differite	86.799.620	105.207.384	-18.407.764	-17,497%
Liquidità Immediate	11.723.753	2.559.049	9.164.704	358,129%
Passivo	720.435.961	683.759.082	36.676.879	5,364%
Patrimonio netto	301.097.864	287.971.491	13.126.373	4,558%
Passività a Lungo (Consolidate)	223.147.425	186.403.706	36.743.719	19,712%
Passività a Breve (Correnti)	196.190.672	209.383.885	-13.193.213	-6,301%
Conto Economico				
Valore della Produzione (o Prodotto d'Esercizio)	209.702.801	190.872.218	18.830.583	9,866%
Costi della produzione	-178.354.240	-166.055.974	-12.298.266	7,406%
Consumo di Materie	-6.266.611	-6.500.902	234.291	-3,604%
Margine Industriale Lordo (M.I.L.)	203.436.190	184.371.316	19.064.874	10,340%
Spese per Servizi Esterni (S.O.E)	-52.672.886	-54.203.527	1.530.641	-2,824%
Valore Aggiunto	150.763.304	130.167.789	20.595.515	15,822%
Spese per il Personale	-34.488.806	-32.491.982	-1.996.824	6,146%
Margine Operativo Lordo	116.274.498	97.675.807	18.598.691	19,041%
Ammortamenti	-84.925.937	-72.859.563	-12.066.374	16,561%
Risultato Operativo	31.348.561	24.816.244	6.532.317	26,323%
Saldo Gestione Finanziaria	-8.601.391	-5.308.001	-3.293.390	62,046%
Proventi Finanziari	3.401.559	5.962.165	-2.560.606	-42,948%
Oneri Finanziari	-12.002.950	-11.270.166	-732.784	6,502%
Saldo Gestione Straordinaria	1.409.280	5.932.169	-4.522.889	-76,243%
Proventi Straordinari	1.553.248	5.973.692	-4.420.444	-73,999%
Oneri Straordinari	-143.968	-41.523	-102.445	246,719%
Risultato Esercizio Lordo	24.156.450	25.440.412	-1.283.962	-5,047%
Imposte dell'esercizio	-7.170.776	-6.632.874	-537.902	8,110%
Risultato Netto Esercizio	16.985.674	18.807.538	-1.821.864	-9,687%

Analisi bilancio 2024**Risultato di esercizio – Utile**

La gestione economica del 2024 si è chiusa in positivo, con un utile pari a € 16.985.674. Rispetto al 2023 si rileva una riduzione di € 1,8 mln pari al 9,69%.

Le imposte sul reddito dell'esercizio 2024 ammontano a € 7.170.776.

L'ASSEMBLEA HA DELIBERATO DI DESTINARE L'INTERO UTILE CONSEGUITO NEL 2024 A RISERVA POICHÉ IL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO STIPULATO CON LE BANCHE PREVEDE VINCOLI NELLA DISTRIBUZIONE DEI DIVIDENDI.



Commento singole gestioni economiche

Gestione Caratteristica: positiva – Si registra un aumento del saldo di € 6,53 mln rispetto al 2023 (+26,32%). Si rilevano maggiori ricavi per complessivi € 18,83 mln (+9,87%) dovuti in particolare ad aumenti per incassi da tariffa (e maggiori consumi da parte degli utenti) e per conguagli attribuiti dall'ARERA¹⁵. Dal punto di vista dei costi si rileva l'incremento di quasi € 2 mln per il personale (+6,15%), ma soprattutto l'aumento degli ammortamenti per € 12,07 mln (+16,56%) dovuto ai beni immobili capitalizzati nel corso del 2023.

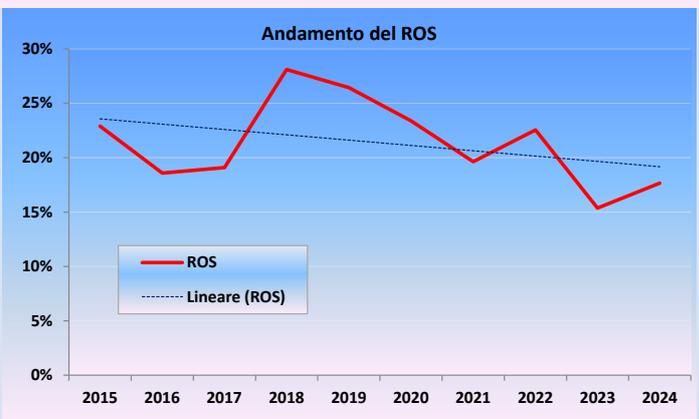
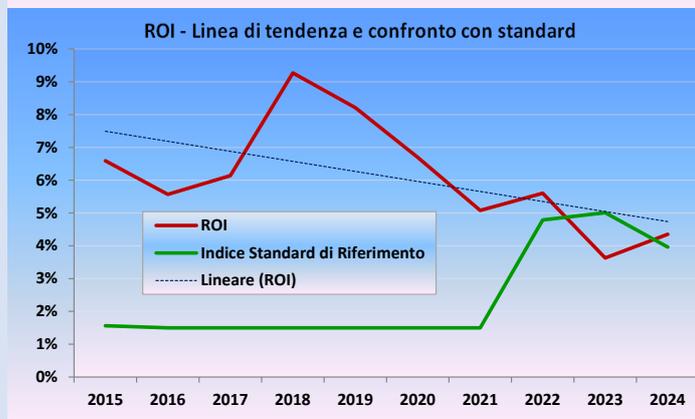
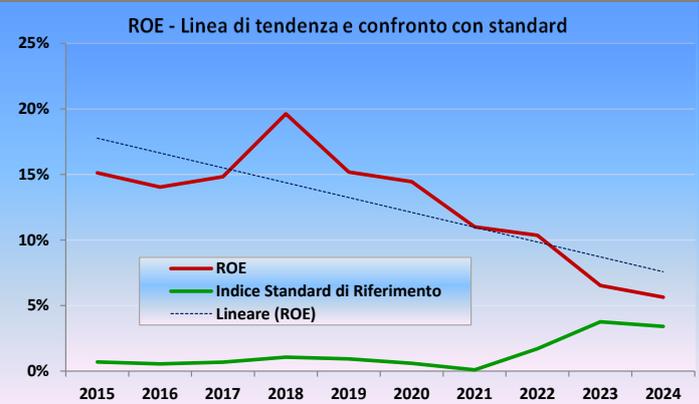
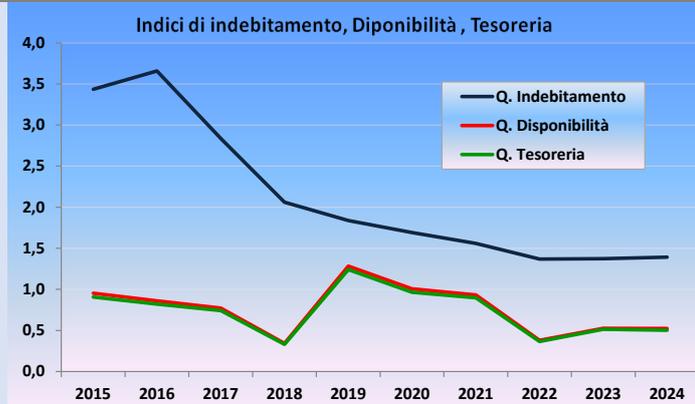
Gestione Finanziaria: negativa – Saldo negativo per € 8,6 mln dovuto ai maggiori oneri caratterizzati dagli interessi passivi verso finanziamenti con un incremento di € 0,7 mln (+6,5%) rispetto al 2023. Si precisa che la riduzione del saldo rispetto al 2023 di € 3,29 mln (-62,4%) è dovuta (per circa € 2,6 mln) all'eccezionalità del 2023 che includeva la realizzazione di contratti swap a copertura di finanziamenti estinti in detto anno.

Gestione Straordinaria: positiva – Risultano proventi per € 1,55 mln e oneri per € 144 mila dovuti principalmente a rettifiche di partite per costi di anni precedenti derivanti da processi di stima.

¹⁵ L'ARERA ha riconosciuto ad Acque S.p.A., tra gli altri, conguagli per componenti di costo consuntivati che risultavano superiori a quanto incluso nella tariffa per un totale di € 3.743.346.



Andamento principali indici di bilancio di esercizio dal 2015 al 2024



INDICI DI BILANCIO	2024	2023	Variazioni
ROE	5,641%	6,531%	-0,890%
ROI	4,351%	3,629%	0,722%
ROS	17,653%	15,370%	2,283%
ROD	2,862%	2,848%	0,015%
Autonomia Finanziaria	41,794%	42,116%	-0,322%
Indice di Indebitamento	58,206%	57,884%	0,322%
Indebitamento Corrente	27,232%	30,622%	-3,390%
Indebitamento a Lungo	30,974%	27,262%	3,712%
Capitale Circolante Netto	-93.334.112	-99.369.769	6.035.657
Margine Tesoreria	-97.667.299	-101.617.452	3.950.153
Posizione Finanziaria Netta	-184.466.919	-206.824.836	22.357.917

Commento indici economici

ROE: 6,641% – Il valore di questo indice, messo a confronto con il relativo parametro di riferimento, evidenzia una soddisfacente redditività del capitale investito dai soci.

ROI: 4,351% – Il valore di questo indice, messo a confronto con il relativo parametro di riferimento, evidenzia che il reddito operativo 2024 non remunera in maniera soddisfacente il capitale investito, ma è comunque positivo.

ROS: 17,653% – Evidenzia il mantenimento di una redditività dei servizi offerti alta.



Situazione Patrimoniale e Finanziaria

Si rilevano ancora difficoltà nella riscossione di crediti verso gli utenti, dato che il relativo fondo di svalutazione è aumentato di € 2,5 mln (+12,91%) ed ammonta a complessivi € 32,36 mln. Inoltre i crediti verso i clienti tendono ad aumentare nel tempo.

Rispetto al 2023 si evidenzia la riduzione dell’indebitamento verso i fornitori (-€ 7,4 mln, -12,73%) e dei debiti verso le società partecipate (-€ 4,19 mln, -30,38%) ma aumenta l’indebitamento complessivo verso le banche per € 22,2 mln (+10,7%) che al 31.12.2024 ammonta a € 229,73 mln. Detti finanziamenti hanno scadenza entro il 31.12.2025 per € 32,19 mln, il resto è ripartito tra quelli scadenti tra 1 anno e 5 anni (€ 98,54 mln) e oltre i 5 anni (€ 99,00 mln).

Di seguito si riporta l’andamento del debito verso banche:

	INDEBITAMENTO VERSO BANCHE										
	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Debiti v/Banche per Mutui	229.729.889	207.529.286	207.348.980	201.594.930	197.930.718	197.494.763	167.740.374	175.360.108	193.664.660	207.581.466	215.913.740
Oneri Bancari	11.640.857	8.639.445	5.091.029	4.784.464	4.637.689	4.495.506	6.739.332	7.520.179	8.222.891	8.500.674	8.844.397
Valore Mercato Derivati	-2.571.806	-2.712.505	-3.150.380	-1.152.395	-2.395.863	-2.354.637	-10.148.000	-14.094.644	-19.927.929	-25.815.908	-31.806.047
Incidenza Mutui	31,89%	30,35%	32,22%	32,92%	34,74%	37,89%	35,15%	37,37%	41,35%	45,42%	48,26%

Il Gruppo Acque

Acque S.p.A., nel corso degli anni, ha costituito e partecipato a società non direttamente riconducibili al servizio idrico integrato ma ad esso comunque connesse. In questo modo si è formato il Gruppo Acque che dal 31.12.2023 non è tenuto alla redazione del Bilancio Consolidato in quanto Acque S.p.A. ha incorporato l’unica controllata, Acque Servizi S.r.l., con efficacia dal 01.01.2023. Alla data del 31.12.2024 la Società possiede le seguenti partecipazioni in “collegate”:

Denominazione Società	Tipo Controllo	Attività svolta
Acque Industriali S.r.l.	Collegata. Con il possesso del 49,00% Capitale sociale	Opera prevalentemente nella gestione di impianti di depurazione delle acque reflue e di trattamento e stoccaggio di qualsiasi tipo di rifiuto liquido, solido, speciale, pericoloso e non proveniente dalla depurazione civile e industriale. Consolidata con metodo del Patrimonio Netto.
Ingegnerie Toscane S.r.l.	Collegata. Con il possesso del 48,17% del Capitale sociale	Prestazione di servizi di ingegneria, progettazione, supporto alla gestione del ciclo idrico integrato, ecc. Consolidata con metodo del Patrimonio Netto.
LeSoluzioni S.c.a.r.l.	Collegata. Con il possesso del 25,22% del Capitale sociale	Prestazione di servizi di fatturazione, customer service, call center e servizi di front office, servizi di consulenza gestionale e tecnica, ecc. Consolidata con metodo del Patrimonio Netto.

**Farmacie Comunali Pisa S.p.A.****Dati principali**

Capitale Sociale	€ 120.000,00		
Numero Azioni	2.400	Valore nominale x Az.	€ 50,00
Azioni depositate presso il tesoriere.			



Quota Partecipazione Diretta del Comune	€ 119.400,00	99,50%
Quota Partecipazione Complessiva del Comune		99,50%

Patrimonio Netto

	2024	2023	2022	2021	2020
Capitale Sociale	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
Riserve	1.602.386	1.331.692	1.290.374	1.152.746	1.065.469
Risultato Esercizio	343.580	300.751	41.499	237.627	87.277
Valore Patrimonio Netto	2.065.966	1.752.443	1.451.873	1.510.373	1.272.746

Dipendenti

	2024	2023	2022	2021	2020
Numero medio dipendenti	61,17 (1)	57,97 (1)	52,80 (1)	59,00	56,00
Costo del Personale	2.594.974,00	2.453.390,00	2.398.117,00	2.293.605,00	2.281.972,00
Costo medio dipendenti	42.422,33	42.321,72	45.415,82	38.874,66	40.749,50

(1) I dati sono stati calcolati dall'Ufficio Partecipazioni in quanto la Società riporta le unità presenti al 31.12.

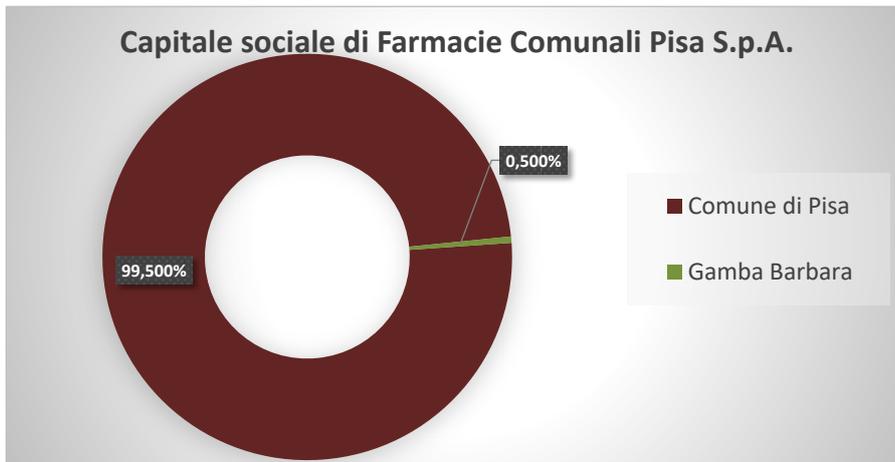
Organo amministrativo

Tipo di carica	Nome e Cognome	Tipo nomina	Ente di riferimento	Compenso 2024	Compenso 2023	Compenso 2022
Amministratore Unico	Andrea Porcaro D'Ambrosio (1)	Assembleare	Tutti i soci	48.000,00	48.000,00	48.000,00
<i>Tetto max compensi (art. 16 D.L. 90/2014)</i>				49.466,40	49.466,40	49.466,40
In carica fino ad approvazione del Bilancio 2026						
<i>(1) In carica dal 27.12.2018, confermato con Assemblea del 21.06.2021 e successivamente del 31.05.2024 fino ad approvazione bilancio 2026.</i>						

Organo di controllo

Tipo di carica	Nome e Cognome	Compenso 2024 (3)	Compenso 2023	Compenso 2022
Presidente	Stefania Agrelli (1)	9.158,32	6.000,00	6.000,00
Sindaco effettivo	Lara Lupi (1)	6.988,34	4.500,00	4.500,00
Sindaco effettivo	Francesco Morelli (1)	6.988,34	4.500,00	4.500,00
<i>Totale complessivo (include i rimborsi spese erogati nell'anno)</i>		23.155,00	15.578,00	15.557,00
In carica fino ad approvazione del Bilancio 2026				
Società di Revisione	Crowe Bompani S.p.A. (2)	5.000,00	5.000,00	5.000,00
In carica fino ad approvazione del Bilancio 2026				
<i>(1) In carica dal 21.06.2021. (2) In carica dal 27.12.2018, rinnovato con Assemblea del 19.10.2021 e successivamente del 31.05.2024. (3) Compensi rideterminati con Assemblea del 31.05.2024 e calcolati pro-quota.</i>				

Capitale sociale (al 31.12.2024)



Socio	Part.
Gamba Barbara	0,50%
Soci Privati	0,50%
Comune di Pisa	99,50%
Soci Pubblici	99,50%

La gestione delle Farmacie Comunali

Farmacie Comunali di Pisa S.p.A. è stata costituita il 22.04.2003 tra Comune di Pisa, i 5 dirigenti delle singole farmacie fino ad allora gestite in economia dall’Ente e altri 5 farmacisti, in osservanza della Legge Mariotti (L. 132/1968) che prevede la costituzione di società per la gestione delle farmacie composte da soli farmacisti o Comuni.

All’atto della costituzione, il capitale sociale di € 500.000, a norma dell’art. 9 della Legge 475/1968, era suddiviso tra il Comune di Pisa (con una quota del 95%) ed i 10 dirigenti farmacisti (con quota del 0,5% ciascuno) già dipendenti dello stesso Comune al momento dell’esternalizzazione del servizio.

Il 28.03.2008, con l’obiettivo di aumentare il proprio servizio alle utenze, la società istituisce una nuova farmacia comunale presso l’Aeroporto “G. Galilei” di Pisa.

Nel corso del 2011, a seguito di perdite maturate negli anni precedenti, la Società si trovò nella condizione prevista dall’art. 2447 del Codice Civile, pertanto, l’Assemblea straordinaria del 18.05.2011, deliberò l’azzeramento e la ricostituzione al minimo del capitale sociale. A seguito di ciò, il nuovo assetto societario prevedeva un capitale di € 120.000 posseduto per il 97% dal Comune di Pisa e per la restante parte da sei soci-farmacisti, in parti uguali fra loro.

Con Delibera del C.C. n. 65 del 21.12.2011 è stata approvata una nuova copertura delle perdite maturate al 31.10.2011 con conseguente azzeramento e ricostituzione del capitale sociale al minimo legale, mantenendo costante la partecipazione del Comune nella Società. Tale copertura è stata effettuata nel mese di gennaio dell’anno 2012. Con la medesima delibera è stata inoltre approvata una revisione del contratto di servizio e del contratto di affitto del ramo d’azienda farmacie al fine di consentire, tra l’altro, un più stringente controllo da parte del Comune sulla gestione della Società.

A seguito della cessazione dall’attività lavorativa di alcuni soci-farmacisti, il Comune di Pisa, acquistando le rispettive azioni, è divenuto proprietario del 99,00% del capitale sociale. Dal 23.02.2021 la partecipazione è aumentata al 99,50% per effetto dell’acquisto delle azioni precedentemente detenute dal dott. Francesco Pasca.

Attività svolta e rapporti con il Comune

La società svolge l’attività di gestione delle 6 farmacie comunali, situate nelle seguenti sedi:

Sede legale	Via C. Battisti, 53
Farmacia Comunale n. 1	Via Pardi ,3 (San Giusto)
Farmacia Comunale n. 2	Via XXIV Maggio, 63 (Porta a Lucca)
Farmacia Comunale n. 3	Via Battelli, 17 (Don Bosco)
Farmacia Comunale n. 4	Piazzale Donatello, 16 (CEP)
Farmacia Comunale n. 5	Via Niccolini, 6/A (Duomo)
Farmacia Comunale n. 6	Piazzale d’Ascanio, 1 (Aeroporto)



Risulta intrapresa dalla società anche la seguente attività:

Parafarmacia **Via del Tirreno, 353 (Calambrone, Centro Eliopoli)**

Inoltre la Società mette a disposizione studi medici presso i seguenti locali:

Studio Medico San Giusto	Via Pardi, 7 (San Giusto, vicino Farmacia n. 1)
Studio Medico Porta a Lucca	Via XXIV Maggio, 107 (Porta a Lucca, vicino Farmacia n. 2)
Studio Medico - Vittorio Veneto	Via Vittorio Veneto, 16 (Don Bosco, vicino Farmacia n. 3)
Studio Medico CEP	Viale Michelangelo, 60-62 (CEP, vicino Farmacia n. 4)

Il contratto di servizio stipulato tra Comune di Pisa e Farmacie Comunali S.p.A., e vigente nel 2022, aveva per oggetto la "gestione delle farmacie di cui il Comune è titolare" (art. 2); erano previsti "eventuali servizi accessori o complementari o comunque connessi all'oggetto del contratto" (art. 5, c. 3).

In data 30.06.2023 è stato siglato il nuovo contratto di servizio tra la Società ed il Comune, atto rep. 56225, fasc. 1108, ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Pisa, con il quale è affidato direttamente a FARMACIE, in regime *in house*, il servizio di gestione delle n. 6 farmacie comunali, "applicandosi il combinato disposto dell'art. 9, comma 1, lett. d), della legge 2 aprile 1968 n. 475 nonché dell'art. 5, commi 1 e 2, e dell'art. 17 del decreto legislativo 23 dicembre 2022 n. 201" art. 2, c. 2, nuovo Contratto). Detto servizio, che ha natura di servizio pubblico (art. 4, nuovo Contratto), comporta il pagamento al Comune di un canone annuo da parte della Società sottoposta al controllo analogo dell'Ente con i relativi obblighi e vincoli tipici delle "in house".

Rispetto requisiti società in house (art. 16, D.Lgs. 175/2016) e di gestione di servizio pubblico locale (D.Lgs. 201/2022)

Con l'affidamento alla Società della gestione delle n. 6 farmacie comunali, come sopra precisato, FARMACIE è divenuta società "in house" ed oltre ad essere soggetta alle previsioni di cui all'art. 16 del D.Lgs. 175/2016, è tenuta al rispetto della normativa contenuta nel D.Lgs. 201/2022 in quanto si tratta di gestione di un "servizio pubblico locale di interesse economico, essendo la farmacia uno dei centri preposti all'assistenza sanitaria di base con specifico riferimento alle prestazioni farmaceutiche. Pertanto, l'erogazione del servizio da parte della Società deve avere carattere di regolarità e continuità nel rispetto della vigente normativa e per nessuna ragione può essere sospeso, salvo il caso di forza maggiore" (art. 4 del Contratto di Servizio).

Per quanto attiene alla normativa delle "in house", si rileva che lo Statuto, da ultimo aggiornato con Assemblea straordinaria dei soci del 18.04.2023, è stato adeguato alla vigente normativa in materia di affidamenti diretti a società a partecipazione pubblica.

Ai fini dell'assolvimento delle previsioni contenute nel D.Lgs. 201/2022 sono stati pubblicati gli atti di cui all'art. 31, comma 1, sul sito istituzionale dell'Ente in data 08.03.2023 e nell'apposita sezione del sito dell'ANAC in data 13.03.2023. Per quanto concerne l'analisi e la valutazione della situazione gestionale prevista dall'art. 30 del D.Lgs. 201/2022, trattandosi del primo anno di efficacia, sarà effettuato in occasione della relazione afferente al Piano di Razionalizzazione delle partecipazioni di cui all'art. 20 del D.Lgs. 157/2016.

Eventi societari

In data 31.05.2024 l'Assemblea ha deliberato la conferma della carica di Amministratore Unico il dott. Andrea Porcaro d'Ambrosio fino alla data di approvazione del Bilancio 2026.

Nella medesima seduta assembleare sono stati confermati sia il Collegio Sindacale che la Società di Revisione, fino alla data di approvazione del Bilancio 2026. Il Collegio è così composto da Stefania Agrelli (Presidente), Lara Lupi e Francesco Morelli (Consiglieri). La Società di revisione è la Crowe Bompani S.p.A..

Mantenimento della partecipazione

La conferma della volontà di mantenere la partecipazione in Farmacie Comunali di Pisa S.p.A. è stata espressa con il Piano straordinario di revisione delle partecipazioni approvato con Delibera C.C. n. 40 del 26.10.2017, con il Piano



ordinario approvato con Delibera C.C. n. 58 del 22.12.2018 e con quelli approvati successivamente di cui l'ultimo con Delibera C.C. n. 52 del 16.12.2024, nella quale si specifica che la società è stata "a suo tempo costituita tra il Comune ed i farmacisti che prestavano servizio come dipendenti comunali presso le farmacie dell'Ente, a norma dell'art. 9 della Legge 475/1968. Il servizio delle farmacie comunali rientra nell'alveo dei servizi pubblici essenziali in quanto preordinato ad assicurare il fondamentale diritto alla salute dei cittadini; si configura inoltre quale servizio pubblico locale di rilevanza economica ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 201/2022. Il Comune eroga detto servizio mediante la FCP S.p.A.. Il mantenimento della partecipazione è necessario per lo svolgimento di un ruolo di pubblico servizio nel settore della vendita dei prodotti medicinali a livello comunale, incidendo sulle condizioni di accessibilità, qualità e sicurezza."

Bilancio riclassificato

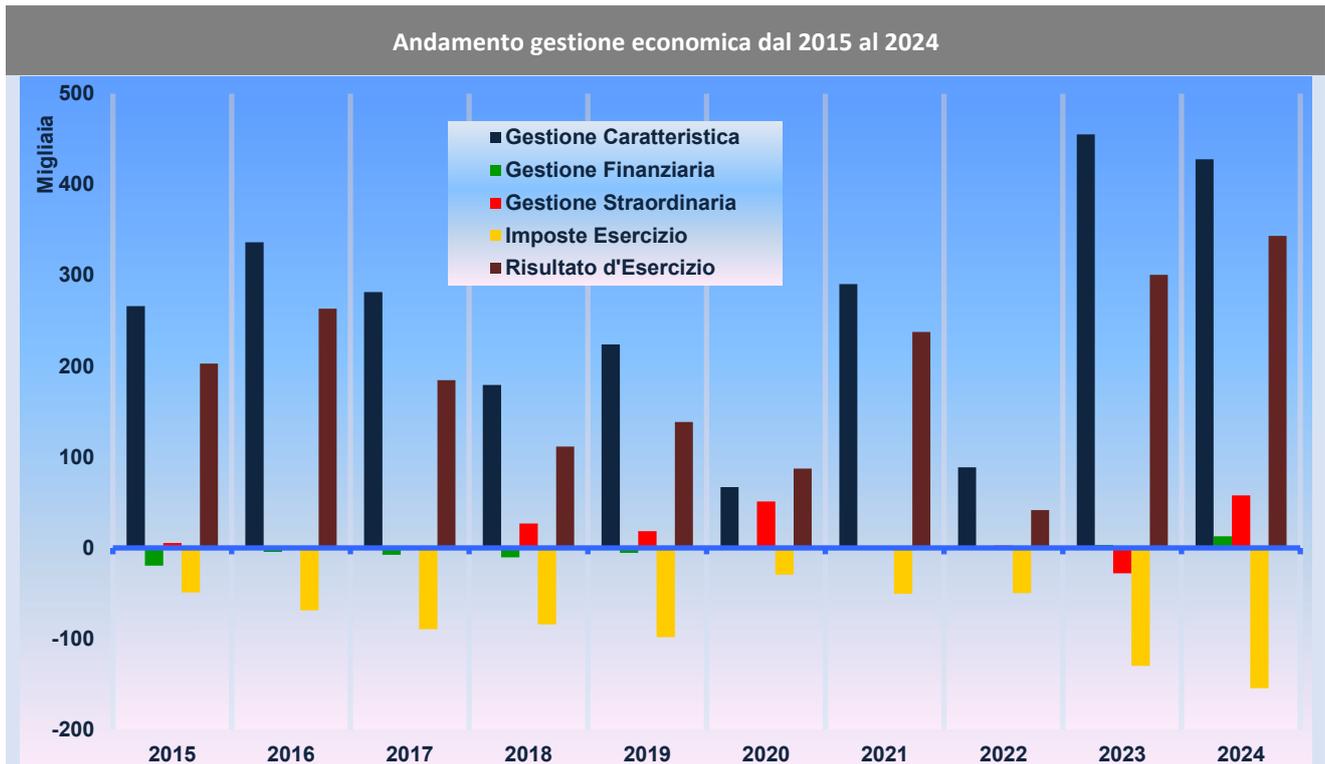
Farmacie Comunali Pisa S.p.A. - Bilancio Riclassificato				
	2024	2023	Variazioni	Var %
Stato Patrimoniale				
Attivo	5.236.153	5.592.776	-356.623	-6,376%
Attivo Fisso - Immobilizzazioni	2.150.747	1.332.142	818.605	61,450%
Immobilizzazioni im materiali	110.959	149.379	-38.420	-25,720%
Immobilizzazioni materiali	2.036.944	1.153.558	883.386	76,579%
Immobilizzazioni finanziarie	2.844	29.205	-26.361	-90,262%
Attivo circolante	3.085.406	4.260.634	-1.175.228	-27,583%
Rimanenze	1.472.498	1.444.243	28.255	1,956%
Liquidità Differite	427.889	496.082	-68.193	-13,746%
Liquidità Immediate	1.185.019	2.320.309	-1.135.290	-48,928%
Passivo	5.236.153	5.592.776	-356.623	-6,376%
Patrimonio netto	2.065.966	1.752.443	313.523	17,891%
Passività a Lungo (Consolidate)	1.405.923	1.332.589	73.334	5,503%
Passività a Breve (Correnti)	1.764.264	2.507.744	-743.480	-29,647%
Conto Economico				
Valore della Produzione (o Prodotto d'Esercizio)	11.323.540	11.212.768	110.772	0,988%
Costi della produzione	-10.895.825	-10.757.498	-138.327	1,286%
Consumo di Materie	-6.602.585	-6.581.603	-20.982	0,319%
Margine Industriale Lordo (M.I.L.)	4.720.955	4.631.165	89.790	1,939%
Spese per Servizi Esterni (S.O.E)	-1.431.378	-1.480.797	49.419	-3,337%
Valore Aggiunto	3.289.577	3.150.368	139.209	4,419%
Spese per il Personale	-2.594.974	-2.453.390	-141.584	5,771%
Margine Operativo Lordo	694.603	696.978	-2.375	-0,341%
Ammortamenti	-266.888	-241.708	-25.180	10,418%
Risultato Operativo	427.715	455.270	-27.555	-6,052%
Saldo Gestione Finanziaria	12.890	3.349	9.541	284,891%
Proventi Finanziari	12.921	3.401	9.520	279,918%
Oneri Finanziari	-31	-52	21	-40,385%
Saldo Gestione Straordinaria	57.694	-28.219	85.913	-304,451%
Proventi Straordinari	63.597	27.068	36.529	134,953%
Oneri Straordinari	-5.903	-55.287	49.384	-89,323%
Risultato Esercizio Lordo	498.299	430.400	67.899	15,776%
Imposte dell'esercizio	-154.719	-129.829	-24.890	19,171%
Risultato Netto Esercizio	343.580	300.571	43.009	14,309%

Analisi bilancio 2024

Risultato di esercizio – Utile

L'esercizio 2024 si è chiuso con un utile di € 343.580, al netto di imposte per € 154.719.

L'ASSEMBLEA HA DELIBERATO LA DESTINAZIONE DELL'UTILE 2024 INTERAMENTE A RISERVA STRAORDINARIA.



Commento singole gestioni economiche

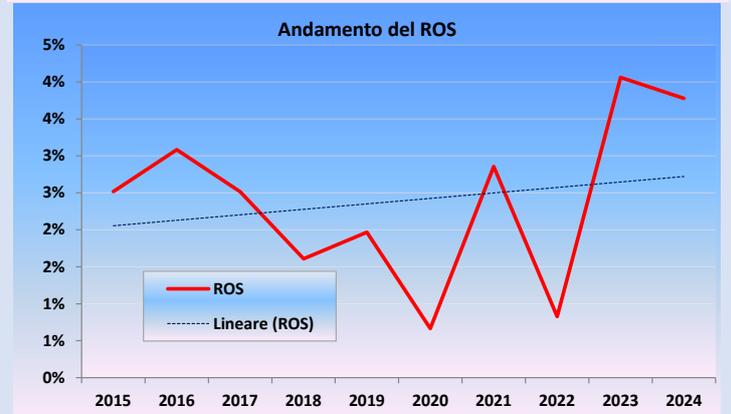
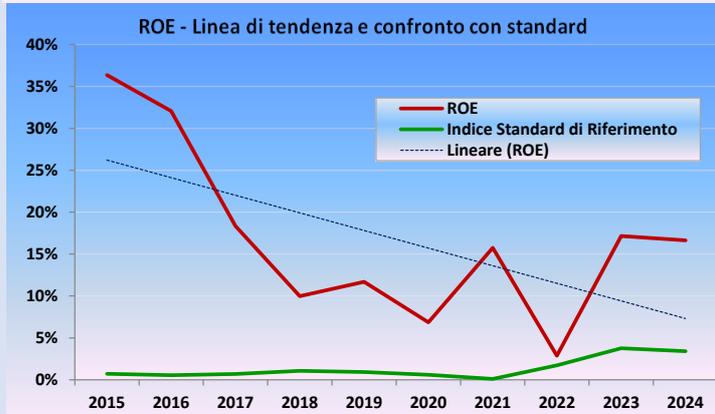
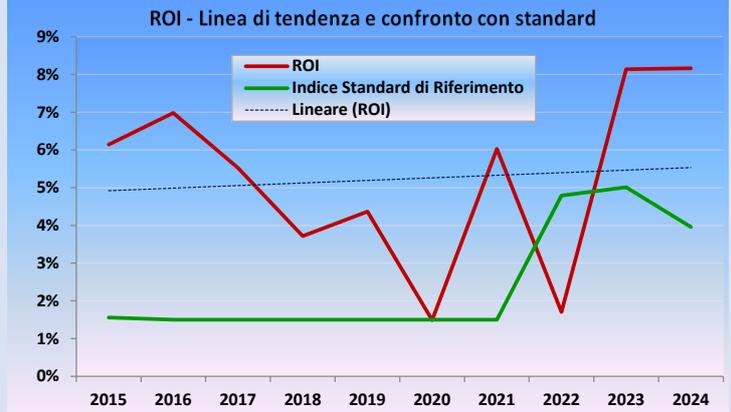
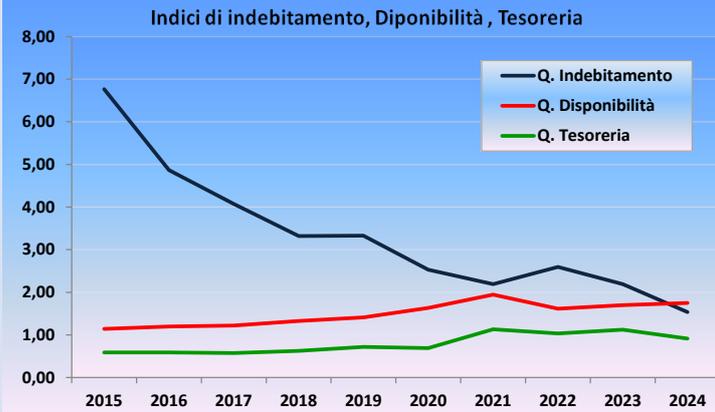
Gestione Caratteristica: *positiva* – Il saldo si mantiene in linea con quello del 2023, sebbene leggermente calato (-€ 27 mila, - 6%) per la presenza di maggiori costi per il personale (+€ 0,141 mln, +5,77%). In particolare si rileva il contenimento delle spese per servizi (-€ 49 mila, -3,33%) che riduce la crescita complessiva dei costi operativi. Nei ricavi si registrano aumenti soprattutto nella farmacia n. 3.

Gestione Finanziaria: *positiva* – Si registrano interessi attivi per € 12.921 e oneri finanziari per € 31.

Gestione Straordinaria: *positiva* – Incide sul risultato di esercizio per un saldo positivo di € 57.694 dovuto a maggiori sopravvenienze attive rispetto a quelle passive.



Andamento principali indici di bilancio di esercizio dal 2015 al 2024



INDICI DI BILANCIO	2024	2023	Variazioni
ROE	16,630%	17,152%	-0,521%
ROI	8,168%	8,140%	0,028%
ROS	3,778%	4,062%	-0,284%
ROD	0,001%	0,001%	0,000%
Autonomia Finanziaria	39,456%	31,334%	8,122%
Indice di Indebitamento	60,544%	68,666%	-8,122%
Indebitamento Corrente	33,694%	44,839%	-11,145%
Indebitamento a Lungo	26,850%	23,827%	3,023%
Capitale Circolante Netto	1.321.142	1.752.890	-431.748
Margine Tesoreria	-151.356	308.647	-460.003
Posizione Finanziaria Netta	-579.245	-187.435	-391.810

Commento indici economici

ROE: 16,630% - Il valore di questo indice, messo a confronto con il relativo parametro di riferimento, evidenzia alta redditività del capitale investito dai soci.

ROI: 8,168% - Il valore di questo indice, messo a confronto con il relativo parametro di riferimento, evidenzia che il reddito operativo 2024 remunera in maniera soddisfacente il capitale investito.

ROS: 3,778% - Redditività delle vendite soddisfacente.



Stato Patrimoniale Percentualizzato

**Situazione Patrimoniale e Finanziaria**

In sostanziale equilibrio se si considera che, vendendo tutti i prodotti in magazzino, la Società avrebbe liquidità necessaria per coprire quasi completamente i debiti a medio lungo termine. Rispetto al 2023 si registra l'aumento delle immobilizzazioni per effetto di nuovi investimenti per € 0,88 mln (+76,6%).

Personale

La struttura organizzativa della Società si compone di n. 65 unità lavorative al 31.12.2024 (n. 61,17 in media nel corso del 2024), gestite dall'Amministratore Unico con la collaborazione di n. 6 direttori.

Nella seguente tabella sono riportate le unità medie del 2024 suddivise per qualifica e durata:

Qualifica	Tempo Determinato	Tempo Indeterminato	Full-Time	Part-Time	Totale
Dirigenti	0	6	6	0	6
Quadri	0	0,66	0	0,66	0,66
Farmacisti	3,73	38	25,51	16,22	41,73
Impiegati	0	5	2	3	5
Magazzinieri	0	7,78	3	4,78	7,78
TOTALE	3,73	57,44	36,51	24,66	61,17

Il contratto di lavoro stipulato per tutte le unità è il "CCNL per farmacie gestite o partecipate da enti locali", ma con distinzioni per qualifica (direttore, farmacista, impiegato, magazziniere, quadro) e, all'interno della qualifica anche per livello.

Programma valutazione rischio crisi aziendale

La Relazione sul governo societario, documento obbligatorio che accompagna il bilancio di esercizio previsto dall'art. 6, comma 4, del D.Lgs. 175/2016, approvata dalla Società, è stata redatta seguendo le linee guida trasmesse dal Comune di Pisa con nota prot. 20107 del 15.02.2023, ed include il "Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale" di cui si riporta una breve analisi.

Indicatori extracontabili. Il punteggio attribuito per l'anno 2024 è pari a 2,32 (il rischio massimo è pari a 10). Si rileva che l'organo amministrativo ritiene basso il rischio di non raggiungere gli obiettivi di gestione fissati dagli enti soci: per una valutazione in merito si rinvia al paragrafo successivo.

Indicatori patrimoniali-finanziari. Si rileva un punteggio pari a 3 (il rischio massimo è pari a 10) per effetto del "Quick ratio" inferiore alla soglia minima e del rapporto "Debt/Equity ratio" superiore alla soglia minima.

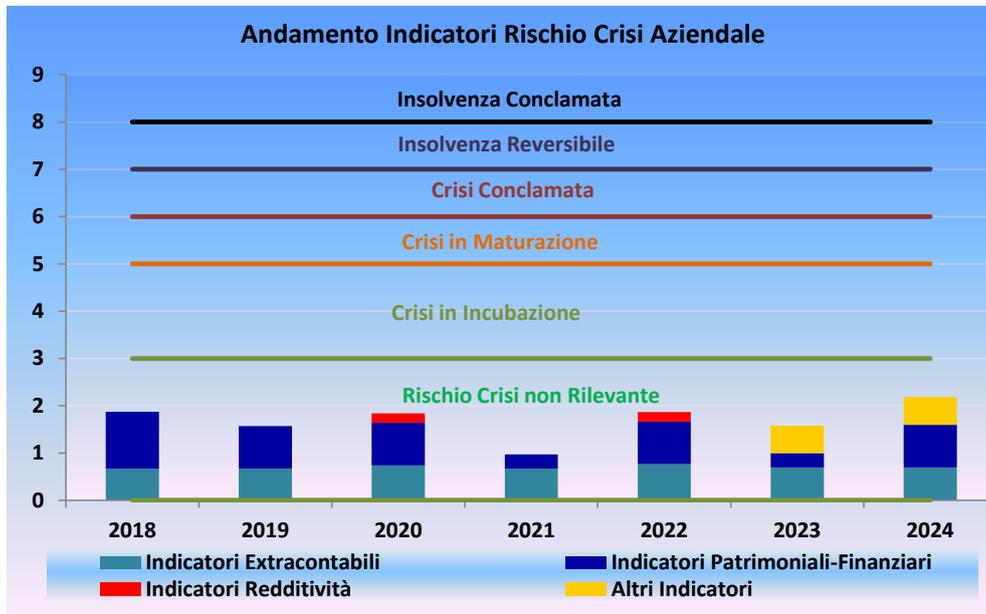
Indicatori di redditività. Non vi sono, per tutto il periodo preso a riferimento (2019-2024), particolari rischi.



Altri indicatori di derivazione contabile. L'organo amministrativo ha determinato il costo medio del personale in € 28,69, tale dato non coincide con quanto rilevato dai dati di bilancio dove risulta pari a € 42.422,33 e pertanto superiore alla soglia limite. Ai fini della valutazione del rischio di riporta pertanto il valore 1,96 anziché 0,1 come riportato dalla Società.

Analisi complessiva. Il dato finale riporta un valore che nel 2024 è sotto la soglia minima, pertanto non risultano rischi rilevati. L'organo amministrativo è comunque tenuto a verificare annualmente il rischio di crisi aziendale.

Di seguito il grafico con l'andamento del valore complessivo di rischio, con il "peso" di ciascuna componente.



Obiettivi di gestione ex art. 147-quater D.Lgs. 267/2000

Nel D.U.P. 2024-2026 del Comune di Pisa, approvato con Delibera C.C. n. 64 del 05.12.2023, erano stati definiti gli obiettivi e gli indirizzi a cui le società partecipate si dovevano attenere, ai sensi dell'art. 147-quater del D.Lgs. 267/2000.

Per Farmacie Comunali di Pisa S.p.A. era stato previsto il rispetto di obiettivi economico finanziari, delineati nella successiva tabella:



DESCRIZIONE OBIETTIVI		INDICATORI		Valori di Riferimento	Obiettivo Anno 2024	Consuntivo 2024	Raggiungimento Obiettivi	
Obiettivi Economici - Finanziari	Gestione Caratteristica come da PEF (2023-2028)	Differenza tra ricavi e costi deve essere superiore a quello previsto nel PEF	Gestione Caratteristica relativa alla gestione delle Farmacie	Ind.1	243.029	Ind.1 ≥ 365.000	485.409	
	Approvazione del Bilancio di esercizio dell'anno precedente	Il Bilancio deve essere approvato prima del 30.04 dell'anno successivo a quello di riferimento	Data approvazione del Bilancio di esercizio n-1, completo di ogni sua parte prevista dalla normativa	Ind.2	30.04.n	Entro il 30.04.2024	31.05.2024	
	Contratto di Servizio: Obiettivo n. 6	Obiettivo n. 6 contenuto nel Piano Indicatori (*)	EBIT maggiore al parametro fissato nel PEF 2023-2028	Ind.3	243.029	Ind.3 ≥ 365.367	427.715	
Obiettivi Personale Dipendente	Contenimento Spese del Personale	Costo medio del personale deve essere inferiore a quello del Comune di Pisa maggiorato del 10%	<u>Costo Personale</u> N° Medio Personale (Anno 2022)	Ind.4	45.419	Ind.4 ≤ 46.735	42.422	
	Contratto di Servizio: Obiettivo n. 4	Obiettivo n. 4 contenuto nel Piano Indicatori (*)	<u>Costo Personale</u> Valore Produzione (PEF 2023-2028)	Ind.5	21,73%	Ind.5 ≤ 21,00%	22,92%	
Obiettivi di Servizio	Contratto di Servizio: Obiettivo n. 1	Obiettivo n. 1 contenuto nel Piano Indicatori (*)	<u>Costo del Venduto</u> Fatturato (PEF 2023-2028)	Ind.6	64,37%	Ind.6 ≤ 61,30%	58,32%	
	Contratto di Servizio: Obiettivo n. 2	Obiettivo n. 2 contenuto nel Piano Indicatori (*)	<u>Margine di Contribuzione</u> Fatturato (PEF 2023-2028)	Ind.7	37,52%	Ind.7 ≥ 38,70%	42,26%	
	Contratto di Servizio: Obiettivo n. 3	Obiettivo n. 3 contenuto nel Piano Indicatori (*)	<u>Costo per Servizi</u> Valore della Produzione (PEF 2023-2028)	Ind.8	4,62%	Ind.8 ≤ 7,30%	7,67%	
	Contratto di Servizio: Obiettivo n. 5	Obiettivo n. 5 contenuto nel Piano Indicatori (*)	<u>EBITDA</u> Fatturato (PEF 2023-2028)	Ind.9	4,91%	Ind.9 ≥ 5,60%	6,13%	
	Contratto di Servizio: Obiettivo n. 7	Obiettivo n. 7 contenuto nel Piano Indicatori (*)	<u>EBIT</u> Fatturato (PEF 2023-2028)	Ind.10	2,38%	Ind.10 ≥ 3,40%	3,78%	

NOTE

(*) Piano degli Indicatori Obiettivo allegato al Contratto di Servizio stipulato in data 30.06.2023. Gli obiettivi presenti su detto contratto di servizio si riferiscono alla gestione delle Farmacie Comunali, e non alle altre attività svolte dalla Società: pertanto i valori di riferimento in colonna A, sono stati determinati sulla base dell'Analisi per centri di ricavo e costo come da Bilancio Consolidato.

Risultano raggiunti tutti gli obiettivi tranne quello della data di approvazione del bilancio, avvenuta con un mese di ritardo, il contenimento della spesa del personale (Ind.5 è superiore al limite) il contenimento delle spese per servizi (Ind.8, risultato leggermente superiore all'obiettivo).

C'è in ogni caso da ricordare che dal 01.07.2023 è in vigore il nuovo contratto di servizio e che pertanto si deve fare riferimento anche agli obiettivi di gestione previsti nel relativo Piano economico-finanziario. Sulla base di indicatori, con riferimento all'anno 2024 previsto nel PEF, si hanno i seguenti risultati, dove non risultano raggiunti gli obiettivi n. 3 e 4, relativi, rispettivamente, % del costo per servizi sul valore della produzione e % costo del personale sul valore della produzione.

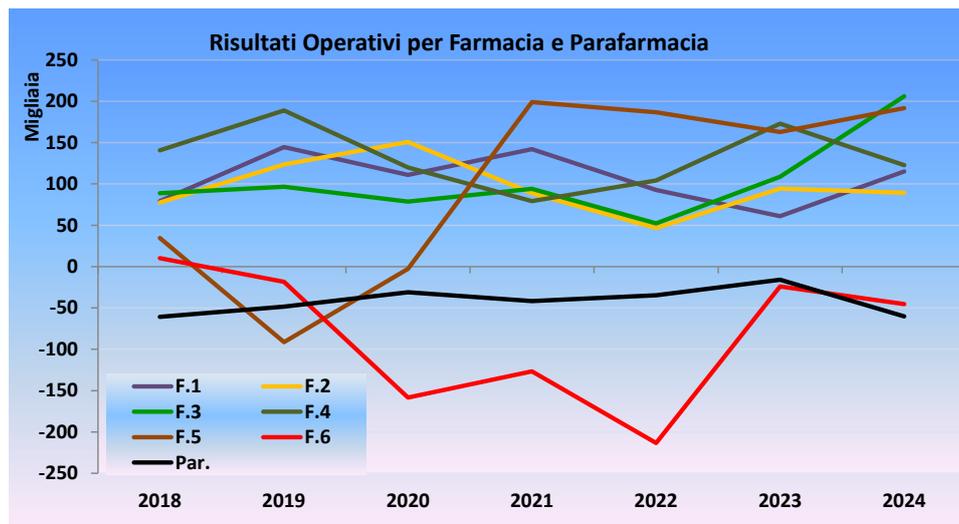
Obiettivi da PEF 2023-2028 - Risultati anno 2024						
N. Indicatore	Descrizione Indicatore	Obiettivo da PEF per 2024	Risultato 2024	Δ	Giudizio	
1	% Costo del Venduto	≤ 61,28%	57,98%	-3,30%		
2	% Margine di Contribuzione	≥ 38,72%	42,02%	3,30%		
3	Costo per Servizi su Valore della produzione	≤ 7,30%	7,63%	0,33%		
4	Costo del personale su Valore della produzione	≤ 21,00%	22,79%	1,79%		
5	% EBITDA	≥ 5,58%	6,10%	0,52%		
6	EBIT	≥ 365.367	427.715	62.348		
7	% EBIT	≥ 3,43%	3,76%	0,33%		

Analisi per centri di ricavo e costo

La distribuzione per centri di ricavo/costo di Farmacie Comunali Pisa S.p.A. è costituita dalla gestione delle 6 farmacie comunali, dalla parafarmacia e dagli studi medici.

Per una sintesi si veda il grafico che evidenzia l'andamento della gestione operativa delle singole farmacie e della parafarmacia.

Per una visione di dettaglio sui singoli *centri* per gli anni 2016-2024, si riportano i risultati nel successivo prospetto, precisando che per la determinazione dei valori è stato ricostruito il calcolo sulla base di quanto fornitoci dalla società, corredandolo dei ricavi e costi indiretti, ripartiti sulla base del fatturato, in modo da fornire un'indicazione corretta sulla situazione economica di ciascun *centro*.



Il grafico evidenzia che vi sono variazioni positive rispetto al 2023 nelle farmacie n. 1, n. 3 e n. 5. Negli altri *centri* si rileva il peggioramento della loro redditività ma comunque con risultati operativi positivi tranne la farmacia n. 6 e la parafarmacia che continuano a conseguire risultati negativi.

Il *centro* Studi Medici (non incluso nel grafico di cui sopra, ma nel prospetto riassuntivo riportato di seguito), si presenta in una situazione economica complessiva deficitaria con una perdita (al lordo delle imposte) di € 137.575. Il *centro* consiste in una gestione accessoria della società caratterizzata dal subaffitto a terzi di locali dislocati su 4 strutture cittadine nei pressi delle sedi delle farmacie. In mancanza di una valutazione quantitativa dei maggiori ricavi di vendita su ricetta imputabili all'esternalità positiva rappresentata dalla vicinanza delle sedi degli studi medici con quelle delle farmacie – circostanza peraltro ordinariamente ricorrente nel settore del commercio dei farmaci – non risulta misurabile il vantaggio/svantaggio economico di svolgere l'attività relativa agli studi medici.



FARMACIE COMUNALI PISA - ANALISI PER CENTRI DI RICAVO E COSTO										Var. 2024-2023	
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Var.	%	
Farmacia n. 1	Ricavi Vendite	1.754.591	1.860.558	1.927.560	1.842.377	1.838.255	1.921.641	1.840.343	1.753.746	-86.597	-4,705%
	Costo del Venduto	1.170.861	1.208.139	1.242.758	1.220.609	1.194.614	1.234.963	1.212.998	1.110.107	-102.891	-8,482%
	Margine Industriale	583.730	652.419	684.802	621.768	643.641	686.678	627.345	643.639	16.294	2,597%
	Altri Ricavi	29.815	33.261	35.007	44.579	50.168	53.962	58.280	58.022	-258	-0,443%
	C.O. + Amm.ti	535.081	526.688	483.622	480.026	510.281	555.801	524.094	490.546	-33.548	-6,401%
	Ricavi Caratteristici	1.796.555	1.909.028	1.998.745	1.927.746	1.989.188	2.013.125	1.928.078	1.849.541	-78.537	-4,073%
	Costi Caratteristici	1.765.337	1.829.875	1.854.151	1.816.755	1.847.123	1.920.531	1.867.071	1.734.449	-132.622	-7,103%
	Risultato Operativo	31.217	79.153	144.594	110.991	142.065	92.594	61.007	115.092	54.085	88,654%
	Saldo Finanziario	-1.179	-1.577	-622	-409	1	24	566	2.003	1.437	253,966%
	Saldo Straordinario	-715	-885	-989	-1.285	19	-11	266	7.674	7.408	2786,242%
	Ris. ante-Imposte	29.323	76.690	142.984	109.298	142.085	92.607	61.838	124.769	62.930	101,765%
	Imposte	14.428	14.018	16.291	4.790	9.160	8.973	22.418	24.616	2.198	9,803%
Risultato Netto	14.895	62.672	126.693	104.508	132.925	83.634	39.421	100.153	60.733	154,063%	
Farmacia n. 2	Ricavi Vendite	1.774.099	1.753.913	1.712.800	1.720.075	1.629.791	1.658.076	1.636.806	1.599.923	-36.883	-2,253%
	Costo del Venduto	1.120.826	1.147.498	1.076.288	1.109.821	1.125.735	1.112.179	1.036.889	1.022.781	-14.108	-1,361%
	Margine Industriale	653.273	606.415	636.512	610.254	504.056	545.897	599.917	577.142	-22.775	-3,796%
	Altri Ricavi	29.749	33.921	38.203	44.202	48.041	42.219	43.186	43.223	37	0,086%
	C.O. + Amm.ti	560.317	487.652	469.096	436.191	423.729	459.753	462.676	442.725	-19.951	-4,312%
	Ricavi Caratteristici	1.816.129	1.802.192	1.783.281	1.802.415	1.767.360	1.732.588	1.706.055	1.677.403	-28.652	-1,679%
	Costi Caratteristici	1.739.675	1.724.737	1.659.759	1.651.574	1.678.726	1.685.842	1.611.771	1.588.005	-23.766	-1,475%
	Risultato Operativo	76.454	77.455	123.522	150.841	88.635	46.747	94.284	89.398	-4.886	-5,182%
	Saldo Finanziario	-1.162	-1.486	-556	-372	1	21	507	1.885	1.378	271,907%
	Saldo Straordinario	1.111	2.510	1.226	-1.162	17	-159	235	-1.451	-1.686	-716,729%
	Ris. ante-Imposte	76.402	78.478	124.192	149.307	88.652	46.608	95.026	89.832	-5.194	-5,466%
	Imposte	14.218	13.213	14.583	4.354	8.325	7.876	19.353	22.537	3.185	16,456%
Risultato Netto	62.184	65.265	109.608	144.953	80.327	38.732	75.674	67.295	-8.379	-11,073%	
Farmacia n. 3	Ricavi Vendite	1.891.058	1.825.878	1.863.554	1.745.878	1.734.707	1.837.862	1.781.202	1.939.282	158.080	8,875%
	Costo del Venduto	1.245.249	1.176.312	1.189.757	1.117.667	1.106.669	1.204.766	1.107.310	1.209.767	102.457	9,253%
	Margine Industriale	645.809	649.566	673.797	628.211	628.038	633.096	673.892	729.515	55.623	8,254%
	Altri Ricavi	24.838	26.956	30.080	35.099	38.944	38.230	41.952	45.879	3.927	9,361%
	C.O. + Amm.ti	500.799	510.213	516.027	511.791	530.934	528.964	514.015	470.336	-43.679	-8,498%
	Ricavi Caratteristici	1.928.940	1.867.714	1.928.541	1.819.476	1.868.292	1.911.724	1.851.438	2.026.549	175.111	9,458%
	Costi Caratteristici	1.806.840	1.778.927	1.832.030	1.740.718	1.774.218	1.859.364	1.742.641	1.820.540	77.898	4,470%
	Risultato Operativo	122.100	88.787	96.511	78.758	94.075	52.360	108.796	206.009	97.212	89,353%
	Saldo Finanziario	-1.207	-1.533	-614	-392	1	23	573	2.227	1.655	289,068%
	Saldo Straordinario	754	2.077	-1.019	5.493	-82	-10	255	-1.753	-2.008	-786,591%
	Ris. ante-Imposte	121.647	89.331	94.878	83.859	93.993	52.372	109.624	206.483	96.859	88,356%
	Imposte	14.767	13.628	16.097	4.589	8.798	8.687	20.924	25.837	4.914	23,483%
Risultato Netto	106.880	75.702	78.781	79.270	85.195	43.685	88.700	180.646	91.946	103,659%	
Farmacia n. 4	Ricavi Vendite	1.774.719	1.754.689	1.781.649	1.607.932	1.526.292	1.615.066	1.622.848	1.600.939	-21.909	-1,350%
	Costo del Venduto	1.134.368	1.142.916	1.144.115	1.080.252	1.029.211	1.091.871	1.014.167	1.034.863	20.696	2,041%
	Margine Industriale	640.351	611.773	637.534	527.680	497.081	523.195	608.681	566.076	-42.605	-7,000%
	Altri Ricavi	34.798	38.417	40.803	42.646	49.595	50.690	52.834	60.323	7.489	14,175%
	C.O. + Amm.ti	494.129	437.214	408.061	385.912	429.776	393.591	408.133	417.030	8.897	2,180%
	Ricavi Caratteristici	1.821.836	1.807.506	1.856.047	1.686.258	1.659.976	1.697.393	1.701.678	1.695.897	-5.781	-0,340%
	Costi Caratteristici	1.685.196	1.666.703	1.667.054	1.566.274	1.580.701	1.593.106	1.528.724	1.573.254	44.530	2,913%
	Risultato Operativo	136.640	140.804	188.993	119.984	79.275	104.288	172.954	122.643	-50.311	-29,089%
	Saldo Finanziario	-1.126	-1.436	-559	-352	1	20	461	1.787	1.326	287,428%
	Saldo Straordinario	812	1.258	-1.005	-1.124	16	-9	-1.315	-1.467	-152	-11,528%
	Ris. ante-Imposte	136.327	140.625	187.429	118.508	79.291	104.298	172.100	122.963	-49.137	-28,551%
	Imposte	13.773	12.768	14.647	4.129	7.839	7.443	18.355	22.328	3.972	21,642%
Risultato Netto	122.554	127.857	172.782	114.379	71.452	96.855	153.744	100.635	-53.109	-34,544%	



FARMACIE COMUNALI PISA - ANALISI PER CENTRI DI RICAVO E COSTO										Var. 2024-2023	
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Var.	%	
Farmacia n. 5	Ricavi Vendite	2.824.145	2.638.602	2.611.646	2.195.027	2.495.520	2.831.466	2.832.138	2.791.058	-41.080	-1,450%
	Costo del Venduto	1.851.875	1.623.894	1.607.493	1.350.447	1.549.175	1.760.534	1.716.278	1.671.402	-44.876	-2,615%
	Margine Industriale	972.270	1.014.708	1.004.153	844.580	946.345	1.070.932	1.115.860	1.119.656	3.796	0,340%
	Altri Ricavi	21.921	21.157	23.542	28.921	37.520	34.507	31.971	32.041	70	0,219%
	C.O. + Amm.ti	854.661	885.041	976.263	778.752	729.770	788.453	838.176	811.414	-26.762	-3,193%
	Ricavi Caratteristici	2.865.442	2.681.119	2.683.765	2.272.022	2.668.202	2.920.406	2.908.542	2.881.956	-26.585	-0,914%
	Costi Caratteristici	2.800.769	2.646.396	2.774.982	2.274.581	2.469.062	2.733.699	2.745.592	2.690.350	-55.242	-2,012%
	Risultato Operativo	64.674	34.724	-91.217	-2.559	199.139	186.707	162.950	191.606	28.657	17,586%
	Saldo Finanziario	-1.871	-2.281	-930	-512	1	34	853	3.265	2.411	282,635%
	Saldo Straordinario	-106	400	-1.418	-1.514	25	193	401	-1.341	-1.742	-434,316%
	Ris. ante-Imposte	62.697	32.843	-93.565	-4.584	199.166	186.934	164.204	193.530	29.326	17,860%
	Imposte	22.890	20.274	24.382	5.997	12.244	12.772	32.966	38.182	5.216	15,821%
Risultato Netto	39.806	12.569	-117.946	-10.581	186.921	174.162	131.238	155.348	24.111	18,372%	
Farmacia n. 6	Ricavi Vendite	835.446	870.292	893.470	346.593	276.935	215.333	892.234	1.019.456	127.222	14,259%
	Costo del Venduto	476.880	486.253	498.903	220.186	194.522	176.511	503.227	575.955	72.728	14,452%
	Margine Industriale	358.566	384.039	394.567	126.407	82.413	38.822	389.007	443.501	54.494	14,008%
	Altri Ricavi	2.242	2.518	2.464	1.751	2.266	926	2.073	4.183	2.110	101,785%
	C.O. + Amm.ti	312.350	338.295	367.727	261.090	193.868	228.032	364.184	430.253	66.069	18,142%
	Ricavi Caratteristici	843.391	879.820	912.450	355.874	294.099	220.366	908.181	1.044.980	136.799	15,063%
	Costi Caratteristici	816.708	869.724	930.770	514.138	420.791	433.858	932.315	1.090.315	158.000	16,947%
	Risultato Operativo	26.683	10.096	-18.320	-158.264	-126.692	-213.492	-24.134	-45.335	-21.200	-87,842%
	Saldo Finanziario	-780	-1.900	-1.974	-844	-281	5	298	1.332	1.034	346,783%
	Saldo Straordinario	47	-179	-482	-237	3	-1	125	-1.480	-1.605	-1281,664%
	Ris. ante-Imposte	25.950	8.017	-20.776	-159.344	-126.970	-213.488	-23.711	-45.483	-21.772	-91,821%
	Imposte	6.675	6.663	8.178	1.356	2.087	2.027	11.194	15.474	4.280	38,230%
Risultato Netto	19.275	1.354	-28.954	-160.700	-129.057	-215.515	-34.905	-60.957	-26.051	-74,634%	
Parafarmacia	Ricavi Vendite	85.713	148.864	182.217	135.484	87.049	129.465	101.525	69.595	-31.930	-31,450%
	Costo del Venduto	35.884	101.489	121.360	84.248	62.998	71.524	64.448	54.937	-9.511	-14,758%
	Margine Industriale	49.829	47.375	60.857	51.236	24.051	57.941	37.077	14.658	-22.419	-60,466%
	Altri Ricavi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,000%
	C.O. + Amm.ti	60.494	98.340	96.497	74.301	60.058	83.879	46.172	66.165	19.993	43,301%
	Ricavi Caratteristici	86.297	150.060	185.576	138.413	91.694	131.924	103.100	71.046	-32.054	-31,090%
	Costi Caratteristici	99.734	210.777	233.981	169.375	133.322	166.664	118.897	131.225	12.328	10,368%
	Risultato Operativo	-13.437	-60.718	-48.405	-30.962	-41.628	-34.740	-15.797	-60.179	-44.382	-280,946%
	Saldo Finanziario	-67	-182	-78	-38	0	2	29	138	109	376,072%
	Saldo Straordinario	-1.451	-5.139	642	-92	1	-1	14	-61	-76	-532,246%
	Ris. ante-Imposte	-14.955	-66.039	-47.841	-31.092	-41.627	-34.739	-15.754	-60.102	-44.348	-281,505%
	Imposte	815	1.615	2.056	447	661	779	1.428	1.862	435	30,454%
Risultato Netto	-15.770	-67.653	-49.897	-31.539	-42.288	-35.518	-17.182	-61.965	-44.783	-260,646%	
Studi Medici	Ricavi Vendite	10	5	6	7	10	7	6	4	-2	-33,333%
	Costo del Venduto	10	-14	186	2	7	8	4	6	2	50,000%
	Margine Industriale	0	19	-180	5	3	-1	2	-2	-4	-200,000%
	Altri Ricavi	95.938	91.504	103.452	116.086	126.811	131.500	130.731	136.907	6.176	4,724%
	C.O. + Amm.ti	250.473	243.015	240.584	253.453	258.479	258.507	247.267	252.480	5.213	2,108%
	Ricavi Caratteristici	96.601	92.244	105.365	118.603	133.588	134.005	132.765	139.765	7.000	5,273%
	Costi Caratteristici	259.204	256.315	258.590	270.761	280.050	277.248	265.773	273.591	7.818	2,941%
	Risultato Operativo	-162.603	-164.071	-153.224	-152.158	-146.462	-143.244	-133.008	-133.825	-817	-0,615%
	Saldo Finanziario	-173	-221	-87	-61	0	3	62	254	191	306,518%
	Saldo Straordinario	-452	-41	3.044	-79	1	-1	18	-121	-139	-760,337%
	Ris. ante-Imposte	-163.228	-164.332	-150.267	-152.298	-146.460	-143.241	-132.927	-133.692	-765	-0,576%
	Imposte	2.118	1.964	2.272	714	1.389	1.295	3.191	3.883	692	21,676%
Risultato Netto	-165.347	-166.296	-152.539	-153.012	-147.849	-144.536	-136.118	-137.575	-1.457	-1,070%	

**RetiAmbiente S.p.A.****Dati Principali**

Capitale Sociale	€ 34.006.646,00		
Numero Azioni	34.006.646	Valore Nomina x Az.	€ 1,00
Azioni depositate presso il tesoriere.			



Quota Partecipazione Diretta del Comune	€ 4.368.223,00	12,845%
Quota Partecipazione Complessiva del Comune		12,845%

Patrimonio Netto

	2024	2023	2022	2021	2020 ¹⁶
Capitale sociale	34.006.646	32.777.474	32.777.474	32.777.474	21.537.979
Riserve	6.194.837	7.402.257	5.361.989	5.333.034	441.810
Risultato Esercizio	937.996	21.751	240.268	28.957	35.854
Valore Patrimonio Netto	41.139.479	40.201.482	38.379.731	38.139.465	22.015.643

Dipendenti

	2024	2023	2022	2021	2020
Numero medio dipendenti	34,15 (1)	17,34 (1)	10,00	3,0	—
Costo del Personale	2.607.134,00	1.824.545,00	978.642,00	292.912,00	—
Costo medio dipendenti	76.343,60	105.221,74	97.864,20	97.637,33	—

(1) Il numero medio è stato calcolato sulla base delle risultanze trasmesse dalla Società.
La Società, fino al 31.12.2020, non aveva dipendenti.

Organo amministrativo

Tipo di carica	Nome e Cognome	Nomina	Compenso 2024 (6)	Compenso 2023 (6)	Compenso 2022 (6)
Presidente	Daniele Fortini (1)	Assembleare	35.000,00	60.000,00	60.000,00
Consigliere	Maurizio Gatti (2)	Assembleare	24.000,00	24.000,00	24.000,00
Consigliere	Ida Di Crosta (3)	Assembleare	24.000,00	14.000,00	—
Consigliere	Sandra Munno (3)	Assembleare	24.000,00	14.000,00	—
Consigliere	Federico Cartei (3)	Assembleare	24.000,00	14.000,00	—
Consigliere	Giulia Palagini (4)	Assembleare	—	10.000,00	24.000,00
Consigliere	Alessandra Rusciano (4)	Assembleare	—	10.000,00	24.000,00
Consigliere	Ilaria Tosi (5)	CdA	—	10.000,00	24.000,00
Totale complessivo dell'anno (comprende ulteriori costi)			139.120,00	158.853,00	158.880,00
Tetto max compensi (art. 16 D.L. 90/2014)			6.400,00	6.400,00	6.400,00

In carica fino ad approvazione Bilancio 2025

(1) In carica dal 19.06.2018, il compenso 2024 si è ridotto poiché, una volta posto in quiescenza durante l'anno, non può più percepire compensi – (2) In carica dal 18.12.2020 – (3) In carica dal 05.06.2023 – (4) In carica fino al 04.06.2023 – (5) Cooptata dal CdA in data 27.07.2021, cessata in data 04.06.2023 – (6) I compensi sono stati approvati sulla scorta di parere legale dell'avv. Giuseppe Toscano.

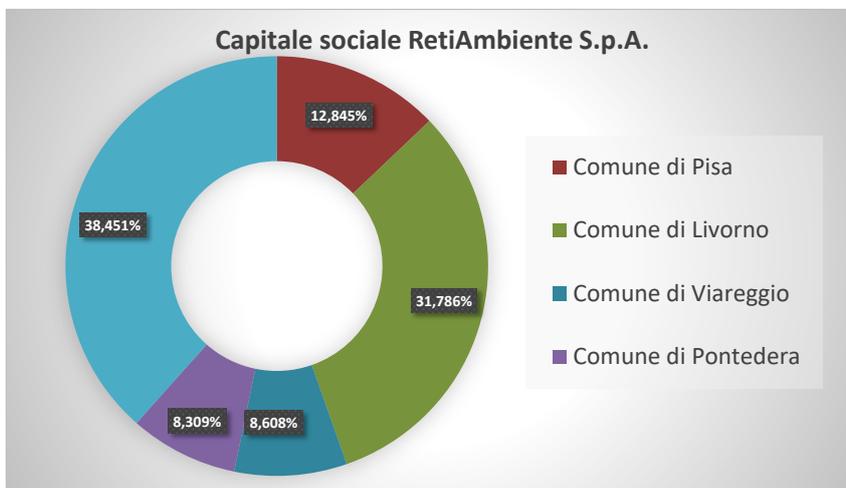
I compensi sono stati parametrati alla durata della carica.

¹⁶ Il Capitale sociale 2020 non considera il futuro aumento che è iscritto sul bilancio di esercizio 2020 come credito verso soci e come quota del patrimonio netto in c/aumento capitale, per € 443.442,00. Nel gennaio 2021 è divenuto effettivo il conferimento di BASE S.r.l. da parte del Comune di Bagni Lucca per l'intero importo precedentemente iscritto tra i crediti verso soci.

Organo di controllo

Tipo di carica	Nome e Cognome	Nomina	Compenso 2024	Compenso 2023	Compenso 2022
Presidente	Gianluca Risaliti (1)	Assembleare	15.000,00	15.000,00	15.000,00
Sindaco effettivo	Sonia Cappetta (1)	Assembleare	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Sindaco effettivo	Matteo Marco Pulga (2)	Assembleare	10.000,00	5.833,33	—
Sindaco effettivo	Alberto Lang (3)	Assembleare	—	4.166,67	10.000,00
Totale Costo Collegio Sindacale (inclusi rimborsi spese)			36.400,00	36.512,00	36.400,00
In carica fino ad approvazione del Bilancio 2025					
Società di Revisione	Crowe Bompani S.p.A. (4)	Assembleare	18.500,00	15.400,00	6.600,00
In carica fino ad approvazione del Bilancio 2025					
<i>(1) In carica dal 18.12.2020 – (2) In carica dal 05.06.2023 – (3) In carica fino al 04.06.2023 – (4) In carica dal 31.01.2017. In data 01.11.2020 ha cambiato nome da UHY Bompani S.r.l. a Crowe Bompani S.p.A. Rinnovato con Assemblea del 22.07.2024. I compensi sono parametrati alla durata della carica.</i>					

Capitale sociale (al 31.12.2024)



Socio	Part.
Comune di Pisa	12,845%
Comune di Livorno	31,786%
Comune di Viareggio	8,608%
Comune di Pontedera	8,309%
Altri Comuni < 4%	38,451%
Soci Pubblici	100,000%

La Società di gestione integrata dei rifiuti per l'ATO Toscana Costa

RetiAmbiente S.p.A. è stata costituita il 16.12.2011 per la realizzazione di una società quale gestore unico del servizio integrato dei rifiuti urbani nell'ambito territoriale ottimale "Toscana Costa".

L'Autorità d'ambito (ATO Toscana Costa) aveva infatti stabilito di affidare il servizio integrato dei rifiuti urbani ad un unico soggetto composto dai soci pubblici dell'ATO e da un socio privato scelto mediante gara a "doppio oggetto"; ovvero una selezione che prevedeva, oltre alla partecipazione alla compagine sociale in qualità di socio in misura non inferiore al 40%, l'attribuzione di specifici compiti operativi.

Pertanto, 95 dei 111 comuni delle province di Livorno, Lucca, Massa Carrara e Pisa si sono riuniti in RetiAmbiente, formando una società al momento interamente pubblica in attesa della conclusione della gara suddetta.

Nel corso del 2015 la società ha compiuto i primi passi per divenire il gestore del servizio integrato dei rifiuti nell'ATO Toscana Costa, acquisendo, in data 28.12.2015, sotto forma di conferimenti, le partecipazioni totalitarie di quattro società, ovvero:

- Geofor S.p.A., che operava nei comuni dell'Area Pisana;
- ERSU S.p.A., che operava nei comuni di Forte dei Marmi, Massarosa, Pietrasanta, Seravezza e Stazzema;
- ASCIT Servizi Ambientali S.p.A., afferente ai comuni di Altopascio, Capannori, Montecarlo, Pescaglia, Porcari e Villa Basilica;
- Elbana Servizi Ambientali S.p.A., che operava nei comuni dell'Isola d'Elba.

Nel corso del 2016 sono stati acquisiti i conferimenti di:

- beni afferenti alla gestione dei rifiuti per € 119.600;



- partecipazione totalitaria della Rosignano Energia Ambiente S.p.A. (REA) che svolge il servizio integrato rifiuti per i comuni di Rosignano Marittimo, Bibbona, Capraia Isola, Casale Marittimo, Castellina Marittima, Cecina, Collesalveti, Guardistallo, Crespina Lorenzana, Montescudaio, Orciano Pisano, Riparbella, Rosignano Marittimo e Santa Luce.

Nel 2017 ha avuto luogo il conferimento della partecipazione totalitaria della:

- SEA Ambiente S.p.A., che svolge la gestione del servizio integrato dei rifiuti per i comuni di Camaiore e Viareggio.

Nel 2019 il Comune di Borgo a Mozzano ha conferito nella società di € 568,00 portando il Capitale sociale a € 21.537.979.

Con Assemblea dell'ATO Toscana Costa del 13.011.2020 è stato approvato l'affidamento del servizio di gestione integrata dei rifiuti con la scelta del modello "in house providing", senza pertanto effettuare la gara "a doppio oggetto" inizialmente stabilita come modello organizzativo dell'affidamento. Nella medesima seduta sono stati approvati altresì lo schema di contratto di servizio e il Piano Industriale di RetiAmbiente S.p.A..

In data 21.01.2021 si è concretizzato un nuovo aumento di capitale sociale di € 443.442,00 con il conferimento da parte del Comune di Bagni di Lucca della propria società di gestione dei rifiuti: quindi RetiAmbiente ha una nuova partecipata, totalmente controllata:

- Bagni di Lucca Servizi S.r.l. (trasformata in Lunigiana Ambiente S.r.l. in data 01.10.2022).

In data 29.11.2021 l'Assemblea della Società ha approvato un ulteriore aumento del capitale sociale di € 10.796.053,00 riservato esclusivamente al Comune di Livorno che ha conferito il proprio gestore di rifiuti:

- Azienda Ambientale di Pubblico Servizio (A.A.M.P.S.) S.p.A..

I Comuni di Camporgiano, Careggine, Castelnuovo di Garfagnana, Castiglione di Garfagnana, Fosciandora, Galliciano, Minucciano, Molazzana, Piazza al Serchio, Pieve Fosciana, San Romano in Garfagnana, Vagli di Sotto e Villa Collemandina hanno conferito, con effetto dal 01.01.2024 la società Garfagnana Ecologia Ambiente S.p.A., con conseguente aumento di capitale sociale per € 1.229.172,00.

Dal 01.01.2021 la Società è divenuta operativa quale il soggetto gestore dei rifiuti (tramite le proprie controllate) con affidamento diretto, in regime *in house*, da parte dell'ATO Toscana Costa.

In data 29.12.2020, con protocollo ANAC n. 99003, l'Autorità per il Servizio di Gestione Integrata R.U. Ambito Territoriale Ottimale Toscana Costa (ATO Toscana Costa) ha presentato istanza di iscrizione di RetiAmbiente S.p.A. (RETIAMBIENTE) nell'elenco delle "Società *in house*" tenuto da ANAC.

Il Contratto di servizio, con cui l'ATO ha affidato direttamente la gestione integrata dei rifiuti urbani alla Società, è entrato in vigore il 01.01.2021: pertanto da tale data RETIAMBIENTE svolge la propria attività a favore esclusivo dei comuni soci.

Attività svolta e rapporti con il Comune

Con atto rep. 60534 del 27.11.2020, rogato dal notaio Maria Luisa Massai di Livorno, è stato siglato tra "Autorità per il servizio di Gestione dei Rifiuti ATO Toscana Costa" e RetiAmbiente S.p.A. il "Contratto di Servizio per la gestione integrata dei rifiuti urbano nell'A.T.O. Costa per il periodo 2021-2035". Pertanto dal 01.01.2021 la Società è divenuta operativa e svolge l'attività di "gestore" del servizio dei rifiuti, mediante affidamento diretto, anche per conto del Comune di Pisa. Geofor S.p.A., partecipata interamente da RetiAmbiente S.p.A., continua ad essere il gestore "operativo" dell'Ente, mentre quello "contrattuale" è la controllante medesima.

Eventi societari

Con Assemblea del 05.06.2023 sono stati nominati i nuovi membri del CdA: Daniele Fortini (Presidente), Maurizio Giuseppe Gatti (Vicepresidente), Sandra Munno, Ida di Crosta, Federico Cartei (Consiglieri). Il compenso attribuito è fissato nella misura di € 60.000,00 annui lordi per il Presidente e di € 24.000,00 annui lordi per gli altri membri. La scadenza è fissata alla data di approvazione del bilancio di esercizio 2025.

In merito ai compensi, come già riportato nell'analoga Appendice dello scorso anno, si precisa che il limite calcolato ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 175/2016 ammonta a € 6.400,00 ed ha come base di calcolo l'anno 2013, in cui la società



non era operativa. La società risulta avere determinato i compensi sulla scorta dei due pareri legali dell'avv. Giuseppe Toscano datati 14.12.2020 e 01.04.2021.

Mantenimento della partecipazione

RetiAmbiente S.p.A. è stata costituita per divenire un unico soggetto gestore del servizio integrato dei rifiuti per l'Ambito Territoriale Ottimale denominato ATO Toscana Costa, che comprende circa 100 comuni delle provincie di Livorno, Lucca, Pisa, Massa e Carrara.

Nonostante alla data della revisione straordinaria delle partecipazioni di cui all'art. 24 del D.Lgs. 175/2016, approvata con Delibera del C.C n. 40 del 26.12.2017, la società non fosse ancora divenuta il gestore diretto del servizio, il Comune di Pisa ha confermato la volontà di mantenere la partecipazione in quanto la società, *“attualmente a capitale totalmente pubblico, è stata costituita propedeuticamente ed in funzione allo svolgimento della gara a doppio oggetto per l'affidamento del servizio integrato di gestione dei rifiuti solidi urbani nell'A.T.O. Toscana Costa e per la scelta del socio privato industriale. Tale gara, la cui competenza rientra nelle funzioni dell'Autorità A.T.O. Toscana Costa istituita dalla L.R. Toscana n. 69/2011, è in fase di espletamento. Il mantenimento della società e della relativa partecipazione sono quindi necessari per addvenire all'affidamento ed alla gestione del servizio dei rifiuti urbani a livello di ambito territoriale ottimale secondo le modalità previste dall'Autorità d'Ambito in coerenza con la vigente normativa di legge statale e regionale”*.

Infine, con Delibera C.C. n. 52 del 16.12.2024 di approvazione del Piano di Razionalizzazione 2024, è stato confermato il mantenimento in RetiAmbiente S.p.A. in quanto *“L'Autorità dell'A.T.O. Toscana Costa, istituita dalla L.R. Toscana n. 69/2011, ha affidato a RetiAmbiente S.p.A. la gestione del servizio integrato dei rifiuti urbani a livello di ambito con effetto dal 01.01.2021”* e il *“29.12.2020, prot. 99003, l'Autorità A.T.O. Toscana Costa ha chiesto l'iscrizione nell'Elenco ANAC delle società in house”*.

**Bilancio riclassificato**

RetiAmbiente S.p.A. - Bilancio Riclassificato				
	2024	2023	Variazioni	Var %
Stato Patrimoniale				
Attivo	150.148.528	118.999.208	31.149.320	26,176%
Attivo Fisso - Immobilizzazioni	59.951.424	53.895.859	6.055.565	11,236%
Immobilizzazioni im materiali	856.414	908.368	-51.954	-5,719%
Immobilizzazioni materiali	12.219.014	7.382.645	4.836.369	65,510%
Immobilizzazioni finanziarie	46.875.996	45.604.846	1.271.150	2,787%
Attivo circolante	90.197.104	65.103.349	25.093.755	38,544%
Rimanenze	0	0	0	0,000%
Liquidità Differite	76.127.758	54.888.468	21.239.290	38,695%
Liquidità Immediate	14.069.346	10.214.881	3.854.465	37,734%
Passivo	150.148.528	118.999.208	31.149.320	26,176%
Patrimonio netto	41.139.479	40.201.482	937.997	2,333%
Passività a Lungo (Consolidate)	19.344.537	19.326.910	17.627	0,091%
Passività a Breve (Correnti)	89.664.512	59.470.816	30.193.696	50,771%
Conto Economico				
Valore della Produzione (o Prodotto d'Esercizio)	279.331.782	242.111.290	37.220.492	15,373%
Costi della produzione	-276.114.722	-240.430.643	-35.684.079	14,842%
Consumo di Materie	-14.910	-10.950	-3.960	36,164%
Margine Industriale Lordo (M.I.L.)	279.316.872	242.100.340	37.216.532	15,372%
Spese per Servizi Esterni (S.O.E)	-272.093.755	-237.704.375	-34.389.380	14,467%
Valore Aggiunto	7.223.117	4.395.965	2.827.152	64,312%
Spese per il Personale	-2.607.134	-1.824.545	-782.589	42,892%
Margine Operativo Lordo	4.615.983	2.571.420	2.044.563	79,511%
Ammortamenti	-1.398.923	-890.773	-508.150	57,046%
Risultato Operativo	3.217.060	1.680.647	1.536.413	91,418%
Saldo Gestione Finanziaria	-1.552.823	-1.226.813	-326.010	26,574%
Proventi Finanziari	285.853	311.259	-25.406	-8,162%
Oneri Finanziari	-1.838.676	-1.538.072	-300.604	19,544%
Saldo Gestione Straordinaria	464.479	0	464.479	100,000%
Proventi Straordinari	464.479	0	464.479	100,000%
Oneri Straordinari	0	0	0	0,000%
Risultato Esercizio Lordo	2.128.716	453.834	1.674.882	369,052%
Imposte dell'esercizio	-1.190.720	-432.083	-758.637	175,577%
Risultato Netto Esercizio	937.996	21.751	916.245	4212,427%

Analisi bilancio 2024**Risultato di esercizio – Utile**

Il 2024 si è chiuso con un utile di € 937.996, con un incremento di oltre 43 volte rispetto a quanto conseguito nel 2023. Le imposte dell'esercizio ammontano a € 1.190.720.

L'ASSEMBLEA HA DELIBERATO LA DESTINAZIONE DELL'UTILE 2024 NELLA SEGUENTE MODALITÀ:

- 5% A RISERVA LEGALE PER € 46.900,00
- 95% A RISERVA STRAORDINARIA PER € 891.096,00

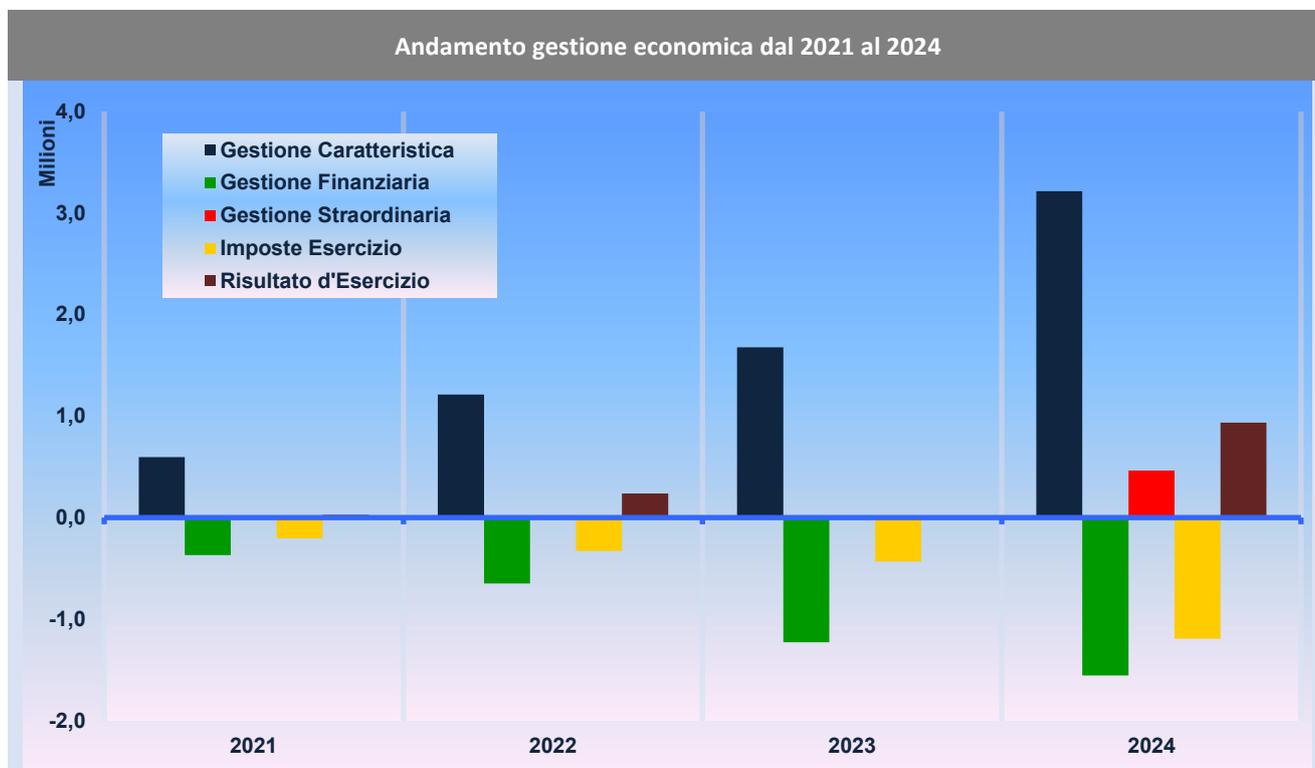
Considerazioni e osservazioni sul Bilancio 2024 di RetiAmbiente S.p.A.

Il Bilancio 2024 di RetiAmbiente S.p.A. si caratterizza per la rilevante crescita del valore dei crediti verso clienti (ovvero verso i Comuni soci) passati da € 39,3 mln del 2023 a € 73,4 mln del 2024, con una differenza di € 34,1 mln (+86,76%). In risposta ai Comuni di Viareggio e Livorno che avevano richiesto informazioni di dettaglio su detti crediti, la Società ha comunicato a tutti i soci che € 42,1 di detti crediti sono formati dai c.d. "crediti vs. regolazione", ovvero dalla "rimodulazione" prevista dal metodo MTR-2 di ARERA, con la quale si rinvia nei futuri esercizi la fatturazione delle eccedenze rispetto a quanto previsto nel PEF 2024-2025. La Società è tenuta a fatturare per ciascun anno ai soci esclusivamente quanto predisposto nel suddetto PEF e, nel caso del sostenimento di maggiori costi, questi vanno "rifatturati" negli esercizi futuri a partire dal secondo anno, creando un meccanismo per il quale, in presenza di crescita dei costi, questi possono essere recuperati dalla Società solamente negli anni successivi tramite l'aumento delle tariffe, una volta "adeguato" il PEF di detti anni. Infatti RetiAmbiente auspica che i valori del PEF 2026-2029 possano rientrare



nei limiti di crescita previsti da ARERA e consentire alla Società di fatturare integralmente ai comuni quanto di competenza.

A seguito della suddetta “rimodulazione”, il Bilancio 2024 presenta l’incremento dei ricavi da prestazioni per € 36,7 mln che è dovuto principalmente alla contabilizzazione dei ricavi relativi ai “crediti vs regolazione” per la quota relativa al 2024.



Commento singole gestioni economiche

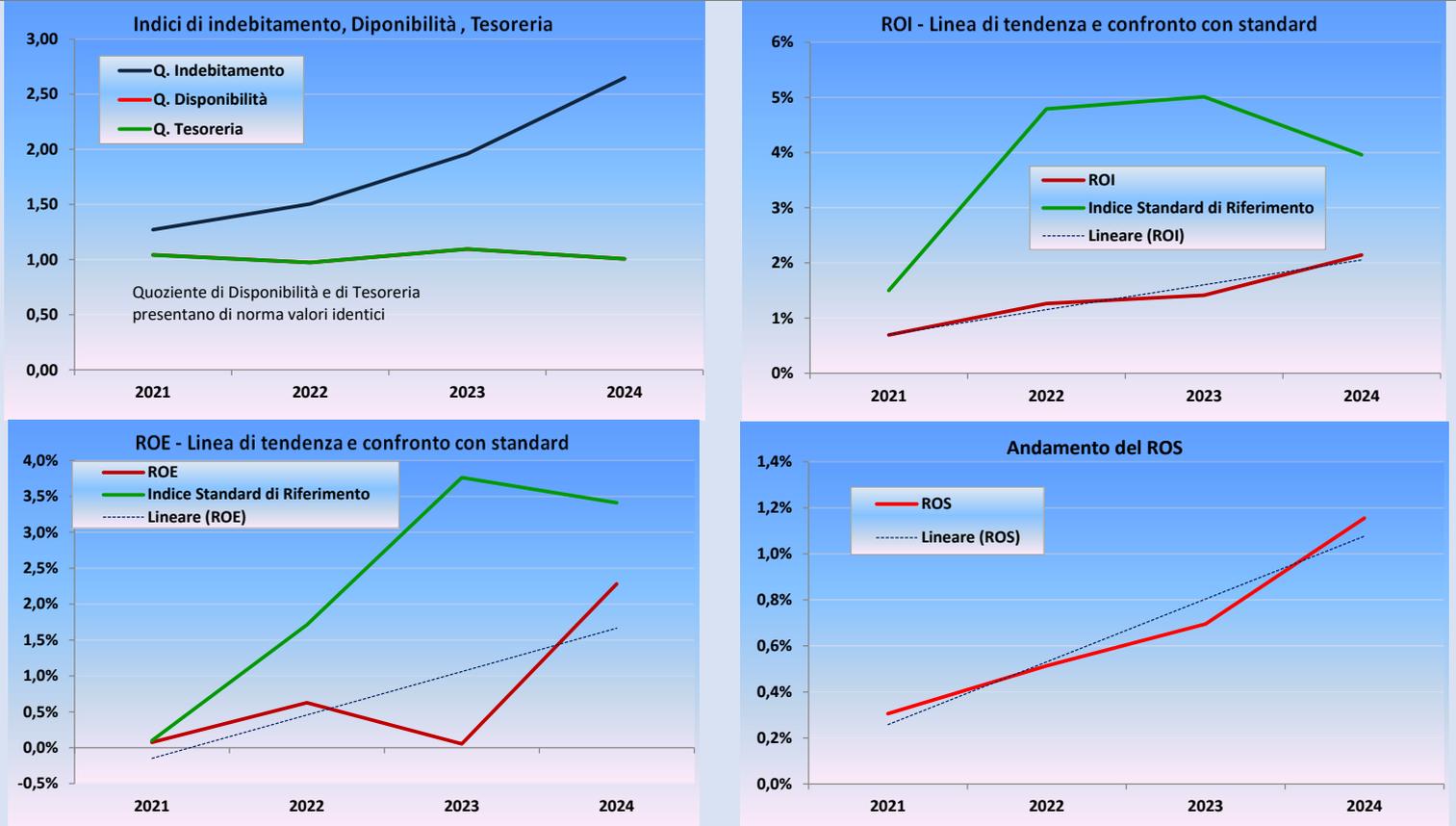
Gestione Caratteristica: positiva – Si registra la crescita del saldo per € 1,5 mln (+91,4%) per effetto delle considerazioni già delineate nel paragrafo precedente: a seguito dei maggiori costi sostenuti nell’anno con un incremento di € 35,7 mln (+14,8%) sono stati contabilizzati ricavi (che includono quelli da crediti vs regolazione) con un incremento di € 37,2 mln (+15,4%). Tra i costi si rileva la crescita di quelli verso le SOL con una maggiorazione di € 35,5 mln (+15,28) per i servizi di gestione dei rifiuti e quelli per il personale aumentati di € 0,78 mln (+42,9%) in conseguenza di nuove assunzioni.

Gestione Finanziaria: negativa – Si registrano, in particolare interessi passivi verso banche per € 1,8 mln.

Gestione Straordinaria: positiva – Si registra la riduzione di fondi svalutazione accantonati in anni precedenti per € 0,464 mln.



Andamento principali indici di bilancio di esercizio dal 2021 al 2024



INDICI DI BILANCIO	2024	2023	Variazioni
ROE	2,280%	0,054%	2,226%
ROI	2,143%	1,412%	0,730%
ROS	1,156%	0,695%	0,460%
ROD	1,687%	1,952%	-0,265%
Autonomia Finanziaria	27,399%	33,783%	-6,384%
Indice di Indebitamento	72,601%	66,217%	6,384%
Indebitamento Corrente	59,717%	49,976%	9,741%
Indebitamento a Lungo	12,884%	16,241%	-3,358%
Capitale Circolante Netto	532.592	5.632.533	-5.099.941
Margine Tesoreria	532.592	5.632.533	-5.099.941
Posizione Finanziaria Netta	-75.595.166	-49.255.935	-26.339.231

Commento indici economici

ROE: 2,280% - Il valore di questo indice, messo a confronto con il relativo parametro di riferimento evidenzia che la redditività del capitale investito dai soci non è soddisfacente, ma in tendenziale crescita.

ROI: 2,143% - Il valore di questo indice, messo a confronto con il relativo parametro di riferimento, evidenzia che il reddito operativo 2024 remunera in maniera limitata il capitale investito. Anche questo indice è in tendenziale crescita.

ROS: 1,156% - Redditività delle vendite sufficiente: trattandosi di servizi a favore dei comuni soci di una società *in house*, tale valore può essere valutato positivamente.



Stato Patrimoniale Percentualizzato

**Situazione Patrimoniale e Finanziaria**

Il 2024 si caratterizza per le operazioni contabili che la Società ha effettuato e già delineate nel paragrafo afferente alle considerazioni e osservazioni al Bilancio di esercizio 2024. L'Attivo circolante, che include i "crediti vs regolazione" (€ 42,1 mln, pari al 80% del Circolante) è aumentato considerevolmente (+35,5%) e consente un maggior equilibrio patrimoniale ma non finanziario, infatti la Società è dovuta ricorrere a nuovi fonti di finanziamento. Tra l'altro si rileva che la Società ha svalutato i crediti verso i comuni soci per € 2,06 mln e che i "crediti vs regolazione" non sono esigibili a breve termine: anche questi fattori incidono sul ricorso all'accensione di prestiti per esigenze di cassa.

L'attivo fisso (€ 60 mln) è composto principalmente dal valore delle partecipazioni detenute nelle SOL (€ 41 mln) e presenta nel 2024 nuovi investimenti per € 4,8 mln per lavori di realizzazione di impianti previsti con il PNRR.

La posizione debitoria verso le banche, passata da € 8,2 mln del 2021, a € 29,2 mln del 2023 a € 38,9 mln del 2024. Nella documentazione di bilancio non è descritta la motivazione dell'accensione di detti prestiti, ma si evidenzia che vi sono crediti di finanziamento concessi alle controllate per complessivi € 6,5 mln. Di seguito si riporta un prospetto di sintesi dei debiti-crediti finanziamento:

	DEBITI - CREDITI DI FINANZIAMENTO							
	2024	2023	2022	2021	Δ 2024-2023	Δ% 2024-2023	Δ 2024-2021	Δ% 2024-2021
Debiti v/Banche	38.935.238	29.216.893	11.164.340	8.218.468	9.718.345	33,26%	30.716.770	373,75%
Oneri e Interessi Bancari	1.838.676	1.538.072	667.752	395.205	300.604	19,54%	1.443.471	365,25%
Crediti Fin. v/Controllate	6.563.242	4.477.350	2.950.000	0	2.085.892	46,59%	6.563.242	—
Interessi attivi	285.853	311.259	19.288	0	-25.406	-8,16%	285.853	—
Peso Deb. v/Banche su Totale Fonti	25,93%	24,55%	11,61%	9,49%	1,38%	—	16,44%	—

Dal prospetto si evince che i debiti finanziari, oltre ad aumentare in termini di valori assoluti, incidono in maniera rilevante anche rispetto al totale delle fonti e degli impieghi.

Personale

La struttura organizzativa della Società si compone al 31.12.2024 di n. 37 unità (34,15 in media nel corso del 2024) gestite dal Direttore Generale. Nel corso del 2024 sono state assunte n. 9 unità di cui n. 5 hanno preso servizio a gennaio (tra cui un dirigente) e n. 1 a dicembre.

Il CCNL adottato è quello delle aziende che operano nei servizi di igiene ambientale.



Di seguito tabella con la distribuzione del personale per qualifiche:

Qualifica	Tempo		Full-Time	Part-Time	Totale
	Determinato	Indeterminato			
Dirigenti	1,42	0	1,42	0	1,42
Quadri	0	1	1	0	1
Impiegati	0	31,73	31,20	0,53	32,73
Operai	0	0	0	0	0
TOTALE	1,42	32,73	33,62	0,53	34,15

Il costo medio per dipendente ammonta a € 105.221,74.

Il costo medio per qualifica è rappresentato nella seguente tabella:

Qualifica	Costo Anno 2024	Unità medie	Costo medio
Dirigenti	394.403,10	1,42	277.748,66
Quadri	102.338,25	1	102.338,25
Impiegati	2.110.392,65	31,73	66.510,96
Operai	0,00	0	0,00
TOTALE	2.607.134,00	34,15	76.343,60

Programma valutazione rischio crisi aziendale

La Relazione sul governo societario, documento obbligatorio che accompagna il bilancio di esercizio previsto dall'art. 6, comma 4, del D.Lgs. 175/2016, approvata dalla Società non risulta conforme alle linee guida predisposte dal MEF. In particolare non sono riportati gli indicatori quantitativi e qualitativi necessari per l'analisi dello stato di salute della Società, la relativa "soglia di allarme" e la descrizione dell'attività di monitoraggio.

Obiettivi di gestione ex art. 147-quater D.Lgs. 267/2000

Nel D.U.P. 2024-2026 del Comune di Pisa, approvato con Delibera C.C. n. 64 del 05.12.2023, erano stati definiti gli obiettivi e gli indirizzi a cui le società partecipate si dovevano attenere, ai sensi dell'art. 147-quater del D.Lgs. 267/2000.

Per RetiAmbiente S.p.A. erano stati previsti gli obiettivi economico finanziari, delineati nella successiva tabella, da concertare con gli altri soci:



DESCRIZIONE OBIETTIVI		INDICATORI		Valori di Riferimento	Obiettivo Anno 2024	Consuntivo 2024	Raggiungimento Obiettivi	
Obiettivi Economici - Finanziari	Mantenimento della Gestione Caratteristica positiva	Saldo Gestione Caratteristica	Differenza Voci A e B Conto Economico (Media 2017-2022)	Ind.1	222.384	Ind.1 ≥ 0	3.681.539	
	Approvazione del Bilancio di esercizio dell'anno precedente	Il Bilancio di esercizio deve essere approvato prima del 30.04 dell'anno successivo a quello di riferimento	Data approvazione del Bilancio di esercizio n-1, completo di ogni sua parte prevista dalla normativa e dal Contratto di Servizio	Ind.2	30.04.n	Entro il 30.04.2024	27.06.2024	
	Approvazione del Bilancio Consolidato dell'anno precedente	Il Bilancio Consolidato deve essere approvato prima del 30.06 dell'anno successivo a quello di riferimento	Data approvazione del Bilancio Consolidato n-1, completo di ogni sua parte prevista dalla normativa	Ind.3	30.06.n	Entro il 30.06.2024	27.06.2024	
	Mantenimento del Risultato di Esercizio positivo	Risultato di Esercizio	Voce 23 del Conto Economico (Media 2017-2022)	Ind.4	107.500	Ind.4 ≥ 0	937.996	
Obiettivi Personale Dipendente	Contenimento spese del personale sul Bilancio Consolidato (Gruppo RetiAmbiente)	Costo medio del personale del Gruppo deve essere inferiore a quello del Comune di Pisa maggiorato del 10%	<u>Costo Personale Consolidato</u> N° Medio Personale (Anno 2022)	Ind.5	45.601	Ind.5 ≤ 46.735	46.326	
	Contenimento spese del personale sul Bilancio di RetiAmbiente	Costo medio del personale della Capogruppo deve essere inferiore a quello del Comune di Pisa maggiorato del 10%	<u>Costo Personale RetiAmbiente</u> N° Medio Personale (Anno 2022)	Ind.6	97.864	Ind.6 ≤ 46.735	76.344	
Obiettivi di Servizio	Contratto di Servizio: Piano Industriale 2023-2035	% EBITDA come da Piano Industriale 2023-2035	% EBITDA come da Bilancio Consolidato Riclassificato anno 2022 (*)	Ind.7	2,91%	Ind.6 ≥ 9,22%	5,64%	
		% EBIT come da Piano Industriale 2023-2035	% EBIT come da Bilancio Consolidato Riclassificato anno 2022 (*)	Ind.8	-0,40%	Ind.7 ≥ 3,17%	2,64%	
	Razionalizzazione del numero delle SOL con operazioni di fusione per incorporazione	Fusione per incorporazione di società partecipate al 100%, afferenti i rifiuti urbani	Atto di fusione per incorporazione entro il 31.12.2024	Ind.9	Non attuato	Atto di Fusione entro il 31.12.2024	Non attuato	

NOTE

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

Risultano raggiunti gli obiettivi economici e finanziari, salvo l'approvazione del bilancio di esercizio 2023 che è avvenuta con quasi due mesi di ritardo.

Il costo medio del personale del Gruppo rientra nei limiti del parametro fissato dal Comune, ma non quello della Capogruppo che, nonostante l'assunzione di nuovo personale, presenta un costo medio elevato anche se inferiore a quello del 2023.

Gli obiettivi di servizio non risultano raggiunti: non è stato rispettato il Piano Industriale 2023-2025 riguardo agli indicatori della percentuale di EBITDA ed EBIT su fatturato e la Società non ha provveduto alla fusione per incorporazione delle SOL. Su quest'ultimo punto va precisato che RetiAmbiente, sulla base di un nuovo Piano Industriale, ha deciso di rinviare al completamento del processo di acquisizione delle altre società afferenti alla gestione dei rifiuti dei Comuni non ancora serviti dalla Società.

**Il Gruppo RetiAmbiente**

Il Gruppo RetiAmbiente S.p.A. risulta formato, alla data del 31.12.2024, dalle seguenti società:

Denominazione Società	Tipo Controllo	Attività svolta
RetiAmbiente S.p.A.	Capogruppo	Gestione integrata dei rifiuti nell'ATO Toscana Costa.
A.AM.P.S. S.p.A.	Controllata. Totalmente partecipata.	Gestione integrata dei rifiuti per il Comune di Livorno.
Lunigiana Ambiente S.r.l.	Controllata. Totalmente partecipata.	Attualmente è inattiva.
ASCIT S.p.A.	Controllata. Totalmente partecipata.	Gestione integrata dei rifiuti per alcuni comuni della Provincia di Lucca.
ERSU S.p.A.	Controllata. Totalmente partecipata.	Gestione integrata dei rifiuti per alcuni comuni della Provincia di Lucca.
ESA S.p.A.	Controllata. Totalmente partecipata.	Gestione integrata dei rifiuti per i comuni dell'Isola d'Elba.
Garfagnana Energia Ambiente S.r.l.	Controllata. Totalmente partecipata.	Gestione integrata dei rifiuti per i Comuni della Garfagnana, in provincia di Lucca.
GEOFOR S.p.A.	Controllata. Totalmente partecipata.	Gestione integrata dei rifiuti per alcuni comuni della Provincia di Pisa (comuni dell'Area Pisana).
REA S.p.A.	Controllata. Totalmente partecipata.	Gestione integrata dei rifiuti per i comuni dell'area di Rosignano Marittimo.
SEA Ambiente S.p.A.	Controllata. Totalmente partecipata.	Gestione integrata dei rifiuti per i comuni di Camaiore e Viareggio.

Il complesso delle società partecipate direttamente da RetiAmbiente S.p.A. rientra per intero nell'area di consolidamento e tali società vengono consolidate con il metodo integrale (in quanto controllate). Nel corso del 2022 Bagni di Lucca Servizi S.r.l. è divenuta Lunigiana Servizi S.r.l. in previsione dell'affidamento a detta società della gestione integrata dei rifiuti per i comuni della Lunigiana. La gestione per conto del comune di Bagni di Lucca è invece stata affidata alla ASCIT S.p.A..

Dato il controllo integrale sulle controllate non figura alcun capitale, riserva o utile di terzi.

Patrimonio Netto

	2024	2023	2022	2021	2020
Capitale sociale	34.006.646	32.777.474	32.777.474	32.777.474	21.537.979
Riserve	8.980.638	13.193.357	10.816.034	11.844.868	10.419.319
Risultato Esercizio Gruppo	4.178.478	-2.587.397	739.563	-1.145.972	-4.187.613
Patrimonio Netto Gruppo	47.165.762	43.383.434	44.333.071	43.476.370	27.769.685

Dipendenti

	2024	2023	2022	2021	2020
Numero medio dipendenti	2.691,89	2.516,26	2.333,00	1.907,00	1.436,00
Costo del Personale	124.703.916,00	114.716.222,00	106.386.908,00	81.105.530	63.528.989
Costo medio dipendenti	46.325,78	45.589,97	45.600,90	42.530,43	44.240,24

**Costo Organi del Gruppo – Anno 2024**

Società	Amministratori		Collegi Sindacali		Revisori Legali	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
RetiAmbiente	139.120,00	158.853,00	36.400,00	36.512,00	18.500,00	15.400,00
A.AM.P.S.	56.312,00	56.313,00	39.522,00	39.520,00	16.000,00	40.730,00
ASCIT	45.120,00	45.237,00	21.840,00	21.840,00	17.264,00	17.235,00
Lunigiana	—	—	4.000,00	4.680,00	4.000,00	(1)
ERSU	31.905,00	34.805,00	36.261,00	36.400,00	23.208,00	20.800,00
ESA	16.729,00	16.176,00	25.858,00	25.858,00	9.500,00	16.560,00
GEA	33.617,00	—	19.500,00	—	9.200,00	—
Geofor	46.501,00	58.851,00	52.104,00	52.106,00	16.992,00	16.800,00
REA	25.572,00	26.000,00	40.250,00	41.860,00	12.180,00	11.880,00
SEA	41.350,00	42.712,00	34.237,00	40.076,00	8.936,00	11.290,00
Totali	436.226,00	438.947,00	309.972,00	298.852,00	135.780,00	150.695,00

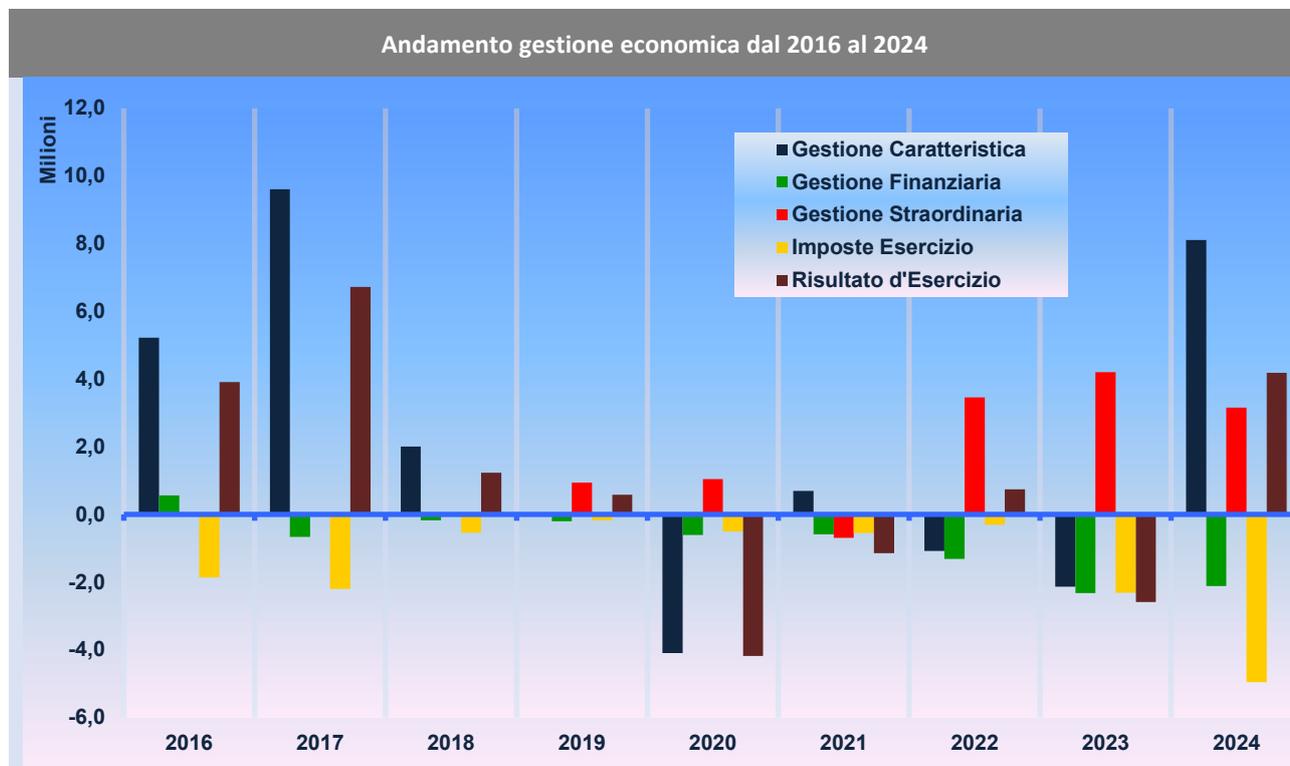
(1) È presente il Revisore Unico.

Bilancio consolidato riclassificato

Gruppo RetiAmbiente - Bilancio Riclassificato				
	2024	2023	Variazioni	Var %
Stato Patrimoniale				
Attivo	215.723.142	194.634.831	21.088.311	10,835%
Attivo Fisso - Immobilizzazioni	92.260.637	83.957.703	8.302.934	9,889%
Immobilizzazioni immateriali	8.733.764	7.229.387	1.504.377	20,809%
Immobilizzazioni materiali	80.186.961	71.085.178	9.101.783	12,804%
Immobilizzazioni finanziarie	3.339.912	5.643.138	-2.303.226	-40,815%
Attivo circolante	123.462.505	110.677.128	12.785.377	11,552%
Rimanenze	3.375.379	2.828.987	546.392	19,314%
Liquidità Differite	92.731.440	83.851.408	8.880.032	10,590%
Liquidità Immediate	27.355.686	23.996.733	3.358.953	13,998%
Passivo	215.723.142	194.634.831	21.088.311	10,835%
Patrimonio netto	47.165.762	43.383.434	3.782.328	8,718%
Patrimonio Netto di Gruppo	47.165.762	43.383.434	3.782.328	8,718%
Patrimonio Netto di Terzi	0	0	0	0,000%
Passività a Lungo (Consolidate)	52.390.229	52.290.593	99.636	0,191%
Passività a Breve (Correnti)	116.167.151	98.960.804	17.206.347	17,387%
Conto Economico				
Valore della Produzione (o Prodotto d'Esercizio)	314.824.520	290.754.023	24.070.497	8,279%
Costi della produzione	-306.716.087	-292.889.339	-13.826.748	4,721%
Consumo di Materie	-20.972.060	-21.927.774	955.714	-4,358%
Margine Industriale Lordo (M.I.L.)	293.852.460	268.826.249	25.026.211	9,309%
Spese per Servizi Esterni (S.O.E.)	-149.541.541	-144.267.057	-5.274.484	3,656%
Valore Aggiunto	144.310.919	124.559.192	19.751.727	15,857%
Spese per il Personale	-124.703.916	-114.716.222	-9.987.694	8,706%
Margine Operativo Lordo	19.607.003	9.842.970	9.764.033	99,198%
Ammortamenti	-11.498.570	-11.978.286	479.716	-4,005%
Risultato Operativo	8.108.433	-2.135.316	10.243.749	-479,730%
Saldo Gestione Finanziaria	-2.119.314	-2.329.763	210.449	-9,033%
Proventi Finanziari	734.894	318.467	416.427	130,760%
Oneri Finanziari	-2.854.208	-2.648.230	-205.978	7,778%
Saldo Gestione Straordinaria	3.148.778	4.198.013	-1.049.235	-24,994%
Proventi Straordinari	4.480.669	4.483.842	-3.173	-0,071%
Oneri Straordinari	-1.331.891	-285.829	-1.046.062	365,975%
Risultato Esercizio Lordo	9.137.897	-267.066	9.404.963	-3521,588%
Imposte dell'esercizio	-4.959.419	-2.320.331	-2.639.088	113,738%
Risultato Netto Esercizio	4.178.478	-2.587.397	6.765.875	-261,494%
Utile (perdita) d'esercizio di spettanza di terzi	0	0	0	0,000%
Utile (perdita) d'esercizio di Gruppo	4.178.478	-2.587.397	6.765.875	-261,494%

**Analisi Bilancio consolidato 2024****Risultato di esercizio – Utile**

IL RISULTATO D'ESERCIZIO CONSOLIDATO È UN UTILE PARI AD € 4.178.478, INTERAMENTE DEL GRUPPO, IN QUANTO NON VI È ALCUN RISULTATO DI ESERCIZIO DI SPETTANZA DI TERZI.

**Commento singole gestioni economiche**

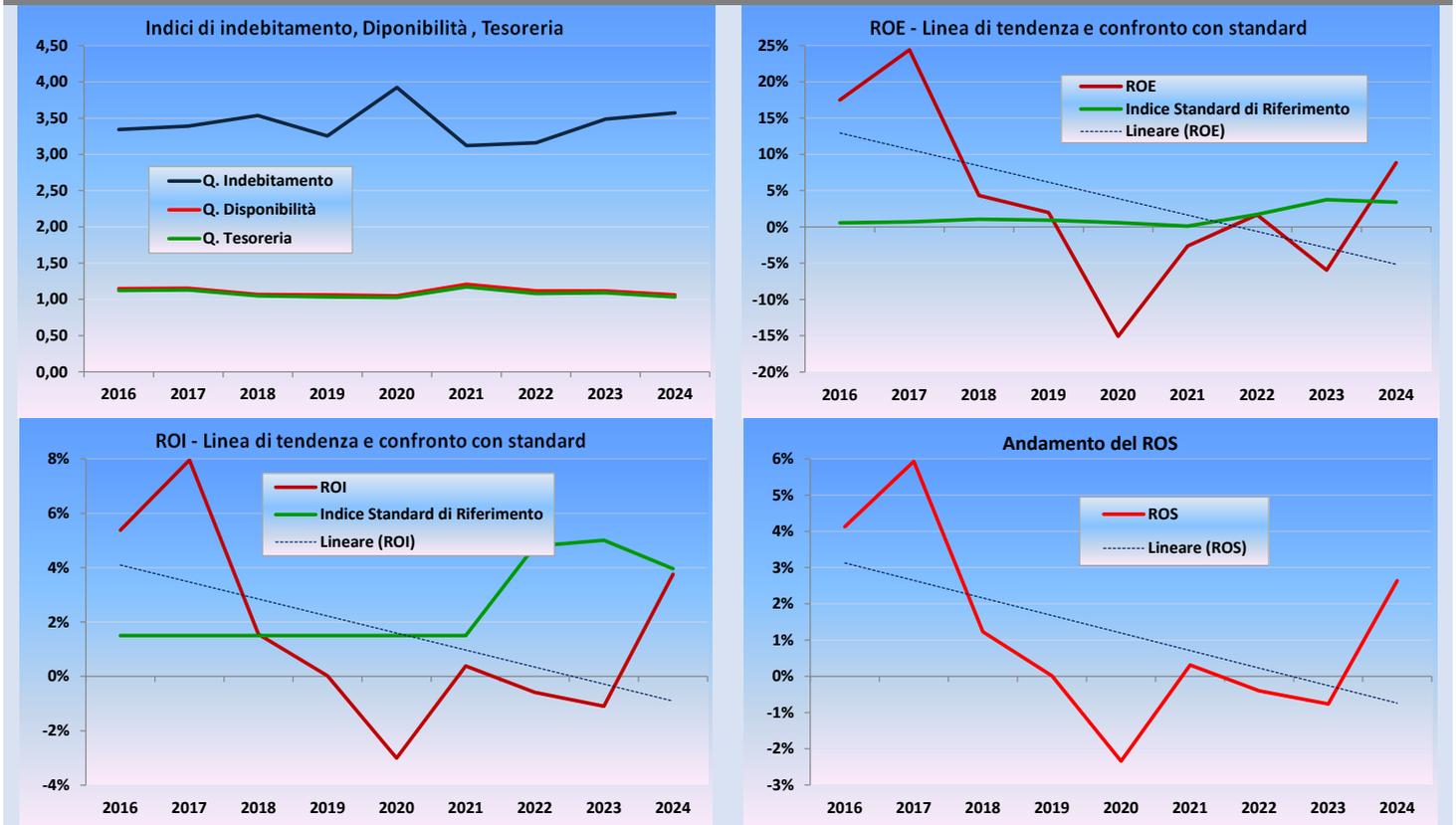
Gestione Caratteristica: positiva – La Gestione risente delle operazioni contabili operate dalla Capogruppo e già trattate nell'apposito paragrafo con riferimento ai c.d. "crediti vs regolazione". Infatti il valore della produzione è aumentato di € 24,07 mln (+8,28%) rispetto al 2023, mentre i costi sono aumentati di € 13,83 mln (+4,72%): ciò ha contribuito ad un saldo positivo di € 8,1 mln dopo che gli anni 2023 e 2022 si erano chiusi in negativo. Si rileva, tra i costi, l'incremento di quello del personale per quasi € 10 mln (+8,7%) sia per la presenza della GEA (nuova SOL del Gruppo con n. 35,17 unità medie che per il minor ricorso a esternalizzazioni adottando ulteriori n. 140,46 unità medie in più di lavoratori.

Gestione Finanziaria: negativa – Figurano, in particolare, € 2,85 mln per interessi e oneri bancari.

Gestione Straordinaria: positiva – La gestione straordinaria ha un saldo positivo di € 3,15 mln e si registrano principalmente sopravvenienze attive e insussistenze del passivo per € 2,168 mln, plusvalenze patrimoniali per € 1,646 mln; sopravvenienze passive e insussistenze di attivo per € 1,312 mln.



Principali indici di bilancio di esercizio dal 2016 al 2024



INDICI DI BILANCIO	2024	2023	Variazioni
ROE	8,859%	-5,964%	14,823%
ROI	3,759%	-1,097%	4,856%
ROS	2,637%	-0,766%	3,403%
ROD	1,693%	1,751%	-0,058%
Autonomia Finanziaria	21,864%	22,290%	-0,426%
Indice di Indebitamento	78,136%	77,710%	0,426%
Indebitamento Corrente	53,850%	50,844%	3,006%
Indebitamento a Lungo	24,286%	26,866%	-2,580%
Capitale Circolante Netto	7.295.354	11.716.324	-4.420.970
Margine di Tesoreria	3.919.975	8.887.337	-4.967.362
Posizione Finanziaria Netta	-88.811.465	-74.964.071	-13.847.394

Commento indici economici

ROE: 8,859% - Il valore di questo indice, se confrontato con il parametro di riferimento, è più che soddisfacente.

ROI: 3,759% - Il valore di questo indice, se confrontato con il parametro di riferimento, è soddisfacente.

ROS: 2,637% - Evidenzia una redditività sufficiente.

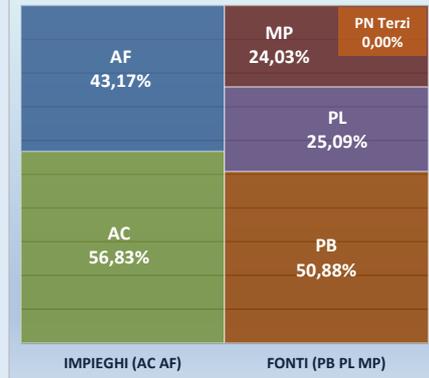
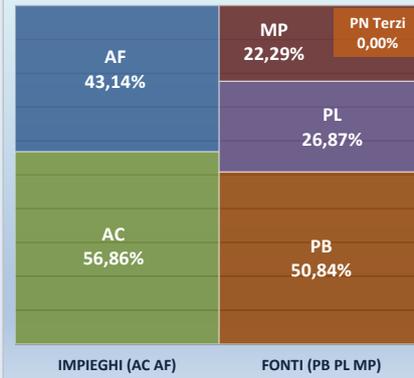
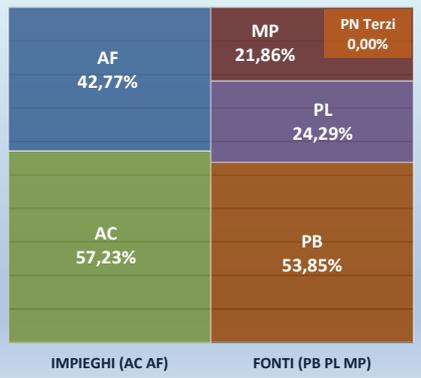


Stato Patrimoniale Percentualizzato

2024

2023

2022



Situazione Patrimoniale e Finanziaria

La struttura patrimoniale è in equilibrio con le immobilizzazioni finanziate dai mezzi propri e da debiti a medio lungo termine ed il Gruppo sembra avere la capacità di sopperire alle necessità finanziarie a breve.

**Toscana Energia S.p.A.****Dati principali**

Capitale Sociale	€ 146.214.387,00		
N. Azioni	146.214.387	Valore nominale x Azione	€ 1,00
La Società non emette titoli azionari ¹⁷			



Quota Partecipazione Diretta del Comune	€ 6.131.017,00	4,193%
Quota Partecipazione Complessiva del Comune		4,193%

Patrimonio Netto

	2024	2023	2022	2021	2020
Capitale Sociale	146.214.387	146.214.387	146.214.387	146.214.387	146.214.387
Riserve	271.911.427	260.786.374	249.563.662	236.785.721	227.162.661
Risultato Esercizio	43.565.220	36.990.897	37.195.613	40.551.712	49.328.822
Valore Patrimonio Netto	461.691.034	443.991.658	432.973.662	423.551.820	422.705.870

Dipendenti

	2024	2023	2022	2021	2020
Numero medio dipendenti	395,00	406,00	415,00	421,00	380,00
Costo del Personale	24.712.954,00	24.781.564,00	24.932.536,00	25.083.254,00	24.657.578,00
Costo medio dipendenti	62.564,44	61.038,33	60.078,40	59.580,18	64.888,36

Organo amministrativo

Tipo di carica	Nome e Cognome	Tipo nomina	Ente di riferimento	Compenso 2024 (3)	Compenso 2023 (4)
Presidente	Fabio Giorgetti (1)	Assembleare	Soci pubblici	5.079,45	—
Amministratore Delegato	Bruno Burigana	Assembleare	Soci privati	18.000,00	18.000,00
Vice Presidente	Giulia Pippucci	Assembleare	Soci pubblici	18.000,00	18.000,00
Consigliere	Gianfranco Maria Amoroso	Assembleare	Soci privati	18.000,00	18.000,00
Consigliere	Mauro Bacci	Assembleare	Soci pubblici	18.000,00	18.000,00
Consigliere	Nunziangelo Ferrulli	Assembleare	Soci privati	18.000,00	18.000,00
Consigliere	Chiara Ganz	Assembleare	Soci privati	18.000,00	18.000,00
Consigliere	Maria Federica Giuliani (1)	Assembleare	Soci pubblici	5.079,45	—
Consigliere	Carlo Iacoviello	Assembleare	Soci pubblici	18.000,00	18.000,00
Consigliere	Raffaella Marcuccio	Assembleare	Soci privati	18.000,00	18.000,00
Consigliere	Valeria Vignolo	Assembleare	Soci privati	18.000,00	18.000,00
Presidente	Federico Lovadina (2)	Assembleare	Soci pubblici	12.920,55	18.000,00
Consigliere	Irene Sorani (2)	Assembleare	Soci pubblici	12.920,55	18.000,00
Totale Complessivo				264.000,00	264.000,00

In carica fino ad approvazione del Bilancio 2026

(1) In carica dal 19.08.2024 – (2) In carica fino al 18.09.2024 – (3) I compensi sono parametrati alla durata dell'incarico – (4) Gli ulteriori compensi per il Presidente e l'A.D. non sono stati resi pubblici.

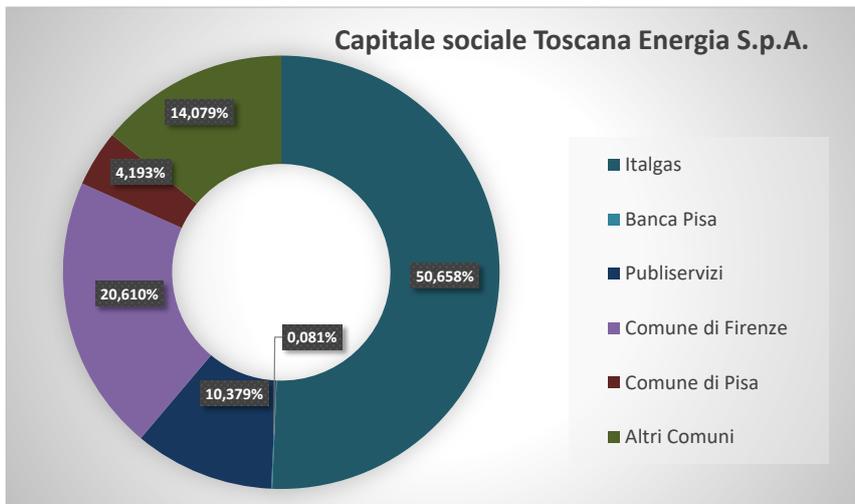
La Società non pubblica informazioni di dettaglio sui compensi agli amministratori; quanto riportato è determinato sulla base del compenso base stabilito in € 18.000,00 dall'Assemblea del 12.04.2021. Il totale è invece riportato sul Bilancio.

¹⁷ L'art. 7, comma 2 dello Statuto prevede che "la società non emette i certificati rappresentativi delle azioni e pertanto la qualità di socio è provata dall'iscrizione nel libro dei soci".

Organi di controllo

Tipo di carica	Nome e Cognome	Compenso 2024 (1)	Compenso 2023 (1)
Presidente	Antonio Nazaro	22.500,00	22.500,00
Sindaco effettivo	Paola Simonelli	15.000,00	15.000,00
Sindaco effettivo	Leo Amato	15.000,00	15.000,00
Totale Complessivo		53.000,00	52.500,00
In carica fino ad approvazione del Bilancio 2026			
Società di Revisione	Deloitte & Touche S.p.A.	66.000,00	72.000,00
In carica fino ad approvazione del Bilancio 2025			
<i>(1) La Società non pubblica informazioni di dettaglio sui compensi ai singoli membri del Collegio Sindacale; quanto riportato è determinato sulla base del compenso base stabilito dall'Assemblea del 12.04.2021. Il totale è invece riportato sul Bilancio.</i>			

Capitale sociale al 31.12.2024



Socio	Part.
Italgas	50,658%
Banca Pisa	0,081%
Soci Privati	50,739%
Publiservizi	10,379%
Comune di Firenze	20,610%
Comune di Pisa	4,193%
Altri Comuni	14,079%
Soci Pubblici	49,261%

La Società Toscana Energia S.p.A.

Toscana Energia S.p.A. è stata costituita il 24.01.2006 mediante fusione tra Toscana Gas S.p.A. e Fiorentina Gas S.p.A. ed è un'importante società nel mercato della distribuzione del gas in Toscana, sia per numero di utenti serviti che per estensione territoriale delle reti.

La Società è il prodotto di un progetto industriale iniziato con la sottoscrizione di un *memorandum of understanding* da parte dei sindaci dei comuni di Firenze, Pisa, Pistoia, Empoli e della Italgas S.p.A. per la realizzazione di un'integrazione tecnica, economica ed organizzativa a livello regionale, degli organismi operanti nell'ambito della distribuzione e vendita del gas naturale; progetto divenuto ufficialmente operativo in data 01.03.2007 con il completamento delle operazioni di fusione sopracitate.

In data 01.10.2019 la Società è passata sotto il controllo di Italgas S.p.A., già socio di Toscana Energia S.p.A., acquisendo le partecipazioni precedentemente detenute dai Comuni di Casciana Terme Lari, Calcinaiia, Bientina, Buti e Palaia, che avevano esercitato il diritto di recesso.

Con tale operazione l'assetto societario di Toscana Energia S.p.A. è radicalmente cambiato: la Società non è più a controllo pubblico ed il nuovo socio di maggioranza è una società quotata in borsa, soggetta a normativa diversa rispetto a quella che in precedenza veniva applicata a Toscana Energia S.p.A.

Le principali attività legate al settore del gas sviluppate da Toscana Energia S.p.A. sono¹⁸:

- la distribuzione del gas metano in regime di pubblico servizio tramite concessione da parte dei Comuni;
- costruzione e gestione di infrastrutture di tubazioni interrato e fuori terra;
- gestione di rapporti con gli operatori di trasporto, a monte, ed i grossisti, a valle;

¹⁸ Tratto dal sito web della società: www.toscanaenergia.eu.



- distribuzione diretta a clienti con capacità autonoma di acquisto gas.

Al 31.12.2024 la Società conta 797.541 misuratori attivi (n. 679 in meno rispetto al 2023), ha trasportato 0,89 miliardi di metri cubi di gas ed è concessionaria del servizio di distribuzione in 101 comuni situati nelle province di Arezzo, Firenze, Grosseto, Livorno, Lucca, Pisa, Pistoia e Siena.

Attività svolta e rapporti con il Comune

La Società svolge il servizio di distribuzione del gas e precisamente il vettoriamento, la misurazione nonché la gestione delle reti; mentre l'attività di vendita vera e propria (ovvero i rapporti diretti con l'utenza) è affidata a società terze.

Il contratto di servizio con il Comune di Pisa è stato stipulato in data 30.05.2000 e la controparte era AGES S.p.A., società poi confluita mediante diverse operazioni di fusione in Toscana Energia S.p.A. che ha ereditato tutti i rapporti giuridici delle società incorporate.

La scadenza di detto contratto era fissata al 2050 ma successive disposizioni di legge ne hanno ridotto la durata prevedendo l'effettuazione di una gara. Il Comune di Pisa rientra nell'Ambito Territoriale Minimo per il Gas (ATEM) della provincia di Pisa ed è il soggetto che in qualità di capofila deve indire la gara. La gara doveva essere indetta entro il 11.04.2017 (termine prorogato con D.L. 210/2015).

Eventi societari

Con l'approvazione da parte dell'Assemblea dei soci in data 19.04.2024 del bilancio di esercizio 2023 sono scaduti l'organo amministrativo e quelli di controllo, ma nella medesima seduta è stato deliberato di rinviare la nomina dei membri degli organi sociali in una successiva Assemblea che si è tenuta in data 19.09.2024. In detta seduta sono stati confermati i membri del Consiglio di Amministrazione tranne il Presidente Federico Lovadina e la Consigliera Ilaria Sorani sostituiti rispettivamente da Fabio Giorgetti e Maria Federica Giuliani. Tutti confermati, i membri del Collegio Sindacale.

Mantenimento della partecipazione

Il mantenimento della partecipazione nella società è stato confermato in sede di revisione straordinaria delle partecipazioni societarie effettuata con Delibera del C.C. n. 40 del 26.10.2017, in cui si specifica che il *"servizio pubblico gestito dalla società è essenziale per gli utenti domestici e produttivi. La partecipazione è redditizia stanti i dividendi finora distribuiti. Considerate inoltre le politiche che riguardano il settore della distribuzione del gas, l'approssimarsi della gara relativa all'ATEM Pisa e l'esigenza di concertazione delle scelte con gli altri soci pubblici, il mantenimento della partecipazione è oggi ritenuto strategico per l'Ente in ordine al perseguimento dei fini istituzionali"*.

Nei successivi Piani di razionalizzazione ordinari approvati, l'ultimo con Delibera C.C. n. 52 del 16.12.2024, è stato confermato quanto descritto nel Piano di Razionalizzazione Straordinario.

**Bilancio riclassificato**

Toscana Energia S.p.A. - Bilancio Riclassificato				
	2024	2023	Variazioni	Var %
Stato Patrimoniale				
Attivo	1.109.650.097	1.094.551.800	15.098.297	1,379%
Attivo Fisso - Immobilizzazioni	1.026.334.611	1.012.896.618	13.437.993	1,327%
Immobilizzazioni immateriali	948.488.158	941.860.414	6.627.744	0,704%
Immobilizzazioni materiali	21.211.169	22.708.513	-1.497.344	-6,594%
Immobilizzazioni finanziarie	56.635.284	48.327.691	8.307.593	17,190%
Attivo circolante	83.315.486	81.655.182	1.660.304	2,033%
Rimanenze	4.635.504	8.820.621	-4.185.117	-47,447%
Liquidità Differite	78.080.665	72.762.148	5.318.517	7,309%
Liquidità Immediate	599.317	72.413	526.904	727,637%
Passivo	1.109.650.097	1.094.551.800	15.098.297	1,379%
Patrimonio netto	461.691.034	443.991.658	17.699.376	3,986%
Passività a Lungo (Consolidate)	425.860.972	351.977.978	73.882.994	20,991%
Passività a Breve (Correnti)	222.098.091	298.582.164	-76.484.073	-25,616%
Conto Economico				
Valore della Produzione (o Prodotto d'Esercizio)	230.838.329	221.213.667	9.624.662	4,351%
Costi della produzione	-149.538.914	-154.744.535	5.205.621	-3,364%
Consumo di Materie	-17.790.675	-16.931.041	-859.634	5,077%
Margine Industriale Lordo (M.I.L.)	213.047.654	204.282.626	8.765.028	4,291%
Spese per Servizi Esterni (S.O.E.)	-53.528.296	-58.147.752	4.619.456	-7,944%
Valore Aggiunto	159.519.358	146.134.874	13.384.484	9,159%
Spese per il Personale	-24.712.954	-24.781.564	68.610	-0,277%
Margine Operativo Lordo	134.806.404	121.353.310	13.453.094	11,086%
Ammortamenti	-53.506.989	-54.884.178	1.377.189	-2,509%
Risultato Operativo	81.299.415	66.469.132	14.830.283	22,312%
Saldo Gestione Finanziaria	-10.971.815	-9.926.572	-1.045.243	10,530%
Proventi Finanziari	910.633	597.057	313.576	52,520%
Oneri Finanziari	-11.882.448	-10.523.629	-1.358.819	12,912%
Saldo Gestione Straordinaria	-9.389.000	-5.647.000	-3.742.000	66,265%
Proventi Straordinari	319.000	0	319.000	100,000%
Oneri Straordinari	-9.708.000	-5.647.000	-4.061.000	71,914%
Risultato Esercizio Lordo	60.938.600	50.895.560	10.043.040	19,733%
Imposte dell'esercizio	-17.373.380	-13.904.663	-3.468.717	24,946%
Risultato Netto Esercizio	43.565.220	36.990.897	6.574.323	17,773%

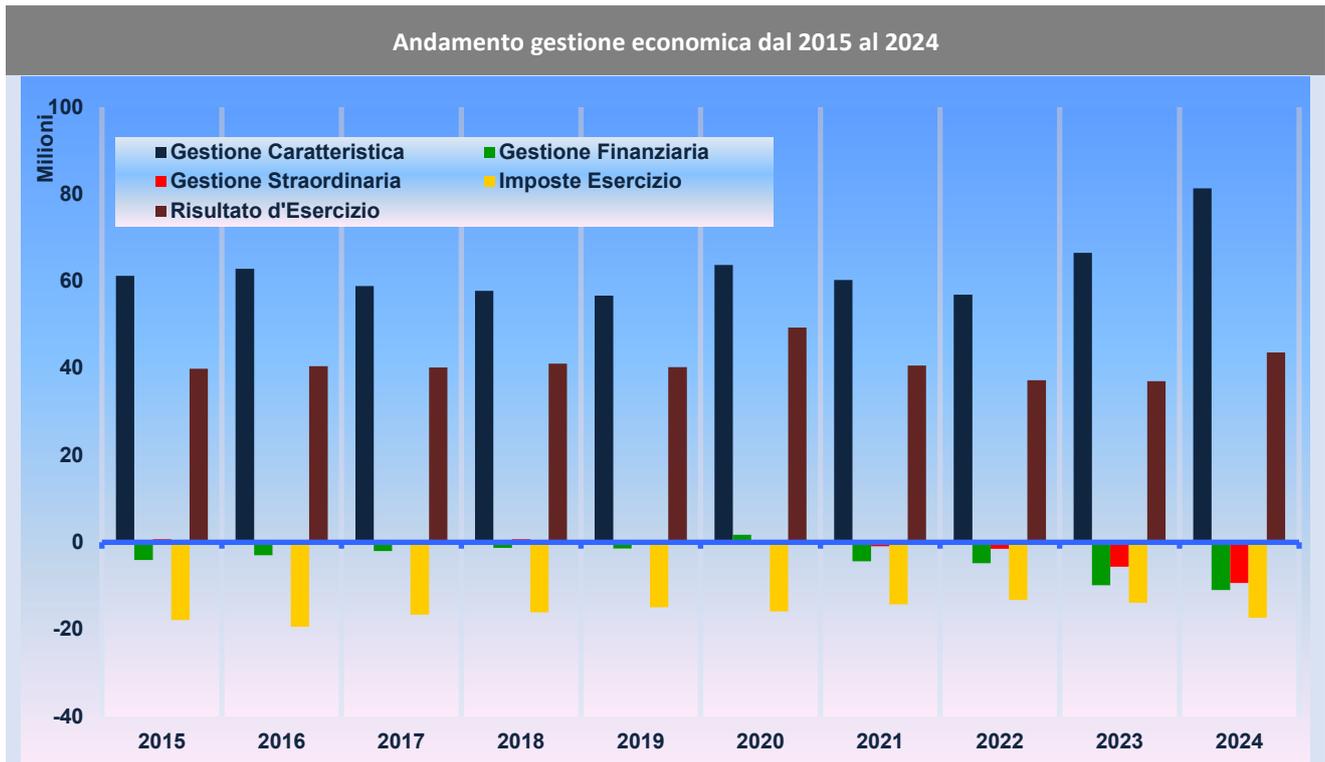
Analisi bilancio 2024**Risultato di esercizio – Utile**

Il 2024 si è chiuso con un utile di esercizio di € 43.565.220,30 con un aumento del 17,77% rispetto a quanto conseguito nel 2023.

Le imposte del 2024 ammontano a complessive € 17.373.380.

L'ASSEMBLEA HA DELIBERATO LA DESTINAZIONE DELL'UTILE 2024 NELLA SEGUENTE MODALITÀ:

- 30,02% A "UTILI PORTATI A NUOVO" PER € 13.079.520,61
 - 69,98% A DIVIDENDO PER I SOCI € 30.485.699,69
- (DI CUI AL COMUNE DI PISA € 1.278.317,04)



Commento singole gestioni economiche

Gestione Caratteristica: positiva – Si registra un incremento del saldo di € 14,83 mln (+22,31%) dovuto, in particolare, ai maggiori ricavi da vettoriamento del gas (trasporto gas, +€ 9,8 mln, +7,07%) per effetto dell'aumento delle tariffe stabilito da ARERA e dalla riduzione dei costi operativi per complessivi € 5,5 mln (-3,364%). Dal lato dei costi si evidenzia l'invarianza delle spese sostenute per il personale (rispetto al 2023), ed il contenimento delle spese per servizi per € 4,62 mln, -7,94%).

Non si registrano per l'anno 2024 posizioni negative o positive in merito alla differenza tra ricavi per contributi ottenuti e costi sostenuti relativi alla efficienza energetica¹⁹; pertanto tale saldo è neutro sul risultato operativo.

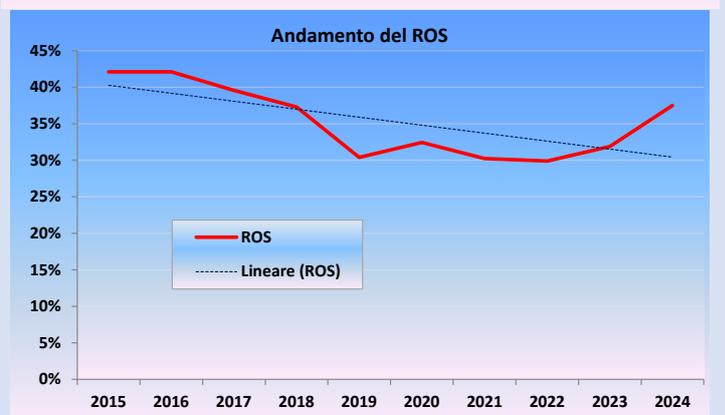
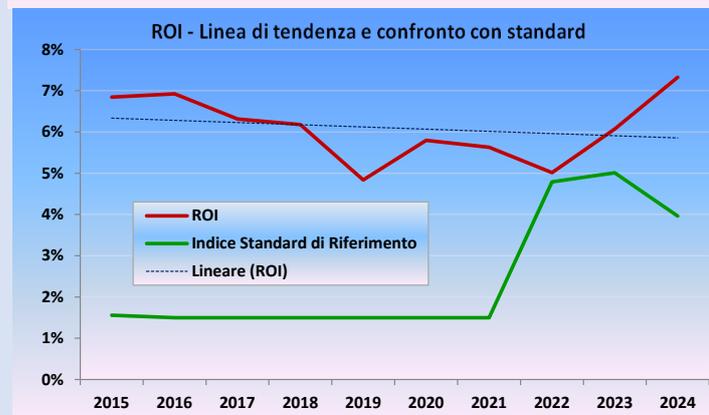
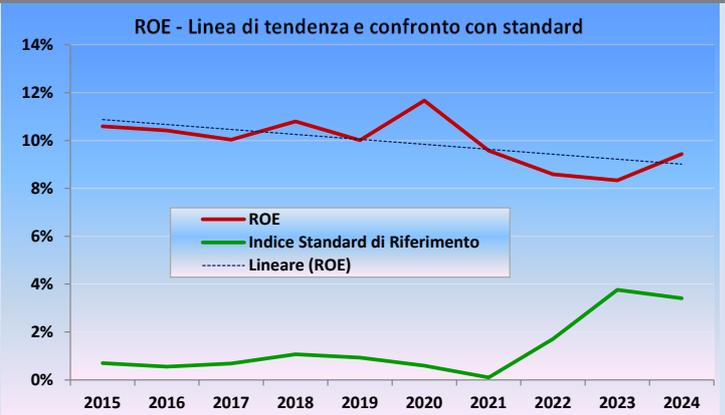
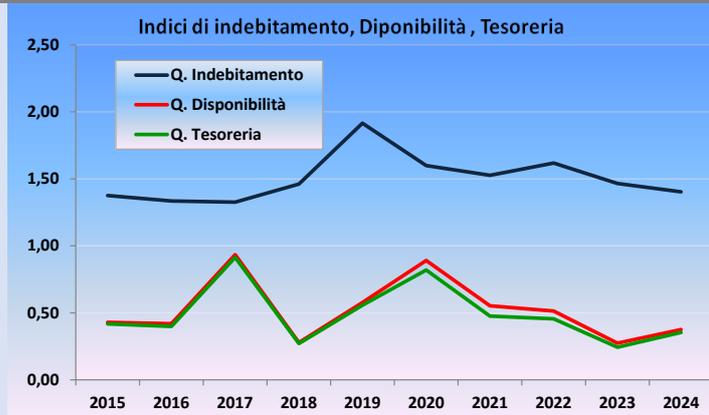
Gestione Finanziaria: negativa – Nel 2020 la controllata Gesam erogava dividendi da € 6 mln, ridottisi nel tempo fino a € 0,87 mln del 2024. Ciò ha comportato un risultato della gestione finanziaria negativo anche per effetto dei maggiori interessi ed oneri per i finanziamenti, soprattutto verso la controllante Italgas S.p.A.. Alla data del 31.12.2024 figurano oneri e interessi passivi per € 11,88 mln con un incremento di € 1,36 mln (+12,91%) rispetto al 2023.

Gestione Straordinaria: negativa – Si registrano minusvalenze da alienazioni/dismissioni di immobilizzazioni e altre sopravvenienze passive per complessivi € 9,71 mln.

¹⁹ Toscana Energia S.p.A. per rispondere agli obblighi di legge in materia di fonti di energia rinnovabili è tenuta a sostenere annualmente costi per l'acquisto dei cosiddetti "certificati verdi" che possono essere compensati o coperti in tutto o in parte dalla valorizzazione dei "titoli di efficienza energetica", ovvero i titoli depositati presso il Gestore del Mercato Elettrico (GME), il cui valore è però fissato direttamente dall'Autorità.



Andamento principali indici di bilancio di esercizio dal 2015 al 2024



INDICI DI BILANCIO	2024	2023	Variazioni
ROE	9,436%	8,331%	1,105%
ROI	7,327%	6,073%	1,254%
ROS	37,495%	31,897%	5,598%
ROD	1,834%	1,618%	0,216%
Autonomia Finanziaria	41,607%	40,564%	1,043%
Indice di Indebitamento	58,393%	59,436%	-1,043%
Indebitamento Corrente	20,015%	27,279%	-7,264%
Indebitamento a Lungo	38,378%	32,157%	6,221%
Capitale Circolante Netto	-138.782.605	-216.926.982	78.144.377
Margine Tesoreria	-143.418.109	-225.747.603	82.329.494
Posizione Finanziaria Netta	-221.498.774	-298.509.751	77.010.977

Commento indici economici

ROE: 9,436% - Il valore di questo indice, messo a confronto con il relativo parametro di riferimento, evidenzia un'alta redditività del capitale investito dai soci.

ROI: 7,327% - Il valore di questo indice, messo a confronto con il relativo parametro di riferimento, evidenzia che il reddito operativo remunera in maniera efficiente il capitale investito.

ROS: 37,495% - Evidenzia il mantenimento di una redditività delle vendite alta.



Situazione Patrimoniale e Finanziaria

La struttura patrimoniale della società si conferma caratterizzata dalla predominanza delle immobilizzazioni, che per l'anno 2024 rappresentano il 92,49% dell'intero attivo. Ciò è peraltro tipico delle imprese industriali come il caso di Toscana Energia S.p.A.. In particolare le tubazioni stradali, le prese, le centrali e gli altri impianti ed attrezzature costituiscono l'87,39% dell'intero attivo: ovvero il *core business* della società, le reti di proprietà.

Con l'acquisizione del controllo da parte della Italgas S.p.A. nel 2021, Toscana Energia ha beneficiato, oltre alla cancellazione dei debiti verso le banche, di ulteriori finanziamenti dalla controllante. Alla data del 31.12.2024 residuano finanziamenti concessi dalla controllante per € 421,7 mln, con una riduzione di € 2,4 mln (-0,57%) rispetto al 2023.

L'esposizione a breve dei finanziamenti (che ammonta a € 151,1 mln di cui € 141,8 mln dalla controllante e € 9,3 mln verso banche ed altri enti) risulta complessivamente ridotta per € 5,1 mln (-3,28%). Si è ridotta anche la componente a medio lungo termine per € 11,3 mln (-3,34%).



SOCIETÀ QUOTATE ED ENTI NON SOCIETARI

Sono esaminate in questa sezione residuale i consorzi di diritto pubblico, le fondazioni (ancorché prive del requisito della partecipazione ma facenti parte del Gruppo Comune di Pisa) e le società quotate sul mercato regolamentato.

In particolare, sono presi in esame i seguenti soggetti:

- consorzi di diritto pubblico (Consorzio Società della Salute della Zona Pisana);
- fondazioni (Fondazione Angelo Frammartino Onlus, Fondazione Teatro di Pisa);
- società quotate (Toscana Aeroporti S.p.A.).

**Consorzio Società della Salute della Zona Pisana****Dati principali**

Fondo di dotazione	€ 10.000,00
--------------------	-------------

Quota Partecipazione Diretta del Comune	€ 4.287,50	42,875%
Quota Partecipazione Complessiva del Comune		42,875%

**Patrimonio Netto**

	2024	2023	2022	2021	2020
Fondo di dotazione	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Riserve	-1.569.857	77.389	332.103	366.146	365.943
Risultato Esercizio	18.098	-1.647.246	-254.709	-34.047	203
Valore Patrimonio Netto	-1.541.759	-1.559.857	87.394	342.099	376.146

*(1) I dati di bilancio 2023 non sono pervenuti.***Dipendenti**

	2024	2023	2022	2021	2020
Numero medio dipendenti	39,63 (1)	33,00 (1)	24,17 (1)	12,50	15,00
Costo del Personale	1.604.548,00	1.328.990,00	1.046.260,00	550.526,00	637.813,00
Costo medio dipendenti	40.488,22	40.272,42	43.287,55	44.042,08	€ 42.520,87

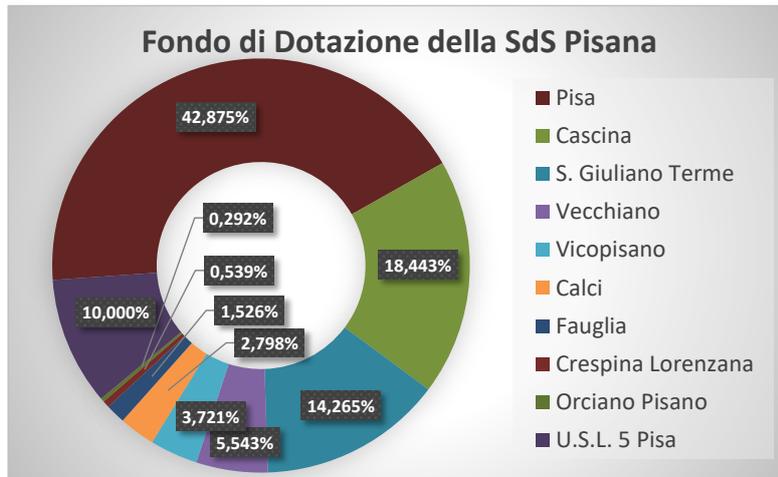
*Il Costo del personale include quello del Direttore che è interamente sostenuto dalla Azienda Toscana Nordovest.**(1) Il dato medio è stato ricalcolato con la ricognizione del personale effettuata dall'Ufficio Partecipazioni.**(2) I dati relativi ai dipendenti dell'anno 2023 non sono pervenuti e sono stati calcolati dall'Ufficio Partecipazioni sulla base delle informazioni individuate nelle note di bilancio.***Organo amministrativo – Giunta esecutiva**

Tipo di carica	Nome e Cognome	Nomina
Presidente	Giulia Guainai	Comune di Cascina
Vice Presidente	Valentina Ricotta	Comune di Calci
Componente	Francesco Corucci	Comune di San Giuliano Terme
Componente	Alberto Lenzi	Comune di Fauglia
Componente	Maria Letizia Casani	Azienda USL 5

*Per la carica non sono previsti compensi, il mandato non è titolo oneroso.***Ciascun membro rimane in carica fino al termine del mandato amministrativo nell'ente di appartenenza.****Organo di controllo**

Tipo di carica	Nome e Cognome	2024	2023	2022
Presidente	Fabrizio Giusti (1)	12.000,00	12.000,00	12.000,00
Sindaco effettivo	Miriam Burchi (2)	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Sindaco effettivo	Antonio Nazaro (2)	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Totale complessivo (include i rimborsi spese erogati nell'anno)		40.602,00	40.602,00	40.602,00

In carica fino al 30.04.2026 (3)*(1) In carica dal 13.05.2020 come Presidente. (2) In carica dal 13.05.2020. (3) Così deliberato con Assemblea 08.01.2024 che ha rinnovato le cariche per 3 anni.*

**Fondo di dotazione**

Soggetto	Part.
Pisa	42,875%
Cascina	18,443%
S. Giuliano Terme	14,265%
Vecchiano	5,543%
Vicopisano	3,721%
Calci	2,798%
Fauglia	1,526%
Crespina Lorenzana	0,539%
Orciano Pisano	0,292%
U.S.L. 5 Pisa	10,000%
Soggetti Pubblici	100,000%

La Società della Salute della Zona Pisana

La Società della Salute della Zona Pisana è stata costituita il 15.09.2004, in via sperimentale come consorzio, per favorire l'integrazione delle funzioni afferenti alla sanità territoriale ed il settore socio-sanitario, esercitate dall'allora Azienda U.S.L. n. 5 con le funzioni socio-assistenziali esercitate dai Comuni. Nello specifico, le funzioni affidate riguardano il governo e la programmazione delle attività socio-assistenziali, socio-sanitarie, sanitarie territoriali e specialistiche di base.

A seguito della L.R. 60/2008, che ha modificato la L.R. 40/2005, i Comuni e l'Azienda USL n. 5 hanno approvato lo statuto del consorzio denominato "Consorzio Società della Salute Zona Pisana" (acronimo SdS) e la relativa Convenzione istitutiva ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. n. 267/2000; il 27.01.2010 è stato sottoscritto l'atto costitutivo dell'attuale Consorzio pubblico.

Attualmente partecipano, oltre al Comune di Pisa, altri otto comuni della Provincia pisana (Calci, Cascina, Fauglia, Crespina-Lorenzana, Orciano Pisano, San Giuliano Terme, Vecchiano, Vicopisano) e l'Azienda USL.

Attività svolta e rapporti con il Comune

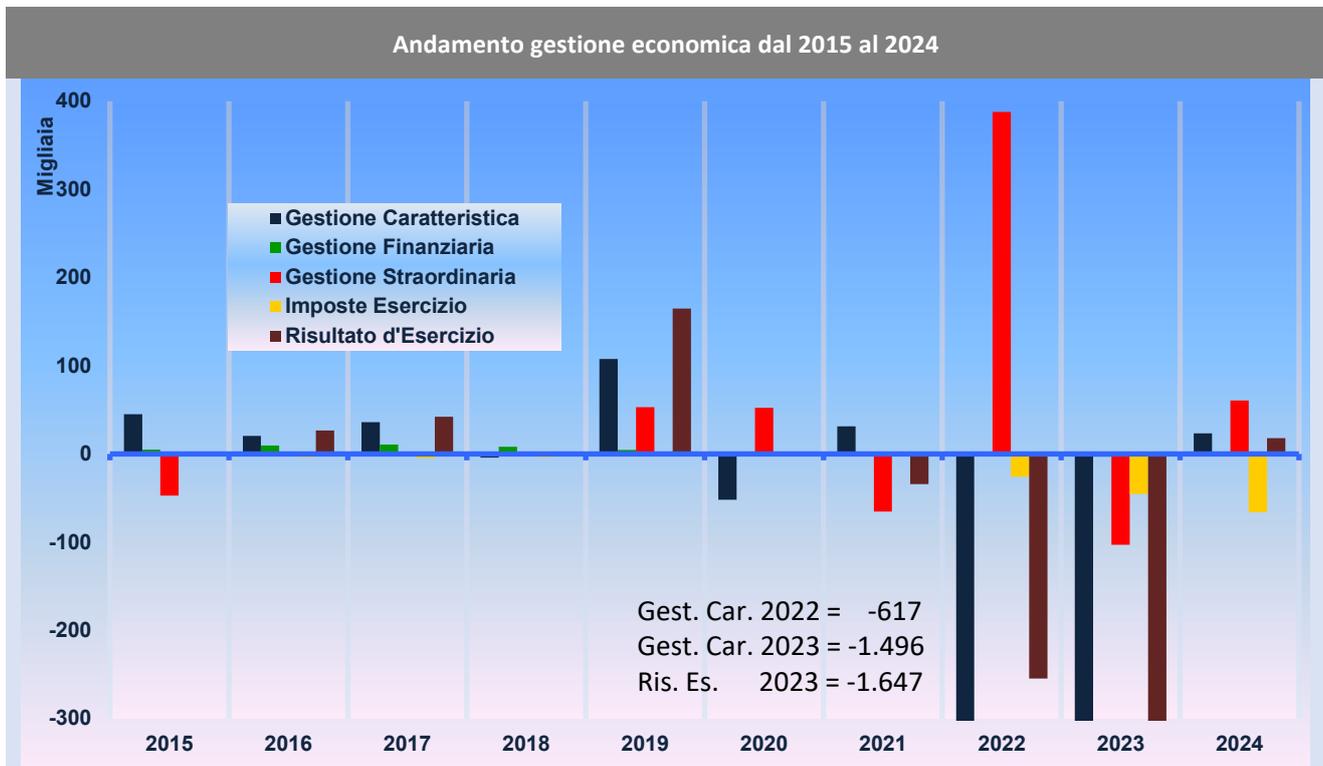
La Società della Salute della Zona Pisana esercita le funzioni di:

- indirizzo e programmazione strategica delle attività comprese nel livello essenziale di assistenza territoriale previsto dal piano sanitario e sociale integrato nonché di quelle del sistema integrato di interventi e servizi sociali di competenza degli enti locali;
- programmazione operativa e attuativa annuale delle attività di cui alla lettera a), inclusi la regolazione e il governo della domanda mediante accordi con le aziende sanitarie in riferimento ai presidi ospedalieri e con i medici prescrittori che afferiscono alla rete delle cure primarie;
- controllo, monitoraggio e valutazione in rapporto agli obiettivi programmati;
- organizzazione e gestione delle attività socio-sanitarie ad alta integrazione sanitaria e delle altre prestazioni sanitarie a rilevanza sociale di cui all'articolo 3 *septies*, comma 3 del D.lgs. 229/99, individuate dal piano sanitario e sociale integrato regionale;
- organizzazione e gestione delle attività di assistenza sociale individuate ai sensi degli indirizzi contenuti nel piano sanitario e sociale integrato regionale.

Con nota prot. n. 74575 del 23.06.2025 il Comune di Pisa ha comunicato alla Società della Salute della Zona Pisa la volontà di recedere dal Consorzio con effetto dal primo gennaio 2026, in esecuzione della Delibera del C.C. n. 18 del 12.06.2025.

**Analisi bilancio 2024****Risultato di esercizio – Utile**

Il 2024 si è chiuso con un utile di esercizio di € 18.098 al netto di imposte per € 66.107. Il risultato conseguito non è sufficiente per coprire le perdite conseguite nel 2023 (€ -1.647.246) e nel 2022 (€ -254.709).

**Commento singole gestioni economiche**

Gestione Caratteristica: positiva – Ritorna positivo il saldo della gestione dopo due anni di perdite consistenti. Rispetto al 2023 si evidenzia un'importante riduzione dei costi per € 1,5 mln (-4,4%) con i ricavi rimasti pressoché identici all'anno precedente. La diminuzione dei costi è dovuta alla minore spesa per i servizi effettuati unitamente, nonostante l'aumento dei costi del personale. Si precisa che nel 2023 ha inciso nella gestione, tra i costi, anche la svalutazione di crediti per 0,33 mln.

Gestione Finanziaria: positiva – Non vi sono particolari partite finanziarie.

Gestione Straordinaria: positiva – Il Consorzio ha registrato sopravvenienze attive, principalmente derivanti dall'utilizzo di fondi rischi, maggiori delle sopravvenienze passive.

Commento indici economici

Trattandosi di un consorzio che non realizza ricavi di vendita, il calcolo del valore degli indici di redditività e degli altri indicatori economici non è significativo.

Situazione Patrimoniale e Finanziaria

La SdS opera come ente che gestisce i servizi socio sanitari e socio assistenziali e vi affluiscono tutte le risorse destinate a tali scopi da parte dei Comuni, della Regione e dello Stato.

La situazione patrimoniale e finanziaria si caratterizza per l'assenza di immobilizzazioni e per la presenza di crediti v/clienti e debiti v/altri relativi ai trasferimenti ricevuti ed impegnati. Si rilevano in particolare fondi liquidi disponibili per € 12,84 mln.

**Personale**

La struttura organizzativa del Consorzio si compone al 31.12.2024 di n. 41 unità di lavoro (39,63 in media nel corso del 2024), gestite dalla Direttrice Generale dott.ssa Cristina Laddaga (che ha sostituito Sabina Ghilli in data 01.02.2024). Si precisa che la Direttrice non ha di fatto alcun costo per la SdS in quanto la relativa spesa è sostenuta interamente dalla Azienda Toscana Nordovest.

Nel corso del 2024 sono state assunte n. 15 unità (che corrispondono a n. 9,23 unità medie annue) di cui n. 1 assistente sociale part-time con contratto interinale, n. 12 assistenti sociali a tempo indeterminato. Sono invece cessati n. 16 rapporti di lavoro (corrispondenti a n. 4,94 unità medie annue). Nelle assunzioni e cessazioni Sono inclusi anche n. 2 tirocini formativi e un borsista.

Nella seguente tabella sono riportate le unità medie del 2024 suddivise per qualifica e durata.

Qualifica	Tempo Determinato	Tempo Indeterminato	Full-Time	Part-Time	Totale
Direttore Generale	1	0	1	0	1
Dirigenti	0	0	0	0	0
Quadri	0	0	0	0	0
Impiegati	0,74	7,64	8,23	0,15	8,38
Assistenti Sociali	0,54	29,71	29,71	0,54	30,25
TOTALE	2,28	37,35	38,94	0,69	39,63

Escludendo le unità "interinali", la direttrice generale (per la quale è adottato il CCNL specifico per dirigenti), il personale in comando (per i quali vige il CCNL dell'ente di provenienza) il contratto di lavoro stipulato per tutti i dipendenti è il CCNL per assistenti sociali.

Prevalentemente il personale interinale ed in comando svolge attività amministrativa, nella seguente tabella il costo medio suddiviso per tipologia di assunzione e qualifica escludendo la Direttrice, il cui costo è a carico dell'Azienda Toscana Nordovest.

Tipologia	Qualifica	Costo Anno 2024	Unità medie	Costo medio
Dipendente		1.070.408,22	28,24	37.903,97
	Ass. Sociale	1.026.234,05	27,01	37.994,60
	Impiegato	44.174,17	1,23	35.913,96
Comando		244.510,30	5,19	47.111,81
	Ass. Sociale	104.197,41	2,54	41.022,60
	Impiegato	140.312,89	2,65	52.948,26
Interinale		187.792,00	5,20	36.113,85
	Ass. Sociale	25.279,70	0,70	36.113,86
	Impiegato	162.512,30	4,50	36.113,84
TOTALE		1.502.710,52	38,63	38.900,09

**Fondazione Angelo Frammartino Onlus****Dati principali**

Fondo di dotazione (al 31.12.2024)	€ 540.959
---------------------------------------	-----------

**Patrimonio Netto**

	2024	2023	2022	2021	2020
Fondo di Dotazione	540.959	569.729	595.604	612.713	628.800
Riserve	29.998	29.998	-2	1	4.884
Risultato Esercizio	-14.359	-28.769	4.125	-17.109	-20.970
Valore Patrimonio Netto	556.598	570.958	599.727	595.605	612.714

Dipendenti

	2024	2023	2022	2021	2020
Numero medio dipendenti ²⁰	0,8	0,6	0,5	0,5	0,5
Costo del Personale	20.392	16.027,00	14.496,00	6.736,00	4.370,00
Costo medio dipendenti	25.490,00	26.711,67	28.992,00	13.472,00	8.740,00

Organo amministrativo

Tipo di carica	Nome e Cognome	Nomina
Presidente (C.E.)	Scarnati Francesco	Assembleare
Vice Presidente (C.E.)	Apa Rosa	Assembleare
Consigliere (C.E.) e Tesoriere	Contigiani Marco	Assembleare
Presidente Onorario	Nieri Luigi	Presidente onorario
Consigliere (C.E.) e Segretario	Ilari Umberto	Assembleare
Consigliere (C.E.)	Frammartino Pierangelo	Consigliere di diritto
Consigliere (C.E.)	Frammartino Michelangelo	Consigliere di diritto
Consigliere (C.E.)	Prandi Paola	Direttore Comitato scientifico
Consigliere	Prestinzi Alberto	Consigliere a vita
Consigliere	Lupi Antonino	Consigliere a vita
Consigliere	Giordano Giuseppe	Città Metropolitana Reggio Calabria
Consigliere	Ierace Antonella	Comune di Caulonia
Consigliere	Garofoli Matteo Gaetano	Comune di Monterotondo
Consigliere	Orlanza Alessandra	Comune di Pisa
Consigliere	Sbergamo Walter	ANPI Monterotondo
Consigliere	Sprizzi Giuseppe	Cooperativa Sociale FOLIAS
Consigliere	Pettinari Maurizio	Rotary Club Monterotondo Mentana

*La carica di Consigliere, compresa quella del Presidente e dei membri del C.E. è onorifica e non comporta costi.
(C.E.) Membro del Comitato Esecutivo, di cui è Presidente Francesco Scarnati.*

Organo di controllo

Tipo di carica	Nome e Cognome	Nomina
Revisore Unico	Ammoscato Maurizio	Assembleare

Con CdA del 21.05.2025 è stato nominato il dott. Ciro Cosmo in sostituzione del dimissionario dott. Maurizio Ammoscato

²⁰ La Fondazione si avvale di una dipendente a tempo indeterminato con contratto part-time per le funzioni di segreteria. Per tale assunzione è stato usufruito dell'esonero contributivo ex L. 190/2014.

**La Fondazione Angelo Frammartino**

La Fondazione Angelo Frammartino Onlus è stata costituita in data 27.09.2007 in memoria di un giovane laureando in Giurisprudenza, volontario in una missione di pace a Gerusalemme per aiutare i bambini vittime del conflitto israelo-palestinese, ucciso il 10.08.2006 all'età di 24 anni, da un militante della Jihad islamica palestinese. La Fondazione opera svolgendo iniziative a favore dell'educazione alla pace di giovani ragazzi, elargisce borse di studio, promuove incontri ed iniziative con le scuole.

Il Comune di Pisa partecipa al Fondo di Dotazione della Fondazione avendo erogato a tale scopo la somma di € 3.000,00 nel 2007, come da Delibera C.C. n. 98 del 21.12.2007.

In data 30.10.2020 il Consiglio di Amministrazione della Fondazione ha approvato il nuovo Statuto con le modifiche necessarie per l'adeguamento ai sensi del D.Lgs. 117/2017 (c.d. "Codice del Terzo Settore).

Attività svolta e rapporti con il Comune

La Fondazione opera nel campo della solidarietà sociale, a favore di persone svantaggiate in ragione delle loro condizioni fisiche, psichiche, economiche, sociali e familiari, in particolar modo nei confronti di giovani che vivono in situazioni di grave disagio a causa di conflitti, di guerre, di discriminazione e di marginalità.

Il Comune di Pisa è socio fondatore e nomina direttamente un membro del Consiglio di Amministrazione.

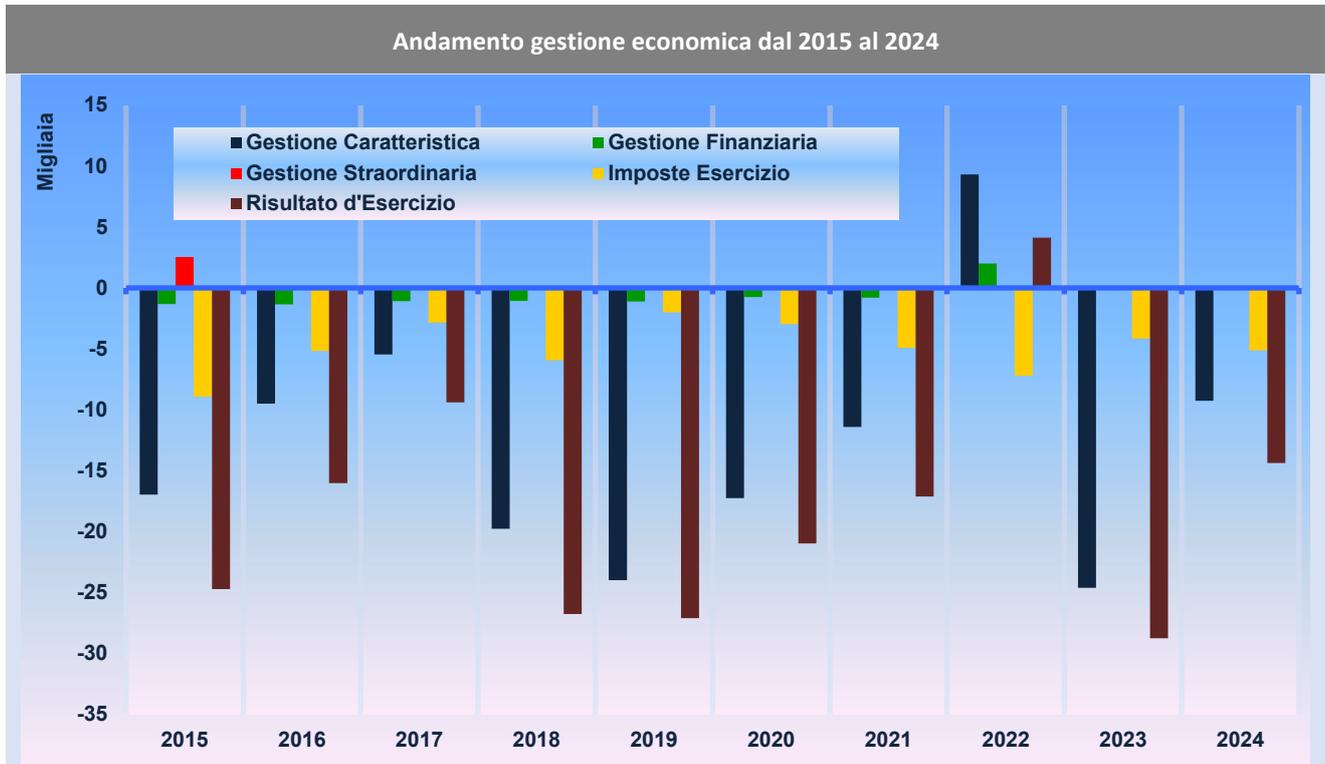
Bilancio riclassificato

Fodazione Angelo Frammartino Onlus - Bilancio Riclassificato				
	2024	2023	Variazioni	Var %
Stato Patrimoniale				
Attivo	599.110	608.657	-9.547	-1,569%
Attivo Fisso - Immobilizzazioni	566.182	579.545	-13.363	-2,306%
Immobilizzazioni immateriali	3.088	4.551	-1.463	-32,147%
Immobilizzazioni materiali	562.459	574.359	-11.900	-2,072%
Immobilizzazioni finanziarie	635	635	0	0,000%
Attivo circolante	32.928	29.112	3.816	13,108%
Rimanenze	0	0	0	0,000%
Liquidità Differite	24.227	11.227	13.000	115,792%
Liquidità Immediate	8.701	17.885	-9.184	-51,350%
Passivo	600.410	609.957	-9.547	-1,565%
Patrimonio netto	556.598	570.958	-14.360	-2,515%
Passività a Lungo (Consolidate)	9.105	8.221	884	10,753%
Passività a Breve (Correnti)	34.707	30.778	3.929	12,766%
Conto Economico				
Valore della Produzione (o Prodotto d'Esercizio)	70.955	34.499	36.456	105,673%
Costi della produzione	-80.203	-59.119	-21.084	35,664%
Consumo di Materie	-834	-429	-405	94,406%
Margine Industriale Lordo (M.I.L.)	70.121	34.070	36.051	105,814%
Spese per Servizi Esterni (S.O.E.)	-45.614	-28.930	-16.684	57,670%
Valore Aggiunto	24.507	5.140	19.367	376,790%
Spese per il Personale	-20.392	-16.027	-4.365	27,235%
Margine Operativo Lordo	4.115	-10.887	15.002	-137,797%
Ammortamenti	-13.363	-13.733	370	-2,694%
Risultato Operativo	-9.248	-24.620	15.372	-62,437%
Saldo Gestione Finanziaria	0	0	0	0,000%
Proventi Finanziari	0	0	0	0,000%
Oneri Finanziari	0	0	0	0,000%
Saldo Gestione Straordinaria	0	0	0	0,000%
Proventi Straordinari	0	0	0	0,000%
Oneri Straordinari	0	0	0	0,000%
Risultato Esercizio Lordo	-9.248	-24.620	15.372	-62,437%
Imposte dell'esercizio	-5.111	-4.149	-962	23,186%
Risultato Netto Esercizio	-14.359	-28.769	14.410	-50,089%

Analisi bilancio 2024

Risultato di esercizio – Perdita

La Fondazione nel corso del 2024 ha conseguito una perdita di € 14.359 dopo aver sostenuto imposte per € 5.111.



Commento singole gestioni economiche

Gestione Caratteristica: *negativa* – Rispetto al 2023 sono stati conseguiti maggiori ricavi per € 35.631 da contributi ed erogazioni private ma risultano minori incassi dalla raccolta del 5%. Sono state realizzate iniziative che tuttavia presentano costi di gestione ancora superiori ai ricavi.

Gestione Finanziaria: *non presente* – Non sono presenti poste finanziarie.

Gestione Straordinaria: *non presente* – Non sono presenti poste straordinarie.

Indici economici

Gli indici economici per una realtà come la Fondazione Frammartino non hanno particolare significatività in quanto l'attività svolta è prevalentemente di tipo assistenziale-sociale.



Situazione Patrimoniale e Finanziaria

La Fondazione presenta una situazione patrimoniale influenzata dalla presenza di immobilizzazioni che le consentono, oltre a svolgere le proprie attività, di ricavare fondi per € 24.000 l'anno e dalla presenza del fondo di dotazione costituito dal lascito che al 31.12.2024 ammonta a € 540.959 (cui andrebbero aggiunti € 30.000 di fondo vincolato).

**Fondazione Teatro di Pisa****Dati principali**

Fondo di dotazione	€ 298.336,00
--------------------	--------------

**Patrimonio Netto**

	2024	2023	2022	2021	2020
Fondo di Dotazione	298.336	298.336	298.336	298.336	298.336
Riserve	-154.307	-188.193	-191.760	-216.101	-249.578
Risultato Esercizio	27.527	33.883	3.566	24.341	3.481
Valore Patrimonio Netto	171.556	144.026	110.142	106.576	82.239

Dipendenti

	2024	2023	2022	2021	2020
Numero medio dipendenti ²¹	40,39	41,18	34,96	34,58	29,70
Costo del Personale	1.822.259,00	1.895.473,00	1.600.714,00	1.493.553,00	1.122.135,00
Costo medio dipendenti	45.116,59	46.023,79	45.787,16	43.191,24	37.782,32

Organo amministrativo

Tipo di carica	Nome e Cognome	Nomina
Presidente	Fiorini Diego (1)	Comune di Pisa (Decisione Sindaco 62/2024)
Consigliere	Caparra Mariacristina (2)	Comune di Pisa (Decisione Sindaco 62/2024)
Consigliere	Carugini Alessandro (1)	Comune di Pisa (Decisione Sindaco 62/2024)
Consigliere	Giugliano Doady (3)	Collegio Generale
Consigliere	Micheletti Sara (3)	Collegio Generale
Consigliere	Lippi Marcello (4)	Comune di Pisa (Decisione Sindaco 91/2021)
Consigliere	Bogani Leila Maria Celeste (5)	Collegio Generale

La carica di Consigliere, compresa quella del Presidente è onorifica e non comporta costi.

In carica fino ad approvazione del Bilancio 2026

(1) In carica dal 29.12.2021, rinnovato dal 10.07.2024 – (2) In carica dal 10.07.2024 – (3) In carica dal 08.07.2024 – (4) In carica dal 29.12.2021 al 09.07.2024 – (5) In carica dal 21.07.2022 al 07.07.2024.

Organo di controllo

Tipo di carica	Nome e Cognome	Nomina	2024	2023	2022
Presidente	Antonio Nazaro (1)	Comune di Pisa	7.650,00	7.650,00	7.650,00
Sindaco effettivo	Luca Cecconi (2)	Collegio Generale	5.100,00	5.100,00	5.100,00
Sindaco effettivo	Alessandro Nundini (2)	Collegio Generale	5.100,00	5.100,00	5.100,00
Totale complessivo (include rimborsi spese e gettoni presenza)			26.687,00	25.921,00	23.919,00

In carica fino ad approvazione del Bilancio 2024

(1) In carica dal 06.02.2019 e rinnovato dal 02.08.2022 – (2) In carica dal 26.02.2019 e rinnovato dal 21.07.2022

²¹ La Fondazione non ha riportato sui documenti di bilancio del 2023 informazioni sul numero dipendenti. Dichiara di avvalersi di personale stagionale e collaborazioni artistiche, oltre a personale alle sue dipendenze. Poiché tale personale può essere assunto per periodi di tempo anche brevissimi, data la loro numerosità e la difficoltà che la stessa Fondazione ha nel determinare un esatto numero medio, è stata utilizzata la tecnica dell'ULA, Unita Lavoro Annuo, con la quale ciascun dipendente è stato parametrato al contratto tipo del personale di ruolo. In questo modo è possibile avere una misura univoca per il calcolo del personale medio. Il calcolo è stato determinato dall'Ufficio Partecipazioni. L'anno 2020, a causa della crisi sanitaria da COVID-19, ed il conseguente blocco delle attività della Fondazione, il personale si è drasticamente ridotto per lo scarso ricorso al personale stagionale.

**La gestione del Teatro di Pisa**

Il 29 novembre 2001 l'Associazione Teatro di Pisa si è trasformata in Fondazione, dando vita ad un ente di diritto privato, dotato di personalità giuridica, il cui scopo primario è la gestione del Teatro "G. Verdi" di Pisa, riconosciuto come "teatro di tradizione" dalla L. 800/1967.

Già dal 2002 e fino all'anno 2008 la Fondazione consegue ripetuti disavanzi di esercizio, anche di importi rilevanti, che ne compromettono la possibilità di proseguire lo svolgimento delle attività statutarie. Dopo un consistente intervento di risanamento, la Fondazione torna in attivo a partire dal 2009 presentando bilanci in avanzo fino al 2012.

Nel 2014 la Fondazione si dota di un nuovo Statuto dettato, in particolare, da esigenze di semplificazione degli organi interni e di presidio del buon andamento della gestione.

Dopo risultati di bilancio altalenanti conseguiti nel periodo dal 2013 al 2017, negli esercizi 2018 e 2019 la Fondazione ha presentato rilevanti perdite che hanno eroso tutte le riserve e gran parte del Fondo di dotazione. Nell'anno 2020 e 2021 il Teatro ha sospeso le attività principali a causa delle misure di contrasto alla diffusione della pandemia da COVID-19. Una lenta ripresa delle attività si è avuta dalla seconda metà del 2021.

Attività svolta e rapporti con il Comune

In particolare, la Fondazione Teatro di Pisa:

- gestisce il Teatro "G. Verdi" di Pisa;
- organizza e promuove spettacoli teatrali e di danza, attività musicali, concerti, laboratori teatrali e altre attività formative collaterali;
- svolge attività per conto di terzi, tra cui il Comune di Pisa (per esempio l'organizzazione dell'evento "Marenia").

Bilancio riclassificato

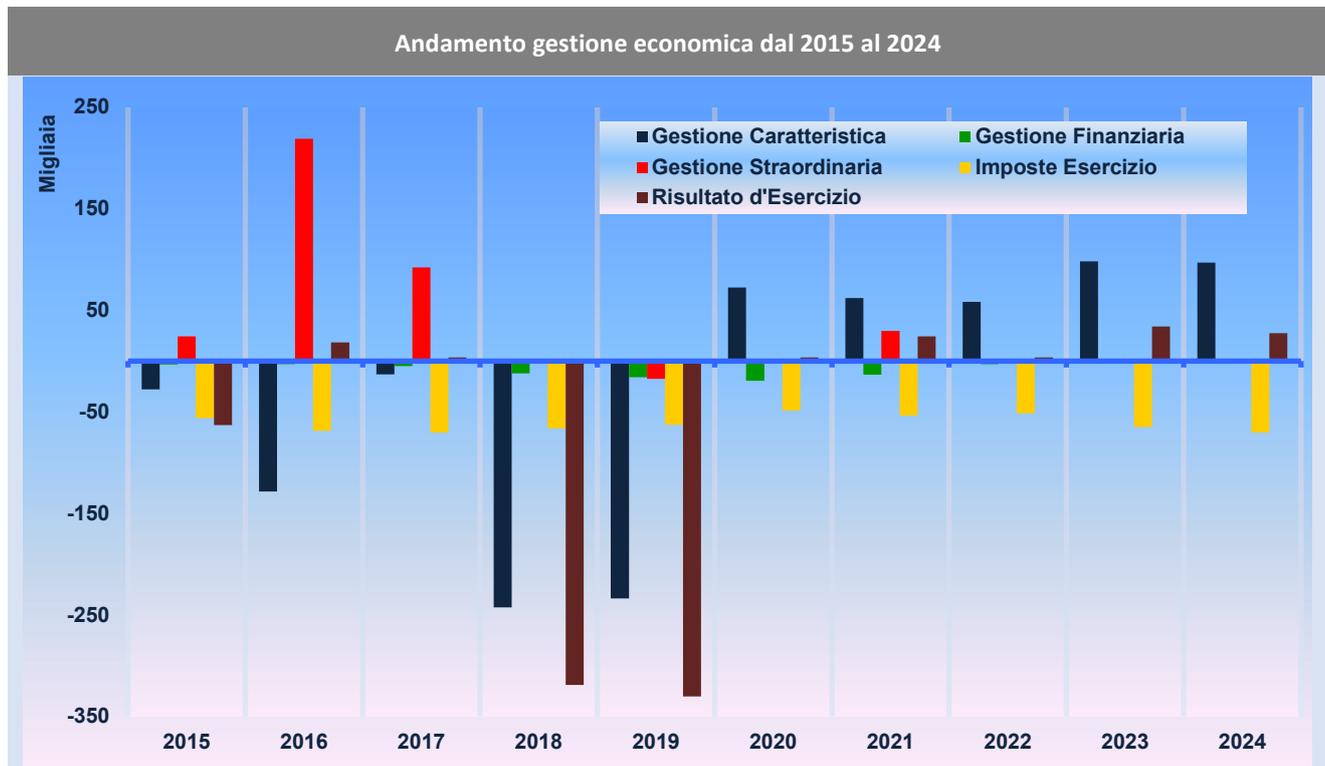
Fodazione Teatro di Pisa - Bilancio Riclassificato				
	2024	2023	Variazioni	Var %
Stato Patrimoniale				
Attivo	2.106.762	2.152.665	-45.903	-2,132%
Attivo Fisso - Immobilizzazioni	299.017	247.771	51.246	20,683%
Immobilizzazioni immateriali	10.395	13.860	-3.465	-25,000%
Immobilizzazioni materiali	288.622	233.911	54.711	23,390%
Immobilizzazioni finanziarie	0	0	0	0,000%
Attivo circolante	1.807.745	1.904.894	-97.149	-5,100%
Rimanenze	0	0	0	0,000%
Liquidità Differite	1.492.322	1.464.021	28.301	1,933%
Liquidità Immediate	315.423	440.873	-125.450	-28,455%
Passivo	2.106.762	2.152.665	-45.903	-2,132%
Patrimonio netto	171.556	144.026	27.530	19,115%
Passività a Lungo (Consolidate)	676.922	621.354	55.568	8,943%
Passività a Breve (Correnti)	1.258.284	1.387.285	-129.001	-9,299%
Conto Economico				
Valore della Produzione (o Prodotto d'Esercizio)	4.537.392	4.825.506	-288.114	-5,971%
Costi della produzione	-4.440.460	-4.727.316	286.856	-6,068%
Consumo di Materie	-97.532	-42.256	-55.276	130,812%
Margine Industriale Lordo (M.I.L.)	4.439.860	4.783.250	-343.390	-7,179%
Spese per Servizi Esterni (S.O.E)	-2.456.933	-2.737.502	280.569	-10,249%
Valore Aggiunto	1.982.927	2.045.748	-62.821	-3,071%
Spese per il Personale	-1.822.259	-1.895.473	73.214	-3,863%
Margine Operativo Lordo	160.668	150.275	10.393	6,916%
Ammortamenti	-63.736	-52.085	-11.651	22,369%
Risultato Operativo	96.932	98.190	-1.258	-1,281%
Saldo Gestione Finanziaria	951	747	204	27,309%
Proventi Finanziari	2.454	2.612	-158	-6,049%
Oneri Finanziari	-1.503	-1.865	362	-19,410%
Saldo Gestione Straordinaria	0	0	0	0,000%
Proventi Straordinari	0	0	0	0,000%
Oneri Straordinari	0	0	0	0,000%
Risultato Esercizio Lordo	97.883	98.937	-1.054	-1,065%
Imposte dell'esercizio	-70.356	-65.054	-5.302	8,150%
Risultato Netto Esercizio	27.527	33.883	-6.356	-18,759%



Analisi bilancio 2024

Risultato di esercizio – Utile

La Fondazione nel corso del 2024 ha conseguito un utile di € 27.527 e sostenuto imposte complessive per € 70.356.



Commento singole gestioni economiche

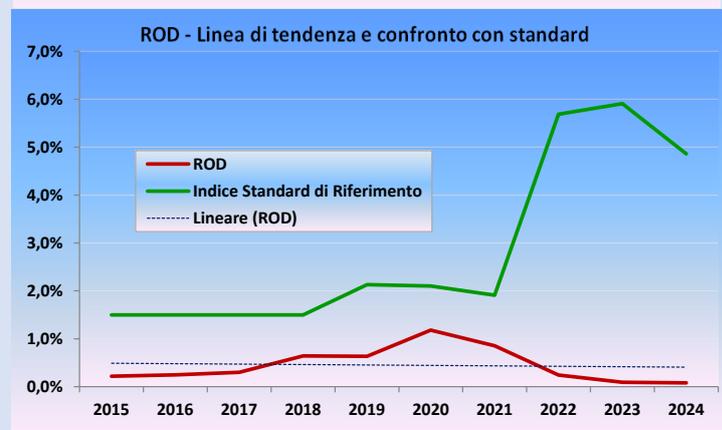
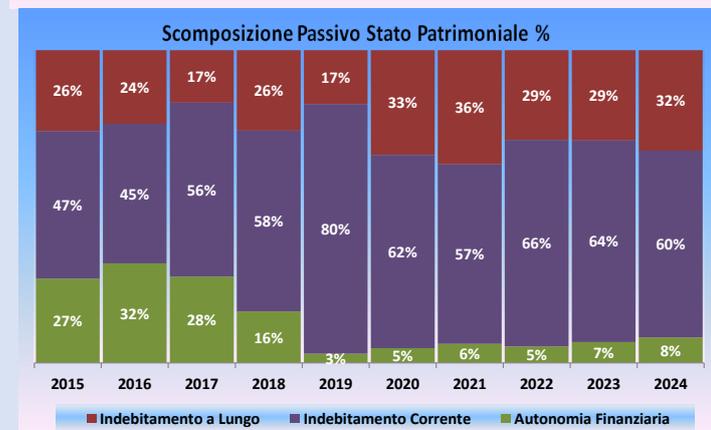
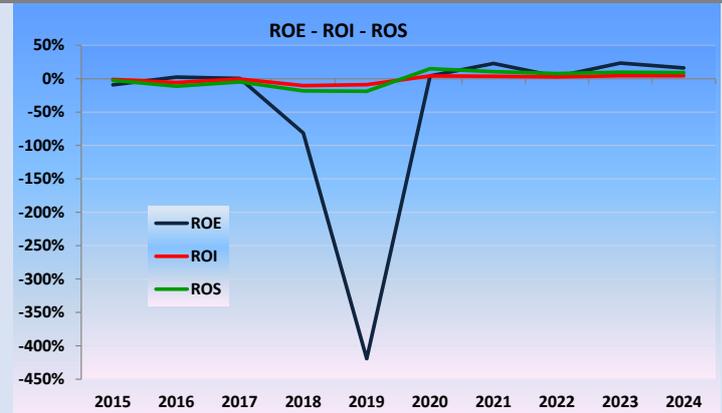
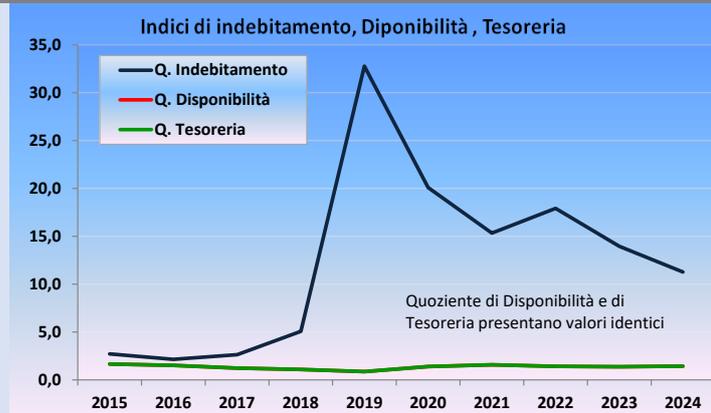
Gestione Caratteristica: *positiva* – Il saldo della gestione è positivo ed in linea con quello dello scorso anno, sebbene vi sia stata una leggera flessione dei ricavi (€ -0,288 mln, -5,97%) che è andata di pari passo con quella dei costi (€ -0,286 mln, -6,07%).

Gestione Finanziaria: *positiva* – Gli interessi passivi sono coperti dai proventi di natura finanziaria ed il saldo della gestione non influisce sul risultato di esercizio.

Gestione Straordinaria: *assente* – Non vi sono partite aventi natura straordinaria.



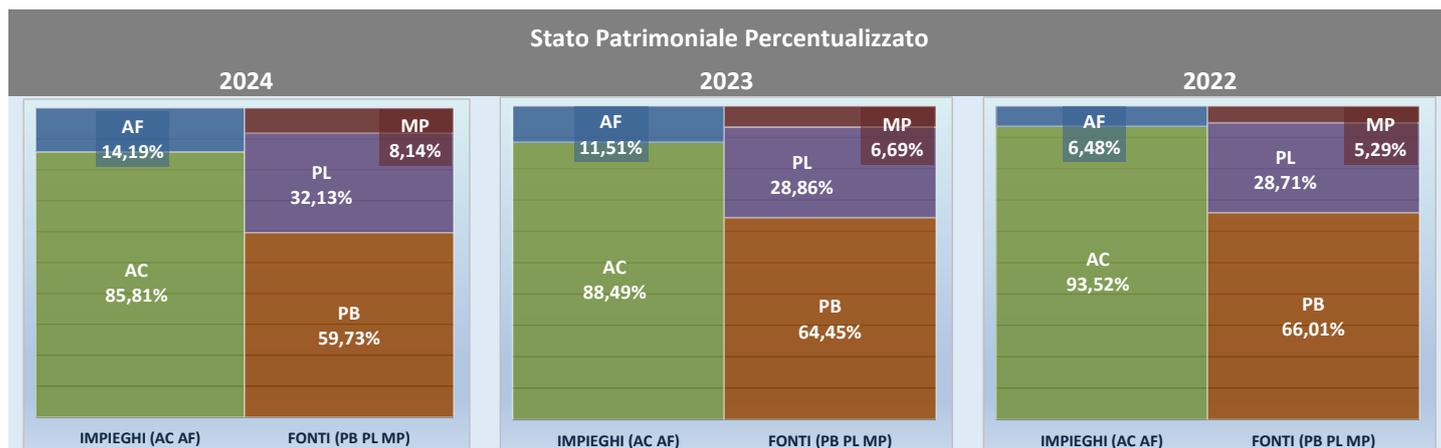
Andamento principali indici di bilancio di esercizio dal 2015 al 2024



INDICI DI BILANCIO	2024	2023	Variazioni
ROE	16,045%	23,526%	-7,480%
ROI	4,601%	4,561%	0,040%
ROS	9,107%	9,803%	-0,696%
ROD	0,078%	0,093%	-0,015%
Autonomia Finanziaria	8,143%	6,691%	1,453%
Indice di Indebitamento	91,857%	93,309%	-1,453%
Indebitamento Corrente	59,726%	64,445%	-4,719%
Indebitamento a Lungo	32,131%	28,864%	3,267%
Capitale Circolante Netto	549.461	517.609	31.852
Margine Tesoreria	549.461	517.609	31.852
Posizione Finanziaria Netta	-942.861	-946.412	3.551

Commento indici economici

Trattandosi di fondazione che non ha scopi di lucro ed i cui ricavi sono in gran parte derivanti da contributi da parte di enti pubblici e privati, il valore degli indici di redditività non sono significativi soprattutto se vengono parametrati come quelli per le società. Tuttavia si evidenzia che il ritorno alla "normalità" e la presenza di sufficienti risorse per lo svolgimento delle attività, consentono risultati positivi, ed in line con il 2023.



Situazione Patrimoniale e Finanziaria

La Fondazione ha subito una forte contrazione nelle proprie disponibilità patrimoniali, con i mezzi propri che si sono ridotti dell'89% tra il 2017 ed il 2019 per effetto delle perdite subite. Il 2020 e 2021 si sono caratterizzati come anni di "transizione" in quanto le attività artistiche non sono state svolte secondo programma a causa dell'emergenza sanitaria da COVID-19. Dal 2022 si presenta equilibrio finanziario con l'attivo circolante in grado di coprire i debiti a breve ed a medio-lungo periodo, considerando che questi ultimi sono composti esclusivamente dai fondi rischi e dal fondo TFR.

Personale

La Fondazione si avvale di personale stabile per un totale di n. 27 unità al 31.12.2024, di contratti a tempo determinato per le attività stagionali e di collaborazioni per le attività di docenza. Detta struttura è gestita dal Direttore Generale Michele Galli, nominato dal CdA.

Nella seguente tabella sono riportate le unità medie del 2024 suddivise per tipologia di contratto e durata:

Qualifica	Tempo Determinato	Tempo Indeterminato	Full-Time	Part-Time	Totale
Direttore Generale	1	0	1	0	1
Dirigenti	0	0	0	0	0
Quadri	0	2	2	0	2
Impiegati stabili	0	14	14	0	14
Tecnici/Operai stabili	0	6,77	6	0,77	6,77
Personale stagionale	11,69	0	5,39	6,30	11,69
Docenti co.co.co.	4,93	0	4,93	0	4,93
TOTALE	17,62	22,77	33,32	7,07	40,39

Il CCNL adottato dalla Fondazione è quello per "impiegati e tecnici dipendenti dai Teatri" e vale per tutti, compreso i contratti co.co.co. Per il Direttore è adottato il CCNL "Dirigenti di aziende produttrici di beni e servizi - Confindustria".

Gli incarichi affidati sono molteplici e afferiscono, soprattutto quelli stagionali, alle attività di realizzazione e gestione delle opere teatrali, ovvero: addetto alla sicurezza, attrezzisti, cassieri, elettricisti, figuranti, fonici, macchinisti, personale di sala, sarti, addetti trucco/parruccho, maestri collaboratori.

Il costo medio annuo del personale, suddiviso per tipologia, è rappresentato nella seguente tabella:

Qualifica	Costo Anno 2024	Unità medie	Costo medio
Quadri stabili	147.609,14	2	73.804,57
Impiegati stabili	618.449,33	14	44.174,95
Tecnici/Operai stabili	312.547,12	6,77	46.166,49
Personale stagionale	524.825,95	11,69	44.895,29
Docenti collaboratori	116.710,54	4,93	23.673,54



Complessivamente nel 2024 è stato sostenuto un costo pari ad € 1.822.259,00, pertanto considerando le unità medie di personale per 40,39, il costo medio ammonta a € 45.116,59.

Analisi per centri di ricavo e costo

Dal 2019 la Fondazione fornisce solo i prospetti complessivi dei ricavi e dei costi con il relativo saldo dei principali settori di attività, e nello specifico:

- Gestione Teatro Verdi, che comprende le spese di gestione della struttura organizzativa ed amministrativa, nonché i contributi riscossi dagli Enti soci;
- Progetti e Concessioni, ovvero le attività svolte per conto di soggetti terzi o enti soci cui corrispondono i relativi ricavi;
- Prosa e Danza che annovera spettacoli, saggi ad esse afferenti;
- Attività Formativa, ovvero i progetti denominati “Fare Teatro” e “Prima del Teatro”, oltre alle altre attività di formazione;
- Attività Musicale, afferente i concerti;
- Attività Lirica, ovvero la messa in scena degli spettacoli lirico-sinfonici.

Per una migliore comprensione, nel grafico e nel prospetto seguente è riportato anche il risultato di esercizio del periodo.



Centri di Ricavo/Costo	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Gestione Teatro Verdi	104.936,39	95.842,37	465.882,33	142.113,70	-251.457,00	-2.975,13	-135.019,46	153.697,15	223.528,16	41.807,10
Progetti e Concessioni	-1.863,78	-41.717,76	-48.836,42	-1.497,41	15.820,00	-63.032,51	-34.458,76	21.479,28	32.841,49	19.800,07
Prosa e Danza	-34.603,18	-111.400,23	-156.611,30	-47.071,81	-45.410,00	-97.712,06	-111.995,34	-74.754,80	-126.380,48	-67.225,18
Attività Formativa	-81.260,02	-110.415,59	-100.994,26	-67.928,27	-48.197,00	-36.979,43	-16.211,10	-9.191,75	-30.648,43	-28.442,44
Attività Musicale	30.319,06	37.381,94	12.326,85	-260,47	23.426,00	31.198,17	13.261,54	25.457,33	37.094,69	51.630,34
Attività Lirica	9.998,82	164.191,90	-168.200,74	-1.015,02	309.299,00	-143.166,26	-34.661,71	-113.152,14	-118.105,28	-80.715,87
RISULTATO DI ESERCIZIO	27.527,29	33.882,63	3.566,46	24.340,72	3.481,00	-312.667,22	-319.084,83	3.535,07	18.330,15	-63.145,98

Si evidenzia che il 2022 è l’anno del ritorno alla “normalità” dell’attività della Fondazione, dopo gli anni 2020 e 2021, condizionati dalla chiusura delle attività artistiche a causa dell’emergenza sanitaria. Nel 2024 si conferma il risultato positivo della gestione dell’attività lirica che solitamente è il *centro* che presenta maggiori problematiche.

**Toscana Aeroporti S.p.A.****Dati principali**

Capitale Sociale	€ 30.709.743,90		
N. Azioni	18.611.966	Valore Nominale x Azione	€ 1,65
<i>Società quotata sul Mercato Telematico Azionario (MTA) di Borsa Italia</i>			
Quota Partecipazione Diretta del Comune	€ 1.374.697,50		4,476%
Quota Partecipazione Complessiva del Comune			4,476%
<i>Le azioni sono depositate presso la tesoreria del Comune</i>			

**Patrimonio Netto**

	2024	2023	2022	2021	2020
Capitale Sociale	30.709.744	30.709.744	30.709.744	30.709.744	30.709.744
Riserve	60.225.538	59.139.674	64.123.260	76.941.000	84.711.000
Risultato Esercizio	15.519.718	10.469.582	2.054.996	-6.044.603	-7.845.389
Valore Patrimonio Netto	106.455.000	100.319.000	96.888.000	101.606.141	107.575.355

Dipendenti

	2024 (4)	2023 (4)	2022 (1)	2021 (2)	2020 (3)
Numero medio dipendenti	335,02	328,8	326,0	323,4	329,1
Costo del Personale	22.932.000,00	23.591.000,00	19.772.000,00	15.841.000,00	15.711.000,00
Costo medio dipendenti	74.520,22	71.744,42	60.650,31	48.982,68	47.739,29

(1) Incremento dovuto a maggiore presenza operativa – (2) L'importo non include il ricorso alla Cassa integrazione – (3) L'anno si è caratterizzato per l'uscita di alcuni dirigenti aziendali ed il ricorso alla Cassa integrazione per effetto della pandemia da COVID-19. – (4) Include spese per servizi per personale che i principi contabili internazionali classificano tra le spese operative.

Organo amministrativo

Tipo di carica	Nome e Cognome	Nomina	Compensi 2024	Compensi 2023
Presidente	Marco Carrai	Privata	235.761,31	212.914,24
Amministratore Delegato	Roberto Naldi (1)	Privata	457.508,58	488.029,13
Vice Pres. non esecutivo	Stefano Bottai (2)	Privata	24.467,21	30.900,00
Cons. Comitato Esecutivo	Andrea Barbuti (3)	Pubblica	7.721,31	—
Cons. Comitato Esecutivo	Antonella Mansi	Privata	12.000,00	10.000,00
Cons. Comitato Esecutivo	Mariano Andres Mobilia Santi	Privata	12.000,00	13.400,00
Consigliere	Sabina Nuti (3)	Privata	6.721,31	—
Consigliere	Veronica Berti (3)	Privata	6.721,31	—
Consigliere	Giorgio De Lorenzi	Privata	12.000,00	11.282,19
Consigliere	Luigi Salvadori (3)	Privata	8.331,97	—
Consigliere	Maria Serena Vavolo (3)	Pubblica	6.721,31	—
Consigliere	Patrizia Pacini	Privata	12.000,00	12.000,00
Consigliere	Saverio Panerai	Privata	10.000,00	10.000,00
Consigliere	Mirko Romoli Fenu	Privata	12.000,00	12.000,00
Consigliere	Ana Cristina Schirinian (7)	Privata	10.000,00	10.000,00
Consigliere	Nicoletta De Francesco (4)	Pubblica	3.278,69	10.000,00
Consigliere	Linda Stivala (5)	Privata	3.278,69	6.410,96
Consigliere	Gino Mannocci (4)	Pubblica	3.946,00	12.000,00
Consigliere	Cristina Martelli (4)	Pubblica	3.279,00	10.000,00
Consigliere	Elisabetta Fabri (6)	Privata	—	3.090,41
Cons. Comitato Esecutivo	Claudio Bianchi (4)	Pubblica	4.278,69	10.000,00
Totale Annuo Complessivo CDA (dati tratti dalla Relazione Remunerazione)			852.015,38	862.026,93

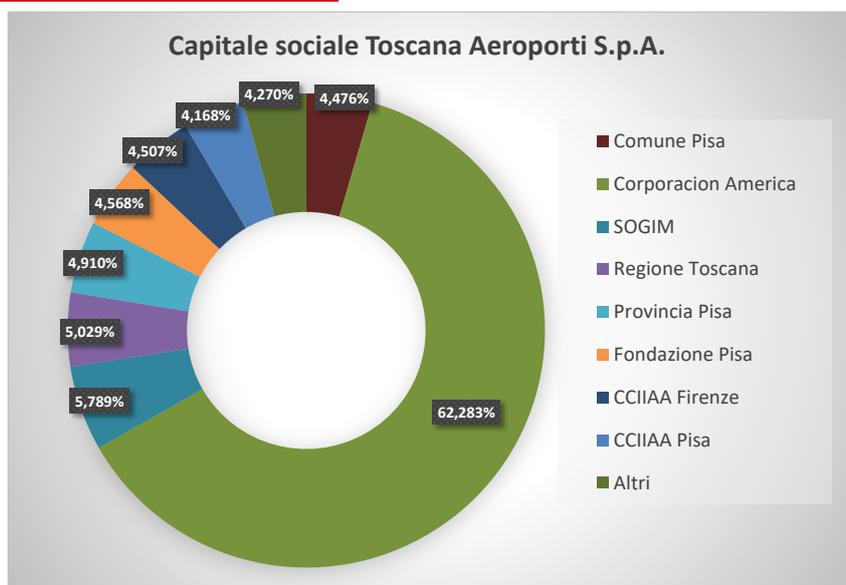
In carica fino ad approvazione del Bilancio 2026

(1) In carica come A.D. dal 29.05.2020, in precedenza era Vice Presidente Esecutivo – (2) In carica come Vice Presidente dal 29.05.2020, in precedenza era un Consigliere – (3) In carica dal 29.05.2024 – (4) Cessato in data 28.04.2024 – (5) In carica dal 12.05.2023 al 28.04.2024 – (6) Cessata in data 04.04.2023 – (7) Cessata in data 09.03.2025, sostituita per cooptazione con Marcella Panucci, confermata con assemblea del 29.04.2025.

Organi di controllo

Tipo di carica	Nome e Cognome	Compenso 2024	Compenso 2023
Presidente	Alberto Ribolla (1)	54.400,00	28.154,79
Sindaco effettivo	Lara Lupi (1)	44.400,00	23.100,00
Sindaco effettivo	Silvia Bresciani (2)	44.400,00	48.150,00
Sindaco effettivo	Leonardo Comucci (1)	44.400,00	23.040,00
Sindaco effettivo	Roberto Giacinti (2)	44.400,00	48.150,00
Presidente	Michele Molino (3)	—	16.300,00
Sindaco effettivo	Raffaella Fantini (3)	—	13.520,00
Sindaco effettivo	Antonio Martini (3)	—	13.500,00
Totale annuo complessivo		232.000,00	213.914,79
In carica fino ad approvazione del Bilancio 2025			
Società di Revisione	KPMG S.p.A.	454.670,00	310.000,00
In carico fino ad approvazione Bilancio 2031			
<i>(1) In carica dal 29.04.2023 – (2) Rinnovata la carica in data 29.04.2023 – (3) In carica fino al 28.04.2023</i>			

Capitale sociale (al 31.12.2024)



Socio	Part.
Corporacion America	62,283%
SOGIM	5,789%
Fondazione Pisa	4,568%
Altri	4,270%
Soci Privati	76,910%
Regione Toscana	5,029%
Provincia Pisa	4,910%
Comune Pisa	4,476%
CCIAA Firenze	4,507%
CCIAA Pisa	4,168%
Soci Pubblici	23,090%

La Società Toscana Aeroporti S.p.A.

Originariamente denominata Società Aeroporto Toscano “Galileo Galilei” S.p.A. (SAT), la società è stata costituita il 13.05.1978 su iniziativa della Regione Toscana per la gestione dell’Aeroporto di Pisa, attività svolta dal 01.07.1980, dopo essere subentrata nella concessione parziale all’ex consorzio Aerostazione Civile di Pisa (Decreto Interministeriale n. 14/017 del 31.01.1980). Il Comune di Pisa, quale socio fondatore insieme a Provincia di Pisa e Camera di Commercio di Pisa, partecipò alla costituzione della società sottoscrivendo n. 1.563 azioni del valore nominale di € 100.000, con una quota del 47%.

Nel corso del tempo la SAT è cresciuta di pari passo con la crescita dell’Aeroporto di Pisa, che nel 2014 ha registrato oltre 4,6 mln di passeggeri. A ciò ha contribuito, tra l’altro, la sottoscrizione, nel 2006, della Convenzione con ENAC per l’affidamento quarantennale della gestione totale dell’Aeroporto di Pisa.

Dal 26.07.2007 la SAT è quotata sul Mercato Telematico Azionario gestito da Borsa Italiana S.p.A.

Il 2014 si caratterizza per il lancio dell’OPA (offerta pubblica di acquisto di azioni) da parte della Corporacion America Italia S.r.l. la quale, rastrellando il 53,04% delle azioni, tra cui anche quelle possedute dalla Regione Toscana, acquisisce il controllo della SAT.



La nuova controllante è anche l'azionista di maggioranza della Aeroporto di Firenze S.p.A. (ADF), società che ha la gestione totale dell'Aeroporto "Amerigo Vespucci".

Diventa quindi operativo, il 01.06.2015, il progetto di fusione per incorporazione della ADF in SAT: la SAT cambia denominazione divenendo l'attuale Toscana Aeroporti S.p.A. (TA)

TA diviene la società di gestione del Sistema Aeroporti Toscano, consistente nei due scali principali di Pisa "G. Galilei" e Firenze "A. Vespucci", e svolge altresì le attività connesse per il tramite delle proprie controllate:

- la gestione dei parcheggi limitrofi al "Vespucci" (tramite Parcheggi Peretola S.r.l.);
- deposito carburante presso il "Galilei" (tramite Jet Fuel & Co. S.r.l.);
- servizi di "engineering" per l'attuazione del programma di sviluppo dei due aeroporti (tramite Toscana Aeroporti Engineering S.r.l.);
- la gestione dei servizi di "handling", ovvero l'insieme delle attività e dei servizi di assistenza aeroportuale a terra ad aeromobili, passeggeri e merci, (tramite Toscana Aeroporti Handling S.r.l.);
- la realizzazione delle infrastrutture necessarie per lo sviluppo degli scali di Firenze e Pisa (tramite Toscana Aeroporti Costruzioni S.r.l.).

A seguito di tali sviluppi, il Comune di Pisa ha conservato il possesso delle n. 833.150 azioni già detenute in SAT ed ha conseguentemente ridotto la propria percentuale nel capitale sociale di Toscana Aeroporti S.p.A. passando dal 8,450% al 4,476%.

Il 01.07.2018 è divenuta operativa la Toscana Aeroporti Handling S.r.l., società costituita con capitale interamente di Toscana Aeroporti S.p.A. per la gestione del servizio di "handling", ovvero le attività ricomprese nel D.Lgs. 18/1999, e altre attività ad esse connesse.

La Società per la costituzione della controllata ha conferito il relativo ramo di impresa per un valore di capitale pari a € 495.000, e denaro per € 255.000. Nell'operazione sono stati trasferiti alla nuova società oltre 400 dipendenti, che, per effetto del calcolo della media annuale ammontano a 214,2 unità per l'anno 2018 e a 195,7 nel 2019, pari alla differenza con i precedenti periodi (si veda la specifica tabella sopra riportata).

Il 26.01.2021 Toscana Aeroporti S.p.A. ha acquistato il 51% di Cemes Aeroporti S.r.l., per poi modificarne il nome in Toscana Aeroporti Costruzioni S.r.l., con l'obiettivo di dotarsi di una controllata per la realizzazione degli investimenti necessari per lo sviluppo delle infrastrutture programmato per gli scali di Firenze e Pisa.

In data 30.12.2022 è stata ceduta una quota corrispondente all'80% del capitale sociale di Toscana Aeroporti Handling S.r.l. ad Alisud S.p.A.: pertanto Toscana Aeroporti non detiene più la maggioranza nella partecipata, in precedenza detenuta interamente. Nella Relazione emerge la volontà da parte della Società di cedere anche la restante parte della partecipata ma solo al raggiungimento di particolari obiettivi di performance in modo da consentire un prezzo di vendita maggiore, e comunque a partire dal 01.01.2025.

Eventi societari

Con Assemblea del 29.04.2024 sono stati nominati i membri del Consiglio di Amministrazione scaduti con l'approvazione del bilancio 2023. Sono stati rinnovati gli incarichi a Marco Carrai (Presidente), Roberto Naldi (Amministratore Delegato), Stefano Bottai (Vicepresidente), Antonella Mansi (Comitato Esecutivo), Mariano Andres Mobilia Santi (Comitato Esecutivo), Patrizia Pacini, Saverio Panerai, Mirko Romoli Fenu, Ana Cristina Schirinian, Giorgio De Lorenzi. I nuovi membri sono Andrea Barbuti (Comitato Esecutivo), Sabina Nuti, Veronica Berti, Luigi Salvadori, Maria Serena Vavolo. La loro scadenza è fissata con l'approvazione del bilancio dell'anno 2026.

Con la medesima assemblea è stata approvata la distribuzione del dividendo per complessivi € 7.000.000,00. Il Comune di Pisa ha incassato € 313.347,71.

In data 12.02.2024 la Società ha ceduto l'intera partecipazione detenuta in Firenze Parcheggi S.p.A., pari al 8,16%, a Parcheggi Italia S.p.A. per un controvalore di € 3,2 mln.



Mantenimento della partecipazione

Le azioni sono quotate sul mercato di Borsa Italiana ed il Comune di Pisa le deteneva precedentemente al 31.12.2015: pertanto sono rispettate le condizioni previste dall'art. 26, comma 3, del D.Lgs. 175/2016 per il loro mantenimento.

La scelta del mantenimento è risultata vantaggiosa per l'Ente dato che la Società ha erogato nel tempo consistenti dividendi. Nel 2020 e 2021 non sono stati distribuiti dividendi per far fronte all'emergenza sanitaria dovuta alla pandemia da COVID-19, che ha provocato per un periodo il blocco del trasporto aereo e una lenta ripartenza delle attività.

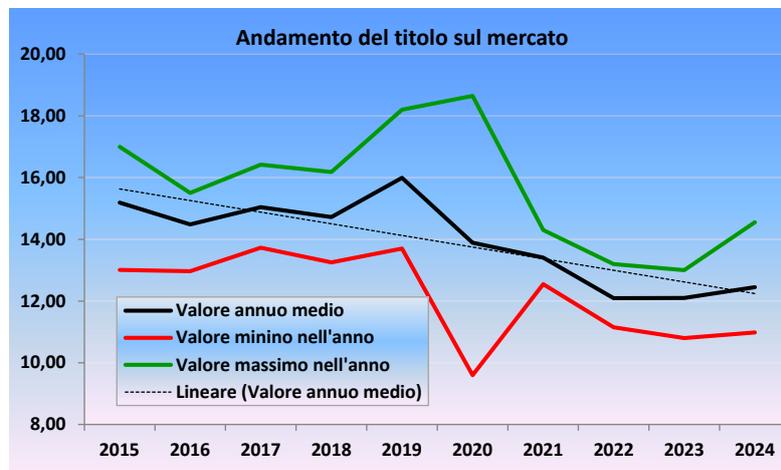
Quotazione in Borsa

Si riportano i prezzi ufficiali in euro della quotazione del titolo Toscana Aeroporti nel 2024 e, per un confronto, quelli del 2023-2022. Si precisa che i prezzi sono quelli rettificati da Borsa Italiana per effetto della distribuzione dei dividendi avvenuta nel medesimo anno.

Indice	Anno 2024		Anno 2023		Anno 2022	
	Data	Prezzo Az.	Data	Prezzo Az.	Data	Prezzo Az.
Prezzo massimo	10/11.10.2024	14,55	31.07.2023	13,00	13.01.2022	12,81
Prezzo minimo	22.01 e 05.02.2024	10,98	28.11 e 15.12.2023	10,80	26.07.2022	11,15
Prezzo medio	2024	12,45	2023	12,10	2022	11,94
Prezzo di chiusura	30.12.2024	14,35	29.12.2023	11,50	30.12.2022	12,85

La Società, in quanto quotata, redige il Bilancio d'esercizio e quello Consolidato applicando i principi contabili internazionali (IFRS e gli IAS ancora in vigore) emessi dall'International Accounting Standards Board (IASB) e omologati dall'Unione Europea, come previsto dall'art. 9 del D.Lgs. 38/2005, in applicazione del Regolamento UE n. 1606/2002.

Nel prospetto seguente si rileva l'andamento storico del titolo sul mercato e la relativa tendenza del valore annuo medio (linea tratteggiata).



**Bilancio riclassificato**

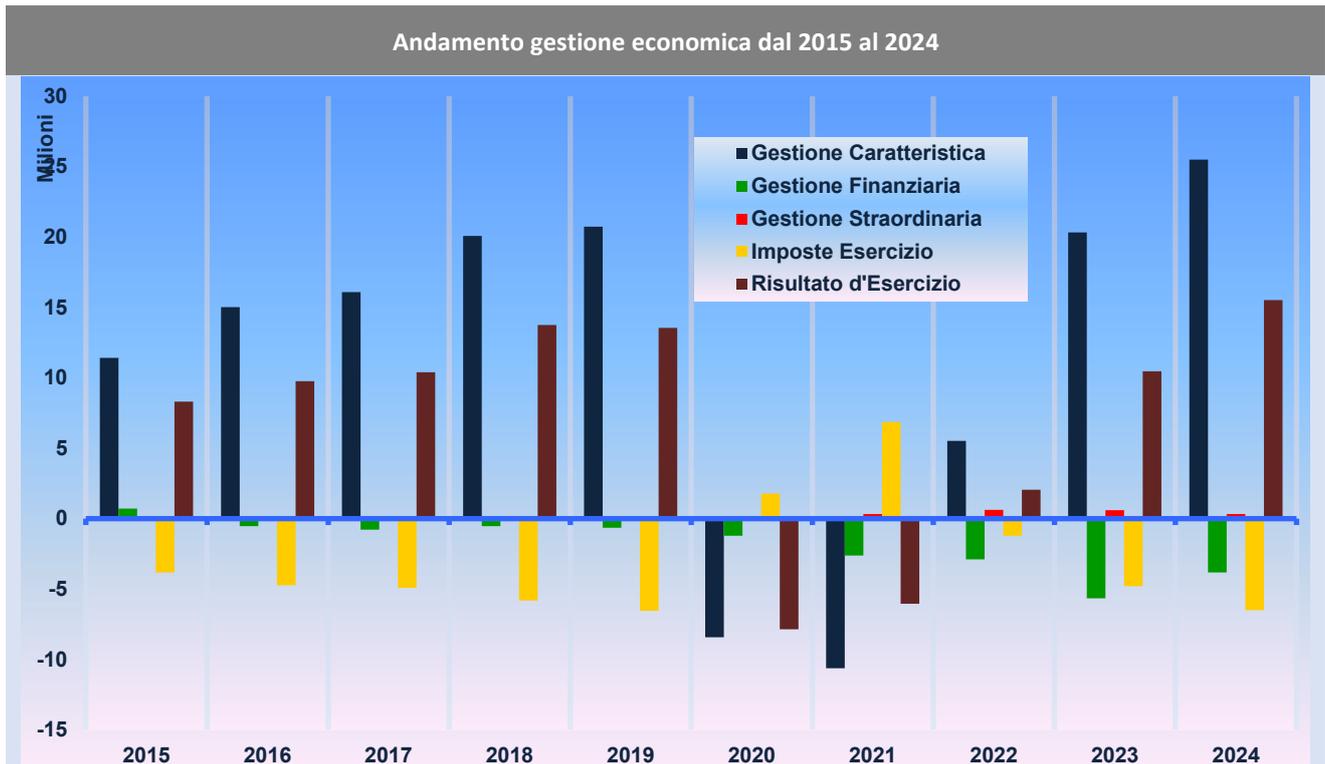
Toscana Aeroporti S.p.A. - Bilancio Riclassificato				
	2024	2023	Variazioni	Var %
Stato Patrimoniale				
Attivo	308.877.000	299.202.000	9.675.000	3,234%
Attivo Fisso - Immobilizzazioni	242.278.000	240.140.000	2.138.000	0,890%
Immobilizzazioni immateriali	198.801.000	191.475.000	7.326.000	3,826%
Immobilizzazioni materiali	23.630.000	23.274.000	356.000	1,530%
Immobilizzazioni finanziarie	19.847.000	25.391.000	-5.544.000	-21,835%
Attivo circolante	66.599.000	59.062.000	7.537.000	12,761%
Rimanenze	0	0	0	0,000%
Liquidità Differite	47.739.000	36.525.000	11.214.000	30,702%
Liquidità Immediate	18.860.000	22.537.000	-3.677.000	-16,315%
Passivo	308.877.000	299.202.000	9.675.000	3,234%
Patrimonio netto	106.455.000	100.319.000	6.136.000	6,116%
Passività a Lungo (Consolidate)	118.818.000	70.936.000	47.882.000	67,500%
Passività a Breve (Correnti)	83.604.000	127.947.000	-44.343.000	-34,657%
Conto Economico				
Valore della Produzione (o Prodotto d'Esercizio)	122.458.718	114.801.582	7.657.136	6,670%
Costi della produzione	-96.964.000	-94.478.000	-2.486.000	-2,631%
Consumo di Materie	-1.091.000	-1.005.000	-86.000	-8,557%
Margine Industriale Lordo (M.I.L.)	121.367.718	113.796.582	7.571.136	6,653%
Spese per Servizi Esterni (S.O.E.)	-61.239.000	-59.587.000	-1.652.000	-2,772%
Valore Aggiunto	60.128.718	54.209.582	5.919.136	10,919%
Spese per il Personale	-24.968.000	-23.591.000	-1.377.000	-5,837%
Margine Operativo Lordo	35.160.718	30.618.582	4.542.136	14,835%
Ammortamenti	-9.666.000	-10.295.000	629.000	6,110%
Risultato Operativo	25.494.718	20.323.582	5.171.136	25,444%
Saldo Gestione Finanziaria	-3.814.000	-5.666.000	1.852.000	32,686%
Proventi Finanziari	3.172.000	1.451.000	1.721.000	118,608%
Oneri Finanziari	-6.986.000	-7.117.000	131.000	1,841%
Saldo Gestione Straordinaria	332.000	612.000	-280.000	-45,752%
Proventi Straordinari	332.000	651.000	-319.000	-49,002%
Oneri Straordinari	0	-39.000	39.000	-100,000%
Risultato Esercizio Lordo	22.012.718	15.269.582	6.743.136	44,161%
Imposte dell'esercizio	-6.493.000	-4.800.000	-1.693.000	-35,271%
Risultato Netto Esercizio	15.519.718	10.469.582	5.050.136	48,236%

Analisi bilancio 2024**Risultato di esercizio – Utile**

Toscana Aeroporti, dopo gli anni di blocco dei voli a causa dell'emergenza sanitaria da COVID-19, dal 2022 è tornata a fare utili e l'anno 2024 si è chiuso con un risultato di € 15.519.718, con un incremento del 48% rispetto al 2023 ed oltre 7,5 volte il risultato conseguito nel 2022. Le imposte dell'anno ammontano a € 6.493.000.

L'ASSEMBLEA HA DELIBERATO LA DESTINAZIONE DELL'UTILE 2024 NEL SEGUENTE MODO:

- A RISERVA LEGALE PER € 146.939,00
- A RISERVA STRAORDINARIA PER € 8.372.779,00
- A DIVIDENDO PER I SOCI € 7.000.000,00
(DI CUI AL COMUNE DI PISA € 313.347,71)



Commento singole gestioni economiche

Gestione Caratteristica: positiva – L’allentamento di vincoli legati al contenimento della pandemia e la ripresa del traffico aereo, hanno consentito alla Società dal 2022 il ritorno ad un’attività “ordinaria”. Il risultato della gestione è positivo e comparabile con quelli precedenti alla crisi emergenziale. Figurano, rispetto al 2023, maggiori ricavi complessivi²² per € 7,66 mln (+6,67%), tra cui, in particolare, i ricavi “non Aviation”²³ (+€ 6,2 mln, +17,9%). Tra i costi, complessivamente aumentati²⁴ di € 2,49 mln (+2,63%), si rilevano in particolare incrementi nei costi per servizi operativi (+0,95 mln, +7,3%), canoni aeroportuali (+€ 0,78 mln, +13,4%) e per il personale (+€ 1,38 mln, +5,84%).

Gestione Finanziaria: negativa – Il risultato risente della presenza di oneri bancari e interessi passivi per circa € 5,48 mln e di quelli derivanti dalla attualizzazione dei fondi di ripristino e sostituzione per € 0,9 mln). Rispetto al 2023 si rilevano maggiori proventi per complessivi € 1,7 mln (+118,61%) di cui € 0,85 mln per interessi di mora ed € 0,3 mln per risultati positivi da titoli derivati.

Gestione Straordinaria: positiva – Figurano proventi non incisivi sul risultato di esercizio per € 0,3 mln.

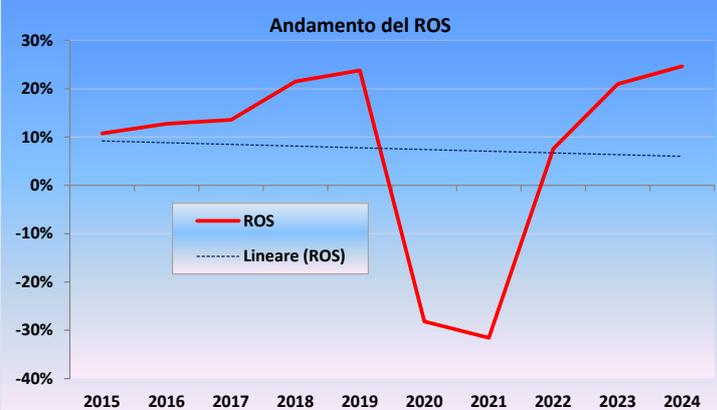
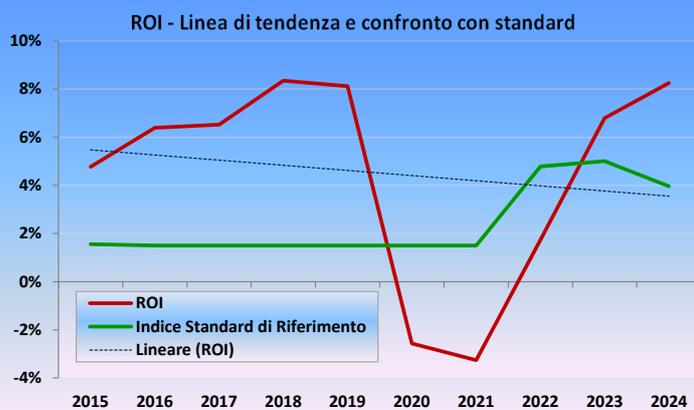
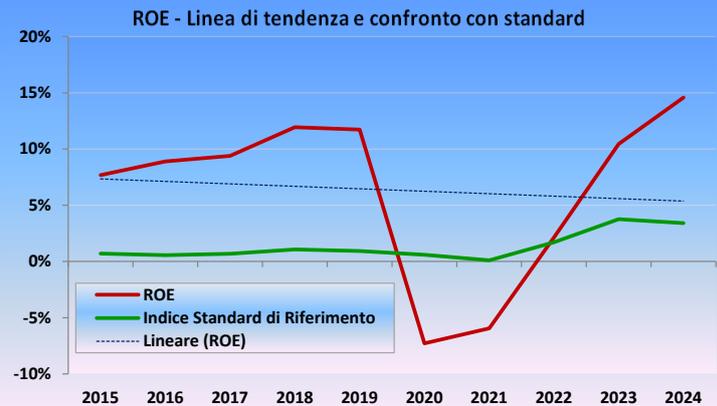
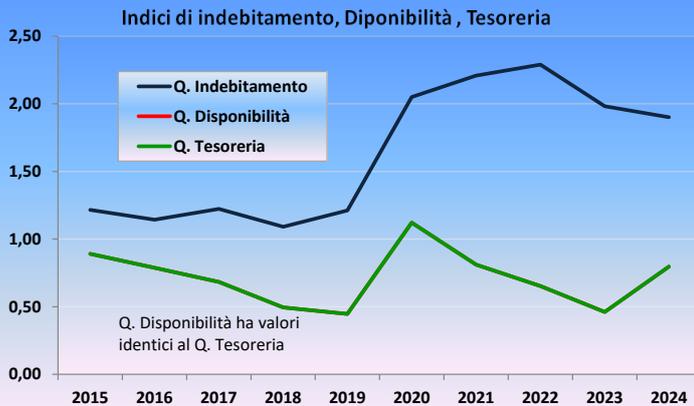
²² Variazione dei ricavi complessivi che include l’aumento dei “servizi di costruzione”, componente di ricavi “neutra” sul risultato operativo in quanto “compensata” dai relativi costi. Per “servizi di costruzione” si intendono i costi conseguenti agli investimenti sulle infrastrutture aeroportuali in concessione sostenuti e dei ricavi relativi alla valorizzazione dei servizi di costruzione prestati da Toscana Aeroporti S.p.A. a favore dell’Ente concedente per la realizzazione di detti investimenti. Nell’anno 2024 ammontano a € 15,219 mln di ricavi e a € 14,999 mln di costi: la differenza tra le due poste contabili è dovuta alla tecnica di valutazione secondo i principi contabili IFRS adottati dalla Società, ovvero costo sostenuto per i costi, fair value per i ricavi.

²³ Si tratta di ricavi legati alle attività aeroportuali non strettamente legate all’aviazione, ovvero: parcheggi, ristorazione, noleggio, pubblicità, vendita al dettaglio, subconcessioni, gestione sale e biglietterie. Tra i maggiori incrementi in questo settore si rilevano quelli per parcheggi (+€ 1,67 mln, +33,9%), per autonoleggi (+€1,48 mln, +19,7%) e per la ristorazione (+€ 1,25 mln, +25,3%).

²⁴ Si veda nota 22.



Andamento principali indici di bilancio di esercizio dal 2015 al 2024



INDICI DI BILANCIO	2024	2023	Variazioni
ROE	14,579%	10,436%	4,142%
ROI	8,254%	6,793%	1,461%
ROS	24,664%	20,998%	3,666%
ROD	3,451%	3,578%	-0,127%
Autonomia Finanziaria	34,465%	33,529%	0,936%
Indice di Indebitamento	65,535%	66,471%	-0,936%
<i>Indebitamento Corrente</i>	<i>27,067%</i>	<i>42,763%</i>	<i>-15,696%</i>
<i>Indebitamento a Lungo</i>	<i>38,468%</i>	<i>23,708%</i>	<i>14,759%</i>
Capitale Circolante Netto	-17.005.000	-68.885.000	51.880.000
Margine Tesoreria	-17.005.000	-68.885.000	51.880.000
Posizione Finanziaria Netta	-64.744.000	-105.410.000	40.666.000

Commento indici economici

ROE: 14,579% – Il valore di questo indice, messo a confronto con il relativo parametro, evidenzia una soddisfacente redditività del capitale investito dai soci.

ROI: 8,254% – Il valore di questo indice, messo a confronto con il relativo parametro di riferimento, evidenzia che il reddito operativo remunera più che sufficientemente il capitale investito.

ROS: 24,664% – Evidenzia una buona redditività dei servizi erogati.



Situazione Patrimoniale e Finanziaria

L'anno 2024 si caratterizza per la riduzione dei debiti da finanziamento verso le banche per complessivi € 13,5 mln (-13,41%) e l'allungamento dei relativi rimborsi oltre la scadenza annuale per complessivi € 43,77 mln). Al 31.12.2024 figurano pertanto debiti finanziari verso banche solamente a medio lungo periodo per € 87,3 mln. Tra i debiti vi sono anche quelli verso fornitori aumentati per € 13,4 mln (+34%). Si rileva l'accensione di crediti a breve verso la controllata TAC per € 14,7 mln per anticipo sui lavori di ampliamento del terminal arrivi dell'aeroporto di Pisa.

Il Gruppo Toscana Aeroporti

Come società quotata che presenta partecipazioni azionarie di controllo, Toscana Aeroporti S.p.A. è tenuta sia per l'applicazione dei principi contabili internazionali che, per le disposizioni contenute nella normativa nazionale, alla redazione del Bilancio consolidato cui è legata la relazione sulla gestione del consiglio di amministrazione.

Il Gruppo Toscana Aeroporti si compone delle seguenti società:

Denominazione Società	Tipo Controllo	Tipo Consolidamento	% di Part.	Attività svolta
Toscana Aeroporti S.p.A.	CAPOGRUPPO	Integrale	—	Gestione Aeroporti di Pisa "G. Galilei" e di Firenze "A. Vespucci", e attività connesse.
Parcheggi Peretola S.r.l.	CONTROLLATA	Integrale	100,00%	Gestione parcheggi a pagamento antistanti il Terminal partenze dell'Aeroporto di Firenze.
Toscana Aeroporti Engineering S.r.l.	CONTROLLATA	Integrale	100,00%	Servizi di ingegneria finalizzati alla progettazione delle opere per lo sviluppo dei due scali aeroportuali.
Jet Fuel & Co. S.r.l.	CONTROLLATA	Integrale	51,00%	Gestione del deposito carburante centralizzato presso l'Aeroporto di Pisa.
Toscana Aeroporti Costruzioni S.r.l. (TAC)	CONTROLLATA	Integrale	51,00%	Servizi di costruzione e realizzazione opere aeroportuali.
AC.Quasarda S.c.a.r.l.	CONTROLLATA tramite la TAC	Patrimonio Netto	36,93%	Società di scopo, aggiudicataria di gara come RTI, per la realizzazione di opere stradali in Sardegna.
Toscana Aeroporti Handling S.r.l.	COLLEGATA	Patrimonio Netto	20,00%	Servizi di <i>handling</i> per gli aeroporti di Pisa e Firenze.
Alatoscana S.p.A.	COLLEGATA	Patrimonio Netto	13,27%	Gestione Aeroporto dell'Isola d'Elba.

Rispetto all'Area di Consolidamento del 2023 non vi sono state variazioni.

**Patrimonio Netto**

	2024	2023	2022	2021	2020
Capitale sociale	30.709.744	30.709.744	30.709.744	30.709.744	30.709.744
Riserve	70.079.256	61.833.256	64.201.256	76.018.256	88.307.256
Risultato Esercizio Gruppo	12.096.000	12.631.000	4.674.000	-5.256.000	-12.470.000
Patrimonio Netto Gruppo	112.885.000	105.174.000	99.585.000	101.472.000	106.547.000
Capitale e Riserve di Terzi	1.017.000	878.000	1.170.000	757.000	350.000
Risultato Esercizio di Terzi	-77.000	448.000	1.000	396.000	-128.000
Patrimonio Netto Complessivo	113.825.000	106.500.000	100.756.000	102.625.000	106.769.000

Dipendenti

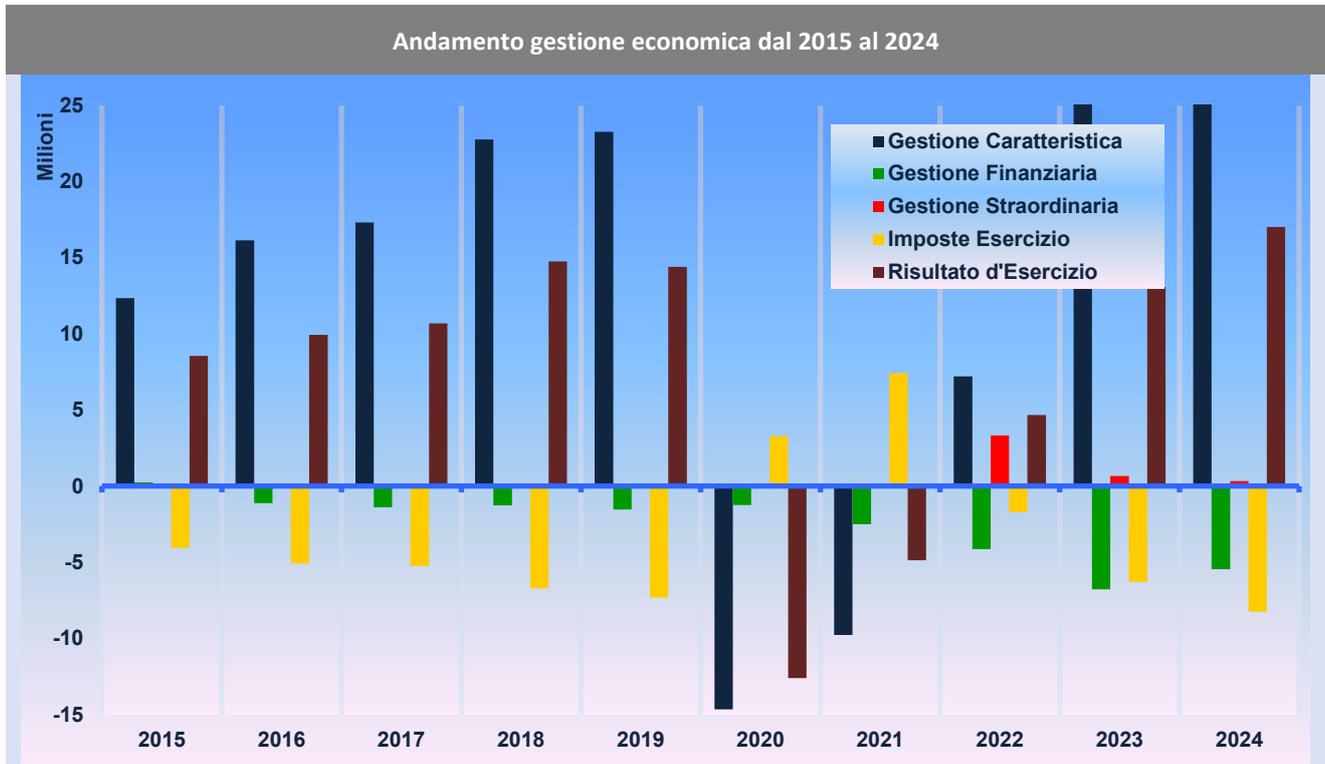
	2024	2023	2022	2021	2020
Numero medio dipendenti	371,20	361,80	358,50	677,70	702,10
Costo del Personale	27.788.000	26.055.000	21.859.000	27.408.000	26.239.000
Costo medio dipendenti	74.859,91	72.014,93	60.973,50	40.442,67	37.372,17

Bilancio consolidato riclassificato

Gruppo Toscana Aeroporti - Bilancio Riclassificato				
	2024	2023	Variazioni	Var %
Stato Patrimoniale				
Attivo	296.148.000	303.861.000	-7.713.000	-2,538%
Attivo Fisso - Immobilizzazioni	242.521.000	242.144.000	377.000	0,156%
Immobilizzazioni immateriali	207.760.000	200.589.000	7.171.000	3,575%
Immobilizzazioni materiali	24.107.000	23.840.000	267.000	1,120%
Immobilizzazioni finanziarie	10.654.000	17.715.000	-7.061.000	-39,859%
Attivo circolante	53.627.000	61.717.000	-8.090.000	-13,108%
Rimanenze	0	0	0	0,000%
Liquidità Differite	30.830.000	35.181.000	-4.351.000	-12,367%
Liquidità Immediate	22.797.000	26.536.000	-3.739.000	-14,090%
Passivo	296.148.000	303.861.000	-7.713.000	-2,538%
Patrimonio netto	113.825.000	106.500.000	7.325.000	6,878%
Patrimonio Netto di Gruppo	112.885.000	105.174.000	7.711.000	7,332%
Patrimonio Netto di Terzi	940.000	1.326.000	-386.000	-29,110%
Passività a Lungo (Consolidate)	119.573.000	71.344.000	48.229.000	67,601%
Passività a Breve (Correnti)	62.750.000	126.017.000	-63.267.000	-50,205%
Conto Economico				
Valore della Produzione (o Prodotto d'Esercizio)	128.483.000	123.263.000	5.220.000	4,235%
Costi della produzione	-98.105.000	-97.769.000	-336.000	-0,344%
Consumo di Materie	-1.583.000	-1.708.000	125.000	7,319%
Margine Industriale Lordo (M.I.L.)	126.900.000	121.555.000	5.345.000	4,397%
Spese per Servizi Esterni (S.O.E)	-58.569.000	-59.242.000	673.000	1,136%
Valore Aggiunto	68.331.000	62.313.000	6.018.000	9,658%
Spese per il Personale	-27.788.000	-26.055.000	-1.733.000	-6,651%
Margine Operativo Lordo	40.543.000	36.258.000	4.285.000	11,818%
Ammortamenti	-10.165.000	-10.764.000	599.000	5,565%
Risultato Operativo	30.378.000	25.494.000	4.884.000	19,157%
Saldo Gestione Finanziaria	-5.456.000	-6.781.000	1.325.000	19,540%
Proventi Finanziari	1.576.000	426.000	1.150.000	269,953%
Oneri Finanziari	-7.032.000	-7.207.000	175.000	2,428%
Saldo Gestione Straordinaria	334.000	657.000	-323.000	-49,163%
Proventi Straordinari	334.000	657.000	-323.000	-49,163%
Oneri Straordinari	0	0	0	0,000%
Risultato Esercizio Lordo	25.256.000	19.370.000	5.886.000	30,387%
Imposte dell'esercizio	-8.237.000	-6.291.000	-1.946.000	-30,933%
Risultato Netto Esercizio	17.019.000	13.079.000	3.940.000	30,125%
Utile (perdita) d'esercizio di spettanza di terzi	-77.000	448.000	-525.000	-117,188%
Utile (perdita) d'esercizio di Gruppo	17.096.000	12.631.000	4.465.000	35,350%

**Analisi Bilancio consolidato 2024****Risultato di esercizio – Utile**

IL 2024 RILEVA UN UTILE DI ESERCIZIO DEL GRUPPO CHE AMMONTA A € 17.096.000. IL RISULTATO DI ESERCIZIO DI SPETTANZA DI TERZI È UNA PERDITA PARI A € 77.000.

**Commento singole gestioni economiche**

Gestione Caratteristica: positiva – Si registra l'incremento dei ricavi complessivi²⁵ per € 5,22 mln (+4,235%) con particolare rilievo di quelli "non Aviation"²⁶ per € 6,715 mln (+18,2%). L'incremento dei costi nel 2024 è stato contenuto rispetto a quello dei ricavi (+€ 0,34 mln, +0,344%) e sono collegati alla controllante cui si rinvia per la relativa analisi.

Gestione Finanziaria: negativa – Figurano in particolare gli interessi passivi verso banche € 5,84 mln.

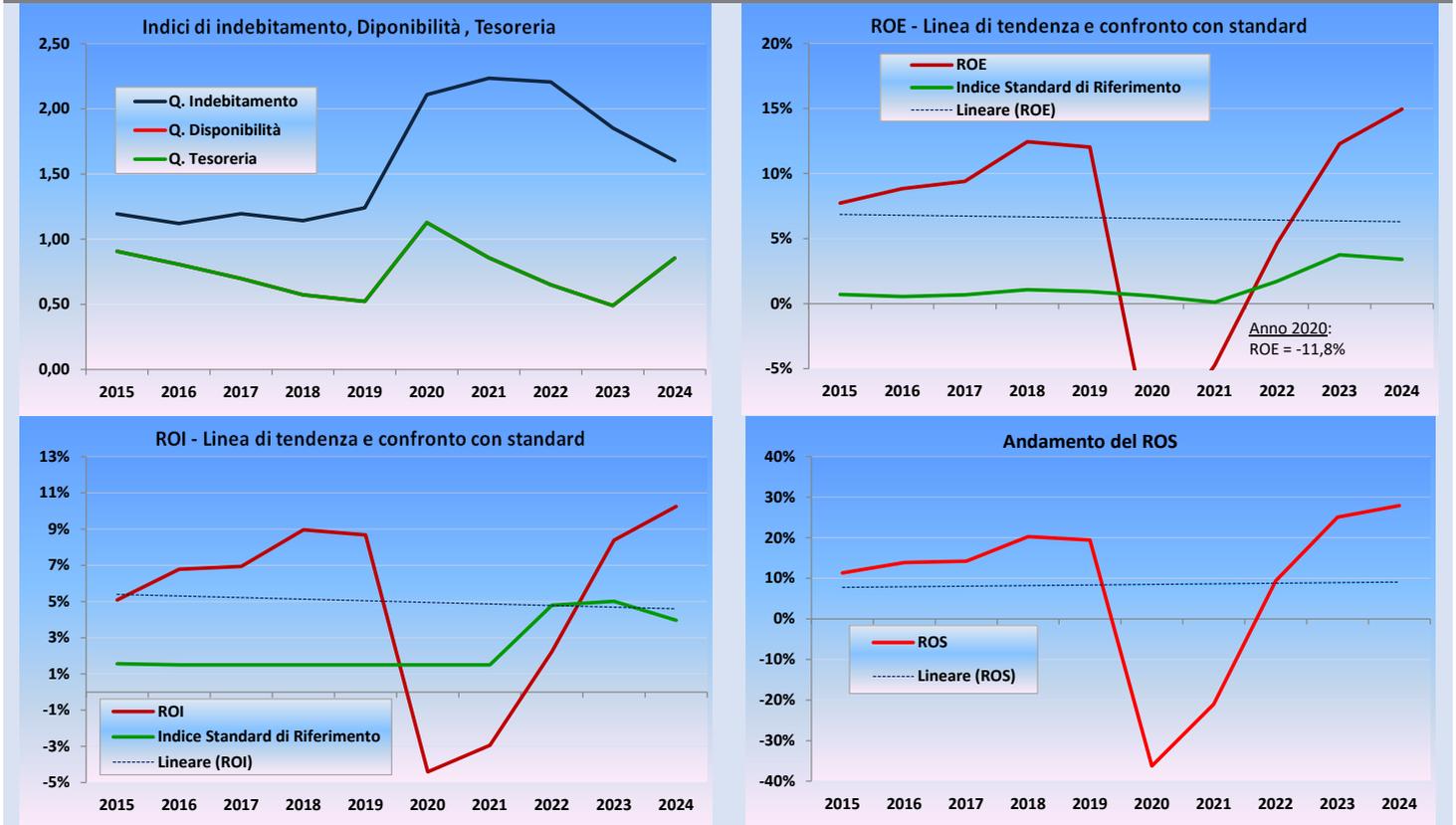
Gestione Straordinaria: assente – Figurano poste straordinarie nette attive per € 0,334 mln.

²⁵ Comprensivi della riduzione dei "servizi di costruzione" di cui si veda la nota 22.

²⁶ Si veda nota 23. Rispetto alla controllante vi sono maggiori ricavi per parcheggi in conseguenza dell'attività della controllata Parcheggi Peretola S.r.l..



Principali indici di bilancio di esercizio dal 2015 al 2024



INDICI DI BILANCIO	2024	2023	Variazioni
ROE	14,952%	12,229%	2,723%
ROI	10,258%	8,390%	1,868%
ROS	27,890%	25,092%	2,799%
ROD	3,857%	3,652%	0,205%
Autonomia Finanziaria	38,435%	35,196%	3,239%
Indice di Indebitamento	61,565%	64,951%	-3,386%
Indebitamento Corrente	21,189%	41,472%	-20,283%
Indebitamento a Lungo	40,376%	23,479%	16,897%
Capitale Circolante Netto	-9.123.000	-64.300.000	55.177.000
Margine di Tesoreria	-9.123.000	-64.300.000	55.177.000
Posizione Finanziaria Netta	-39.953.000	-99.481.000	59.528.000

Commento indici economici

ROE: 14,952% – Il valore di questo indice, messo a confronto con il relativo parametro, evidenzia una soddisfacente redditività del capitale investito dai soci.

ROI: 10,258% – Il valore di questo indice, messo a confronto con il relativo parametro di riferimento, evidenzia che il reddito operativo 2024 remunera più che sufficientemente il capitale investito.

ROS: 27,890% – Evidenzia una buona redditività dei servizi erogati.

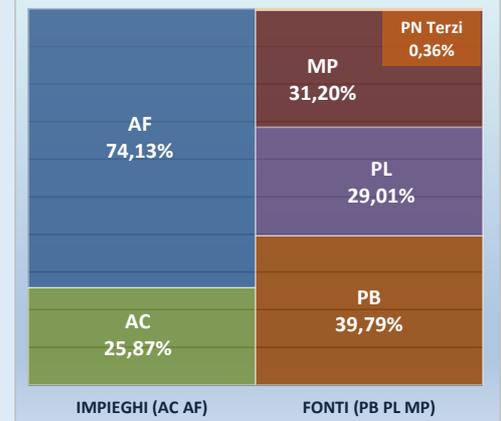
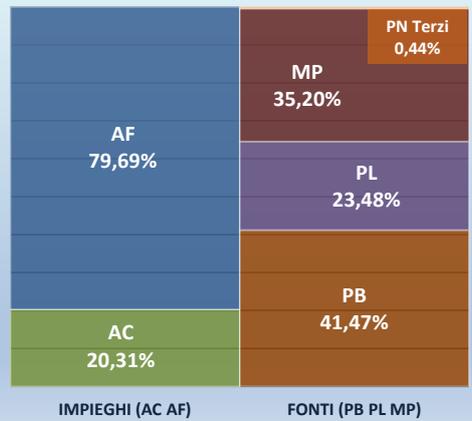
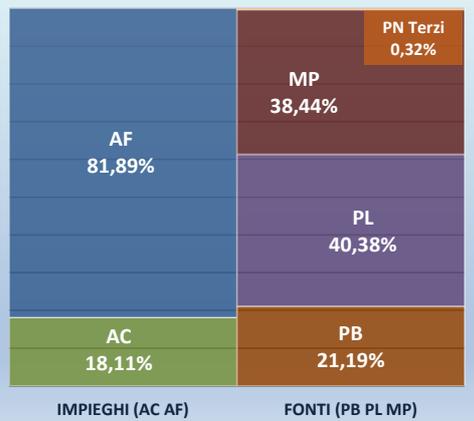


Stato Patrimoniale Percentualizzato

2024

2023

2022



Situazione Patrimoniale e Finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria è in linea con quella della Capogruppo, cui si rinvia.



SOCIETÀ IN DISMISSIONE O DA DISMETTERE

Sono prese in esame in questo capitolo finale le società in fase di liquidazione, quelle che si trovano soggette a procedura fallimentare e le altre società le cui partecipazioni sono state in fase di dismissione nel corso dell'anno 2024.

In particolare, nelle pagine seguenti sono sinteticamente analizzate:

- società in fase di liquidazione (Gea S.r.l. – in liquidazione);
- altre società le cui partecipazioni si trovano in fase di dismissione (CTTNord S.r.l., Geofor Patrimonio S.r.l., Interporto Toscano "A. Vespucci" S.p.A.);
- altre società indirettamente partecipate da società in dismissione (Acque2o S.p.A.).

**CTT Nord S.r.l.****Dati principali**

Capitale Sociale	€ 6.507.349,00	
Quota Partecipazione Diretta del Comune	€ 610.315,05	9,379%
Quota Partecipazione Complessiva del Comune		9,379%

**Patrimonio Netto**

	2024	2023	2022	2021	2020
Capitale Sociale	6.507.349	6.507.349	41.507.349	41.507.349	41.507.349
Riserve	2.415.864	2.573.994	2.370.758	2.211.279	1.589.864
Risultato Esercizio	2.028.699	41.365	203.235	159.483	621.413
Valore Patrimonio Netto	10.951.912	9.122.708	44.081.342	43.878.111	43.718.626

Dipendenti

	2024	2023	2022 (1)	2021	2020
Numero medio dipendenti	3 (2)	3	3	1.174	1.408
Costo del Personale	587.849,00	184.236,00	694.506,00	48.355.195,00	57.160.812,00
Costo medio dipendenti	195.949,67	61.412,00	231.502,00	41.188,41	40.597,17

(1) Il CdA relaziona che il costo per l'esercizio 2022 è relativo ai 3 dipendenti rimasti in forza presso la Società – (2) La Nota Integrativa specifica che si tratta di n. 2 dirigenti ed n. 1 quadro.

Organo amministrativo

Tipo di carica	Nome e Cognome	Nomina	Compenso 2024	Compenso 2023
Presidente	Filippo di Rocca	Assembleare	48.600,00	48.600,00
Amministratore Delegato	Alberto Banci	Assembleare	78.800,00	78.800,00
Vice Presidente	Mario Silvi (1)	Assembleare	—	—
Consigliere	Kevin Sichi (1)	Assembleare	—	—
Consigliere	Gloria Agnitti (1)	Assembleare	—	—
Consigliere	Francesco Berti (1)	Assembleare	—	—
Vice Presidente	Ida di Crosta (2)	Assembleare	33.300,00	33.300,00
Consigliere Delegato	Giuseppe Gori (2)	Assembleare	32.400,00	32.400,00
Consigliere	Maria Simona Deghelli (2)	Assembleare	22.500,00	22.500,00
Consigliere	Federico Toscano (2)	Assembleare	22.500,00	22.500,00
Totale complessivo dell'anno (inclusi rimborsi spese)			182.166,00	186.518,00

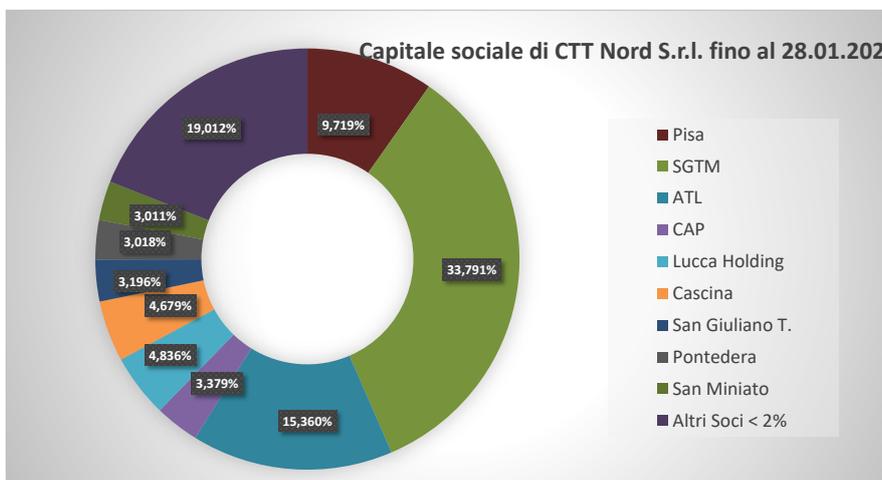
In carica fino ad approvazione bilancio 2026

(1) In carica dal 17.12.2024 – (2) In carica fino al 16.12.2024.

I compensi riportati sono quelli di spettanza annuale comprensivi dei premi di risultato, come da verbale Assemblea del 22.12.2020

**Organo di controllo**

Tipo di carica	Nome e Cognome	Nomina	Compenso 2024	Compenso 2023
Presidente	Marco Neri (1)	Pubblica	12.000,00	12.000,00
Sindaco effettivo	Leonardo Mazzoni (1)	Privata	8.000,00	8.000,00
Sindaco effettivo	Matteo dell'Innocenti (1)	Pubblica	8.000,00	8.000,00
<i>Totale Costo Collegio Sindacale (inclusi rimborsi spese)</i>			<i>29.120,00</i>	<i>29.120,00</i>
In carica fino ad approvazione del Bilancio 2024				
Società di Revisione	EY - Ernst & Young S.p.A. (2)	Assembleare	10.000,00	—
Società di Revisione	PricewaterhouseCoopers S.p.A. (3)	Assembleare	—	58.000,00
In carica fino ad approvazione del Bilancio 2026				
<i>(1) In carica dal 11.12.2020, rinnovato in data 28.07.2022. Con Assemblea del 15.04.2025 sono stati nominati Giovanni Bulkaen (Presidente), Leonardo Mazzoni e Alessio Silvestri (Sindaci effettivi) – (2) In carica dal 13.05.2024 – (3) In carica fino al 12.05.2024.</i>				
<i>I compensi riportati sono quelli di spettanza annuale stabiliti con Assemblea del 11.12.2020.</i>				

Capitale sociale al 31.12.2024

Socio	Part.
SGTM	33,640%
ATL	15,291%
CAP	3,364%
COPIT S.p.A.	0,447%
Soci Privati	52,742%
Pisa	9,675%
Lucca Holding	4,814%
Cascina	4,658%
San Giuliano T.	3,182%
Pontedera	3,005%
San Miniato	2,997%
Altri Comuni < 2%	18,927%
Soci Pubblici	47,258%

La Società del Trasporto Pubblico Locale (TPL)

La Società è stata costituita con la denominazione di "Ilaria S.p.A." in data 11.05.2004 con l'obiettivo di assumere e gestire partecipazioni al capitale di imprese di trasporto pubblico locale, di svolgere il trasporto di persone ed attività connesse.

Il 12.10.2012, nel contesto di un vasto processo di riorganizzazione e aggregazione delle aziende di gestione del trasporto pubblico locale operanti nell'area nord-ovest della Toscana, la Società viene trasformata in "CTT Nord S.r.l." per realizzare un'impresa in grado di competere nella gara per affidamento del servizio del trasporto pubblico locale su gomma a livello di ambito regionale toscano.

Il Comune di Pisa ha acquisito le quote sociali il 22.05.2013, in esecuzione della Delibera del C.C. n. 42 del 25.09.2012, attraverso il primo riparto della liquidazione della Compagnia Pisana Trasporti S.p.A. (ex CPT).

Con l'assegnazione definitiva, da parte della Regione Toscana, del servizio di Trasporto Pubblico Locale alla Autolinee Toscane S.p.A., dopo la lunga vicenda che ha visto il raggruppamento Mobit S.c.a.r.l. (di cui fa parte CTTNord) soccombere nel contenzioso legale per la gara di affidamento del servizio, la CTTNord S.r.l. ha siglato il contratto di cessione delle proprie attività alla medesima Autolinee Toscane S.p.A. in data 30.07.2021. La nuova gestione del TPL Toscano è partita dal 01.11.2021.

L'Assemblea Straordinaria del 20.12.2023 ha deliberato l'approvazione delle Linee di indirizzo del Piano Industriale 2024-2030 che propone la ripresa delle attività della Società limitatamente ai c.d. "lotti deboli", ovvero le tratte non comprese nella gara del TPL regionale, ma che erano in precedenza gestite da singoli operatori. CTT Nord, con questa ripresa delle attività, intende posizionarsi nel mercato dei "lotti deboli" acquisendo società o rami di impresa. Detta attività è iniziata con l'acquisizione in data 24.03.2024 della Autonoleggio Minciotti S.r.l. e del ramo di impresa Scuolabus



in precedenza entrambi detenuti dalla Cap Move S.r.l., a sua volta partecipata dal socio industriale di CTT Nord, Cooperativa Autotrasporti Pratese Società Cooperativa (abbreviato in CAP).

Attività svolta e rapporti con il Comune

Fino al 31.10.2021 la Società, consociata tramite Mobit S.c.a.r.l. in One S.c.a.r.l., ha svolto il servizio di Trasporto Pubblico Locale per la Regione Toscana. Dopo tale data la società non svolge più il servizio di trasporto pubblico locale.

Il Comune di Pisa, non avendo "lotti deboli", non ha affidato a CTT Nord S.r.l. alcun servizio tra quelli di nuova istituzione.

Eventi societari

Con Assemblea straordinaria dei soci del 10.07.2023 è stata approvata la riduzione del Capitale sociale da € 41.507.349 a € 6.507.349 mediante rimborso ai soci, di cui € 20.000.000 liquidati in data 15.12.2023 (€ 1.875.771,69 relativi al Comune di Pisa) e la restante parte da liquidarsi entro la fine del 2025 (al Comune di Pisa residua da riscuotere € 1.406.828,76).

In data 17.12.2024 sono stati nominati i membri del Consiglio di Amministrazione: Filippo Di Rocca (Presidente), Alberto Banci (Amministratore Delegato), Mario Silvi (Vice Presidente), Kevin Sichi, Gloria Agnitti e Francesco Berti (Consiglieri).

Si registra l'uscita per recesso di n. 5 comuni (Fucecchio, Santa Croce sull'Arno, Forte dei Marmi, Fosciandora, Porcari) dalla compagine sociale in data 15.12.2024 con conseguente aumento proporzionale del valore nominale della partecipazione per ciascun socio. Il Comune di Pisa passa da € 610.315,05 a € 629.617,43 di valore nominale della quota che tuttavia rimane ferma al 9,675% del capitale sociale.

In data 15.01.2025 il Socio Azienda Trasporti Livornese S.r.l. (abbreviato in ATL) è stato dismesso per completamento della procedura di liquidazione, pertanto al suo posto sono entrati a far parte della compagine sociale i Comuni ex soci di ATL, ovvero Livorno, Rosignano Marittimo, Cecina, Collesalveti, Marciana, Bibbona, Campo nell'Elba, Santa Luce, Rio, Castellina Marittima, Guardistallo. La percentuale di partecipazione, nonché il valore nominale della quota del Comune di Pisa è rimasta invariata.

Mantenimento della partecipazione

Con Delibera del C.C. n. 42 del 25.09.2012 il Comune di Pisa approvò il riordino delle aziende di gestione del trasporto pubblico locale mediante conferimento in CTT Nord S.r.l. dell'intero ramo di azienda precedentemente detenuto da CPT S.p.A..

Il Piano Operativo di Razionalizzazione delle Partecipazioni approvato dal Sindaco con Decisione n. 22 del 21.03.2015 evidenzia che *"allo stato attuale il mantenimento della partecipazione in CTT Nord S.r.l. è indispensabile in quanto direttamente conseguente e funzionale alle politiche ed alle strategie nel settore del trasporto pubblico locale condivise dai comuni soci ed agli impegni previsti dai patti parasociali intercorrenti fra i soci pubblici"*.

Tale scenario è stato ribadito in occasione del Piano di revisione straordinario delle partecipazioni, approvato con Delibera C.C. n. 40 del 26.10.2017.

Con Sentenza in sede giurisdizionale, sez. quinta, n. 4779 del 21.06.2021 il Consiglio di Stato ha respinto il ricorso di Mobit S.c.a.r.l., nel cui raggruppamento figura anche CTTNord S.r.l., dando via libera alla definitiva assegnazione del servizio TPL della Regione Toscana alla Autolinee Toscane S.p.A., chiudendo il lungo contenzioso che si è protratto per 5 anni. Pertanto la CTTNord ha sottoscritto il contratto di cessione delle attività del ramo di impresa del TPL alla nuova Società affidataria in data 30.07.2021.

Con delibera del C.C. n. 68 del 14.12.2021 di approvazione del Piano di razionalizzazione delle partecipazioni societarie dirette e indirette, ex art. 20 del D.Lgs. 175/2016, il Comune di Pisa ha optato per la richiesta di scioglimento (previo accordo con gli altri soci) della società in quanto *"a seguito dell'aggiudicazione del servizio di T.P.L. dell'ambito regionale ad altro operatore, il mantenimento della partecipazione in CTT Nord S.r.l. non è più necessario"* ed *"essendo venuta meno la possibilità di conseguire lo scopo sociale"*. Tale scelta è stata confermata con Delibera C.C. n. 52 del 16.12.2024, di approvazione del Piano di razionalizzazione anno 2024. Va precisato che la Società ha ridotto il proprio capitale sociale per complessivi € 35 mln ipotizzando solo dopo il pagamento dell'ultima quota di rimborso del capitale, la fuoriuscita per recesso ai soci che non volessero più partecipare in CTT Nord S.r.l.. Il Comune di Pisa alla data della redazione del



presente documento non ha ancora riscosso il saldo per € 468.942,92 ed ha sollecitato con nota prot. n. 84928 del 16.07.2025 il rimborso della quota di capitale sociale nonché richiesto ulteriormente il recesso ai sensi degli articoli 20 e 24 D.Lgs. 175/2016. Dalla Società non è pervenuta, alla data della redazione del presente documento, nessuna comunicazione o nota in merito.

Bilancio riclassificato

CTTNord S.r.l. - Bilancio Riclassificato				
	2024	2023	Variazioni	Var %
Stato Patrimoniale				
Attivo	25.237.387	31.081.339	-5.843.952	-18,802%
Attivo Fisso - Immobilizzazioni	3.638.236	2.988.102	650.134	21,757%
Immobilizzazioni immateriali	1.217	0	1.217	100,000%
Immobilizzazioni materiali	12.255	2.338	9.917	424,166%
Immobilizzazioni finanziarie	3.624.764	2.985.764	639.000	21,402%
Attivo circolante	21.599.151	28.093.237	-6.494.086	-23,116%
Rimanenze	3.733.878	3.681.803	52.075	1,414%
Liquidità Differite	7.799.367	17.865.706	-10.066.339	-56,344%
Liquidità Immediate	10.065.906	6.545.728	3.520.178	53,778%
Passivo	25.237.387	31.081.339	-5.843.952	-18,802%
Patrimonio netto	10.951.912	9.122.708	1.829.204	20,051%
Passività a Lungo (Consolidate)	4.383.161	7.297.710	-2.914.549	-39,938%
Passività a Breve (Correnti)	9.902.314	14.660.921	-4.758.607	-32,458%
Conto Economico				
Valore della Produzione (o Prodotto d'Esercizio)	4.195.350	946.994	3.248.356	343,018%
Costi della produzione	-5.127.072	-1.421.467	-3.705.605	260,689%
Consumo di Materie	-4.586	-6.855	2.269	-33,100%
Margine Industriale Lordo (M.I.L.)	4.190.764	940.139	3.250.625	345,760%
Spese per Servizi Esterni (S.O.E.)	-4.351.782	-1.160.551	-3.191.231	274,976%
Valore Aggiunto	-161.018	-220.412	59.394	-26,947%
Spese per il Personale	-587.849	-184.236	-403.613	219,074%
Margine Operativo Lordo	-748.867	-404.648	-344.219	85,066%
Ammortamenti	-182.855	-69.825	-113.030	161,876%
Risultato Operativo	-931.722	-474.473	-457.249	96,370%
Saldo Gestione Finanziaria	357.569	515.838	-158.269	-30,682%
Proventi Finanziari	360.710	517.542	-156.832	-30,303%
Oneri Finanziari	-3.141	-1.704	-1.437	84,331%
Saldo Gestione Straordinaria	2.825.589	0	2.825.589	100,000%
Proventi Straordinari	3.098.243	0	3.098.243	100,000%
Oneri Straordinari	-272.654	0	-272.654	100,000%
Risultato Esercizio Lordo	2.251.436	41.365	2.210.071	5342,853%
Imposte dell'esercizio	-222.737	0	-222.737	100,000%
Risultato Netto Esercizio	2.028.699	41.365	1.987.334	4804,385%

Breve analisi bilancio 2024

Si premette che i bilanci di esercizio degli anni 2022 e 2023 non sono confrontabili con i precedenti in quanto dal 01.11.2021 la società non svolgeva più l'attività di gestione del TPL ed aveva trasferito il relativo ramo di impresa ad Autoline Toscane S.p.A. cui la Regione Toscana ha affidato il servizio in quanto risultata vincitrice della gara.

Il 2024 si caratterizza per la ripresa dell'attività a partire dal 24.03.2024 e si rilevano incrementi nelle immobilizzazioni finanziarie per effetto dell'acquisizione della Autonoleggio Minciotti S.r.l. per un valore contabile di € 639.000,00.

Il Risultato operativo è negativo in quanto la Società ha contabilizzato proventi derivanti da esercizi precedenti e pertanto inclusi nell'Area Straordinaria, mentre figurano tra i ricavi, in particolare, i contributi di esercizio che ammontano a € 3.720.619,00.

Le spese sono aumentate per effetto dell'aumento del costo del personale per € 403.613 (+219%), e per l'accantonamento ai fondi rischi per € 3.354.100,00.

Nell'Area Straordinaria si rilevano le riscossioni per attività relative al vecchio contratto di servizio del TPL.



Il Patrimonio netto ha subito una riduzione a causa del rimborso delle quote ai n. 5 soci che avevano chiesto il recesso per un valore complessivo di € 199.497,00, utilizzando le riserve da utili portati a nuovo. Tra i debiti figurano anche quelli afferenti ai soci che avevano già attivato le procedure di recesso (tra cui il Comune di Pisa).

**Gea S.r.l. – In liquidazione****Dati Principali**

Capitale Sociale	€ 3.715.664,00	
Quota Partecipazione Diretta del Comune	€ 3.263.631,00	87,834%
Quota Partecipazione Complessiva del Comune		87,834%

Gea S.r.l.**Patrimonio Netto**

	2024	2023	2022	2021	2020
Capitale Sociale	3.715.664	3.715.664	3.715.664	3.715.664	3.715.664
Riserve	7.611.696	8.214.219	9.639.274	9.763.555	9.740.393
Risultato Esercizio	432.886	162.949	74.946	185.031	523.162
Valore Patrimonio Netto	11.760.246	12.092.832	13.429.884	13.664.250	13.979.219

Dipendenti

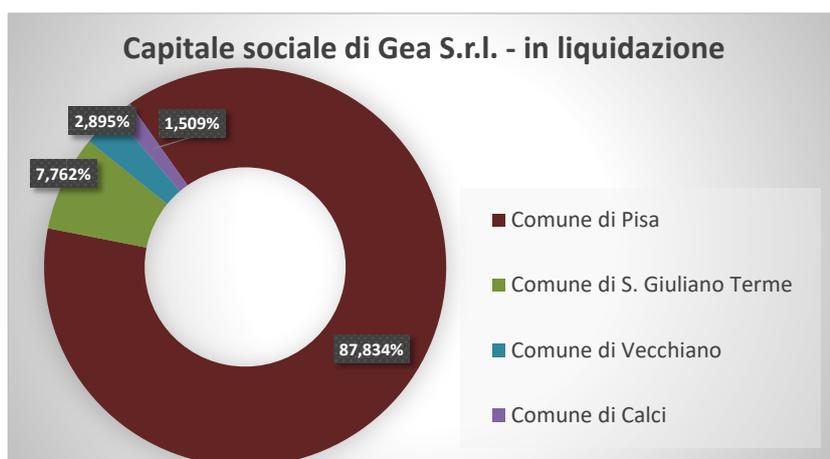
La società non ha dipendenti

Organo amministrativo

Tipo di carica	Nome e Cognome	Tipo nomina	Ente pubblico di riferimento
Liquidatore	Luca Cecconi	Assembleare	Tutti i soci pubblici
In carica fino a revoca			

Organo di controllo

Tipo di carica	Nome e Cognome
Revisore Unico	Giorgio Corti (1)
In carica fino ad approvazione del Bilancio 2024	
(1) Confermato in data 14.05.2019 ed in data 06.05.2022.	

Capitale sociale

Socio	Part.
Pisa	87,834%
S.Giuliano T.	7,762%
Vecchiano	2,895%
Calci	1,509%
Soci Pubblici	100,000%

La GEA

Costituita nel 1998 con il nome di Gea Servizi per l'Ambiente S.p.A. (GEA), per la gestione di rilevanti servizi pubblici locali, quali la gestione delle risorse idriche, le fognature e lo smaltimento dei rifiuti, ha subito nel corso degli anni il



ridimensionamento della sua attività in conseguenza delle varie discipline di settore sopravvenute e dei processi di riorganizzazione dei servizi che si sono sviluppati.

Attraverso scissioni, fusioni e cessioni di rami d'azienda, dal 31.12.2010 la Società non è più, di fatto, operativa. Detiene la partecipazione in Acque S.p.A. di pertinenza dei comuni soci.

Con Delibera del C.C. n. 80 del 22.12.2010 il Comune di Pisa ha deciso di procedere alla dismissione della propria partecipazione nella società ai sensi dell'art. 3, c. 27, della Legge 244/2007.

L'Assemblea straordinaria del 19.05.2011 ha deliberato lo scioglimento della società.

Nel corso del 2013 sono stati assegnati ai soci i primi acconti di liquidazione in denaro.

L'assemblea straordinaria del 07.11.2016 ha approvato la modifica del tipo societario da "S.p.a." ad "S.r.l.": la nuova denominazione sociale è diventata "Gea S.r.l. – in liquidazione". Tale modifica ha consentito, come da Delibera del C.C. n. 27 del 21.07.2016, di procedere alla successiva fusione per incorporazione, avvenuta con effetto dal 01.01.2017, di Gea Reti S.r.l. in Gea S.r.l. con il risultato di una riduzione delle società partecipate dal Comune. L'operazione non ha comportato modifiche nella compagine sociale in quanto le due società risultavano partecipate dagli stessi soci con le medesime proporzioni.

Stato della procedura di liquidazione

La fase di liquidazione di GEA è tutt'ora in corso in quanto vi sono delle operazioni ancora da concludere, tra cui la cessione di beni immobili, ovvero la ex Centrale Idrica di Filettole e l'area ex Cantiere nettezza urbana di Tirrenia. Per la prima è stata operata una revisione della stima del valore (€ 463.911,60) con una riduzione di € 65.747,79; per la seconda sono proseguite le attività volte alla "vendibilità" del bene ancora sottoposto a vincoli paesaggistici.

In data 17.12.2021 Gea ha costituito, insieme agli altri soci pubblici di Acque S.p.A. una nuova società denominata Acque2o S.p.A.: per i dettagli si rinvia al paragrafo relativo a detta società.

Nel corso della procedura di liquidazione sono stati operati, complessivamente, i seguenti acconti sul riparto di liquidazione:

Data Riparto	Riparto Totale	Quota Comune di Pisa	Note
05/12/13	472.867	360.591	Riparto in denaro
23/12/13	12.094.600	10.569.587	Immobili e crediti
01/12/16	6.472.233	6.472.233	Quote Valdarno S.r.l.
22/12/16	896.446	0	Riparto in denaro distribuito agli altri soci per compensare assegnazione di Valdarno S.r.l. al Comune di Pisa
14/05/19	500.000	486.473	Riparto in denaro
05/06/20	800.000	746.000	Riparto in denaro
06/05/21	500.000	446.715	Riparto in denaro
02/02/23	500.000	446.715	Riparto in denaro
06/12/23	1.000.000	881.013	Riparto in denaro
29/04/24	700.000	614.841	Riparto in denaro
TOTALE ASSEGNATO	23.936.146	21.024.168	

Al 31.12.2024 GEA ha registrato un utile di € 432.866, al netto di imposte per € 8.063.

**Partecipazioni detenute da Gea S.r.l.: Acque2o S.p.A.****Dati principali di Acque2o S.p.A.**

Capitale Sociale	€	50.00,00
Quota Partecipazione Diretta del Comune	—	—
Quota Partecipazione Complessiva del Comune		19,589%

Patrimonio Netto

	2024	2023	2022	
Capitale Sociale	50.000	50.000	50.000	Società costituita in data 17.12.2021.
Riserve	29.766	-15.640	0	
Risultato Esercizio	-16.562	-34.146	-15.640	
Valore Patrimonio Netto	63.204	214	34.360	

Dipendenti

La Società non ha dipendenti.

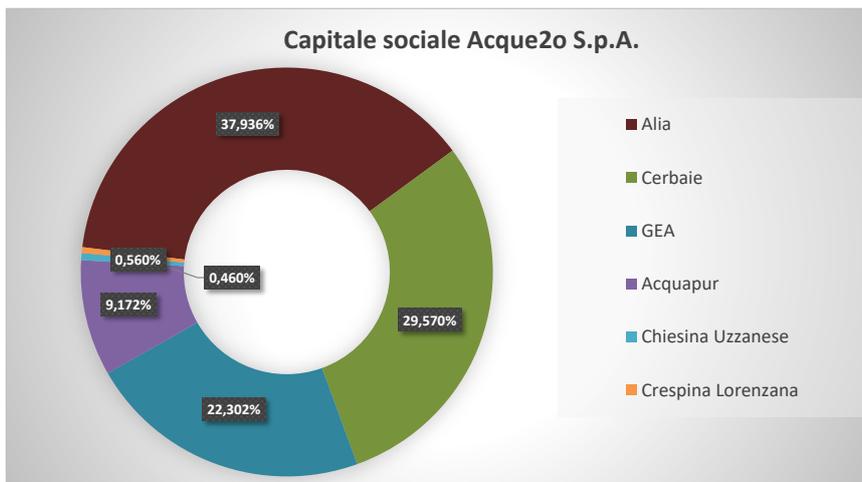
Organo amministrativo

Tipo di carica	Nome e Cognome	Nomina	Compenso 2024	Compenso 2023
Presidente	Carlo Viegi (1)	Assembleare	—	—
Consigliere	Lara Pacini (1)	Assembleare	—	—
Consigliere	Francesco Bizzarri (1)	Assembleare	—	—
<i>Totale complessivo dell'anno (inclusi rimborsi spese)</i>			—	—
In carica fino ad approvazione bilancio 2024				
<i>(1) In carica dal 21.12.2021. Non sono attribuiti compensi.</i>				

Organo di controllo

Tipo di carica	Nome e Cognome	Nomina	Compenso 2024	Compenso 2023
Presidente	Baldini Rebecca (1)	Assembleare	—	—
Sindaco effettivo	Gianluca Pezzati (1)	Assembleare	—	—
Sindaco effettivo	Matteo dell'Innocenti (1)	Assembleare	—	—
<i>Totale Costo Collegio Sindacale (inclusi rimborsi spese)</i>			7.000,00	7.000,00
In carica fino ad approvazione del Bilancio 2024				
Revisore Legale	Nocchi Federico	Assembleare	3.000,00	3.000,00
In carica fino ad approvazione del Bilancio 2024				
<i>(1) In carica dal 21.12.2021.</i>				

Capitale sociale di Acque2o S.p.A.



Soci Pubblici	Part.
Alia	37,94%
Cerbaie	29,57%
GEA	22,30%
Acquapur	9,17%
Chiesina Uzzanese	0,56%
Crespina Lorenzana	0,46%
Soci Pubblici	100,00%

La Società di scopo per la “Ripubblicizzazione di Acque S.p.A.”

La Società è stata costituita al fine di attuare il progetto di “Ripubblicizzazione di Acque S.p.A.” (approvato dal Comune di Pisa con Delibera del C.C. n. 43 del 20.09.2021). All’interno di tale progetto è infatti stata prevista la costituzione di una nuova società con lo scopo di acquisire la partecipazione detenuta dai privati in Acque S.p.A. per poi fondersi per incorporazione in quest’ultima società al fine di farne fuoriuscire i soci privati, trasformando Acque S.p.A. in società a partecipazione totalmente pubblica.

Si segnala che la composizione del capitale sociale si è modificata con l’ingresso di Alia Servizi per l’Ambiente S.p.A. al posto di Publiservizi S.p.A. a seguito della fusione per incorporazione tra queste due società avvenuta con effetto il 01.02.2023.

Breve analisi bilancio 2024

Il bilancio 2024 presenta una perdita di € 16.562,00 dovuta al sostenimento di spese di funzionamento ed in mancanza di ricavi: la società è al suo terzo anno di vita, ma non svolge alcuna attività. Nel 2023 aveva conseguito una perdita di € 34.146 che unitamente a quella conseguita nell’anno 2022, ha comportato la riduzione del patrimonio netto portandolo ad € 214 con conseguente riduzione di oltre un terzo del capitale sociale di Acque2o S.p.A.: l’assemblea, convocata dagli amministratori ai sensi dell’art. 2447 del codice civile, ha deliberato di ricostituire il capitale sociale per riportarlo ad € 50.000 e di integrare con ulteriori € 30.000 le riserve della società a copertura di eventuali ulteriori perdite o comunque di futuro aumento di capitale sociale. Pertanto al 31.12.2024 il Patrimonio Netto è superiore al Capitale Sociale.

La Gea S.r.l. ha contribuito in quota parte alla operazione di copertura perdite, con l’aggiunta del contestuale versamento a titolo di riserva, per complessive € 17.792,28.

**Geofor Patrimonio S.r.l.****Dati principali**

Capitale Sociale	€ 7.186.445,00
------------------	----------------

Quota Partecipazione Diretta del Comune	4.223.756,00	58,774%
Quota Partecipazione Complessiva del Comune		58,774%

Patrimonio Netto

	2024	2023	2022	2021	2020
Capitale Sociale	7.186.445	7.186.445	7.186.445	7.186.445	7.186.445
Riserve	-1.729.610	-1.605.541	-1.427.650	-1.407.369	-1.581.408
Risultato Esercizio	2.133.975	-124.199	-177.761	-20.281	174.039
Valore Patrimonio Netto	7.590.810	5.456.835	5.581.034	5.758.795	5.779.076

Dipendenti

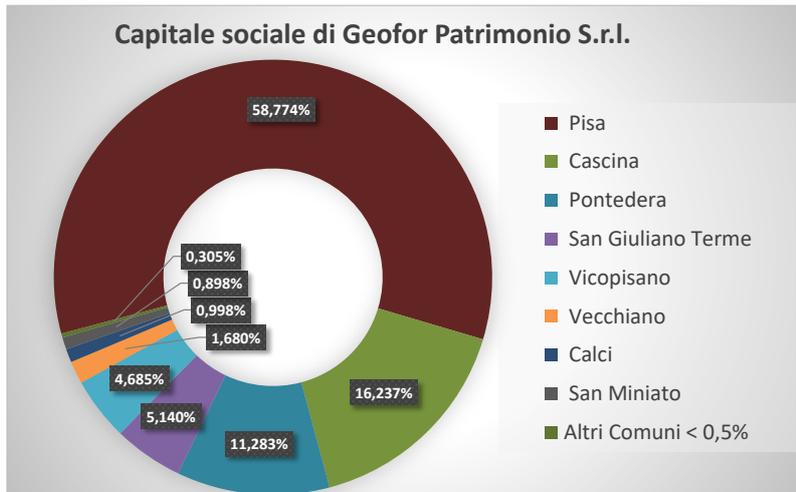
La società non ha dipendenti

Organo amministrativo

Tipo di carica	Nome e Cognome	Tipo nomina	Ente di riferimento	Compenso 2024	Compenso 2023	Compenso 2022
Amm. Unico	Domenico Bechini (1)	Assembleare	Comuni soci	26.000,00	0,00	0,00
Amm. Unico	Giuseppe Barsotti (2)	Assembleare	Comuni soci	—	—	—
<i>Tetto max compensi (art. 16 D.L. 90/2014 – riduzione 20% compenso del 2013)</i>				29.088,00	29.088,00	29.088,00
In carica fino ad approvazione del Bilancio 2025						
<i>(1) In carica dal 01.02.2024. – (2) In carica fino al 31.01.2024, non percepiva compensi.</i>						

Organo di controllo

Tipo di carica	Nome e Cognome	Compenso 2024	Compenso 2023	Compenso 2022
Presidente	Sabrina Cavallini (1)	6.480,00	6.480,00	6.480,00
Sindaco effettivo	Giuseppe Mangano (1)	4.650,00	4.650,00	4.650,00
Sindaco effettivo	Francesco Montinaro (1)	4.650,00	4.650,00	4.650,00
<i>Totale complessivo (include i rimborsi spese erogati nell'anno)</i>		15.798,00	15.798,00	16.256,00
In carica fino ad approvazione del Bilancio 2026				
<i>(1) In carica dal 16.07.2021, rinnovato con assemblea del 29.04.2024.</i>				

**Capitale sociale**

Socio	Part.
Pisa	58,774%
Cascina	16,237%
Pontedera	11,283%
San Giuliano Terme	5,140%
Vicopisano	4,685%
Vecchiano	1,680%
Calci	0,998%
San Miniato	0,898%
Altri Comuni < 0,5%	0,305%
Soci Pubblici	100,000%

La Geofor Patrimonio

La Geofor Patrimonio S.p.A. è stata costituita il 14.06.2005 per effetto della scissione proporzionale da Geofor S.p.A. degli impianti strumentali all'attività di raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

Nel corso del 2008 ha avuto luogo il trasferimento delle azioni possedute dalla Cassa di Risparmio di San Miniato e dal Banco Popolare al Comune di Pisa, trasferimento che ha concluso il processo di trasformazione della Geofor Patrimonio S.p.A. in una società a totale partecipazione pubblica.

Il 12.05.2017 la società si è trasformata da "S.p.A." ad "S.r.l." quale prima misura di razionalizzazione. Nella medesima giornata è stato sostituito il Consiglio di Amministrazione con un Amministratore Unico, un organo monocratico al posto di uno collegiale.

Il 16.05.2018 ha avuto luogo la fusione per incorporazione di Gea Patrimonio S.r.l. in Geofor Patrimonio S.r.l. che ha anche determinato la riunione dell'usufrutto con la nuda proprietà del termovalorizzatore di Ospedaletto. Ciò ha consentito di addivenire ad un'unica società proprietaria degli impianti strumentali all'esercizio del servizio integrato dei rifiuti nel territorio dell'ex ATO 3 "Comunità di ambito Area Pisana".

L'attività sociale, ai sensi dell'art. 3 dello Statuto è "la proprietà degli impianti, delle reti e delle altre dotazioni patrimoniali destinate all'esercizio della raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi urbani e assimilati".

A partire dal 26.05.2018 il termovalorizzatore di Ospedaletto non è più in funzione.

La società non ha dipendenti e non eroga servizi. Si limita a detenere la proprietà indivisa degli impianti relativi al servizio dei rifiuti urbani da parte dei comuni soci, a concederli a titolo oneroso al gestore del servizio rifiuti (attualmente Geofor S.p.A.), ed a sostenere i relativi costi di ammortamento.

Attività svolta e rapporti con il Comune

La Geofor Patrimonio S.r.l. è la società che detiene le c.d. reti afferenti al servizio di gestione dei rifiuti. Concretamente la Società non svolge alcuna attività, salvo fatturare alla Geofor S.p.A. l'affitto degli impianti posseduti, e provvedere all'ammortamento progressivo dei mutui precedentemente contratti.

Eventi societari

Con l'approvazione del bilancio di esercizio 2022 è scaduto l'organo amministrativo e l'Assemblea del 29.06.2023 ha deliberato di rinviare la nomina del nuovo Amministratore Unico in una successiva seduta. In data 22.01.2024 è venuto a mancare il dott. Giuseppe Barsotti, pertanto con Assemblea del 01.02.2024 è stato nominato Domenico Bechini quale nuovo Amministratore Unico, con scadenza alla data di approvazione del bilancio di esercizio 2025. Con Assemblea del 29.04.2024 è stato approvato il compenso all'Amministratore Unico nella misura di € 26.000,00 annui.

**Mantenimento della partecipazione**

La Delibera del C.C. n. 40 del 26.10.2017, adottata ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 175/2016, la Delibera n. 58 del 22.12.2018, la Delibera C.C. n. 45 del 21.11.2019, la Delibera C.C. n. 46 del 30.11.2020 e la Delibera C.C. n. 68 del 14.12.2021 adottate ai sensi dell'art. 20 del citato Decreto, dispongono di dare corso alla dismissione della partecipazione in Geofor Patrimonio S.r.l. prevedendone la sua soppressione. Con Delibera del C.C. n. 65 del 29.11.2022 è specificato che la messa in liquidazione della Società "sarà possibile una volta concluse le operazioni connesse al contenzioso relativo alla scarica di "Croce al Marmo". Alla data della redazione del presente atto è stato risolto il suddetto contenzioso, pertanto sono maturate le condizioni per la messa in liquidazione della Società.

Bilancio riclassificato

Geofor Patrimonio S.r.l. - Bilancio Riclassificato				
	2024	2023	Variazioni	Var %
Stato Patrimoniale				
Attivo	10.997.600	6.893.655	4.103.945	59,532%
Attivo Fisso - Immobilizzazioni	9.716.039	5.969.711	3.746.328	62,756%
Immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0,000%
Immobilizzazioni materiali	9.716.039	5.969.711	3.746.328	62,756%
Immobilizzazioni finanziarie	0	0	0	0,000%
Attivo circolante	1.281.561	923.944	357.617	38,705%
Rimanenze	0	0	0	0,000%
Liquidità Differite	844.996	923.944	-78.948	-8,545%
Liquidità Immediate	436.565	0	436.565	100,000%
Passivo	10.997.600	6.893.655	4.103.945	59,532%
Patrimonio netto	7.590.810	5.456.835	2.133.975	39,106%
Passività a Lungo (Consolidate)	1.896.037	270.125	1.625.912	601,911%
Passività a Breve (Correnti)	1.510.753	1.166.695	344.058	29,490%
Conto Economico				
Valore della Produzione (o Prodotto d'Esercizio)	592.328	591.758	570	0,096%
Costi della produzione	-758.216	-612.092	-146.124	23,873%
Consumo di Materie	0	0	0	0,000%
Margine Industriale Lordo (M.I.L.)	592.328	591.758	570	0,096%
Spese per Servizi Esterni (S.O.E.)	-532.373	-352.729	-179.644	50,930%
Valore Aggiunto	59.955	239.029	-179.074	-74,917%
Spese per il Personale	0	0	0	0,000%
Margine Operativo Lordo	59.955	239.029	-179.074	-74,917%
Ammortamenti	-225.843	-259.363	33.520	-12,924%
Risultato Operativo	-165.888	-20.334	-145.554	715,816%
Saldo Gestione Finanziaria	-16.489	-10.539	-5.950	56,457%
Proventi Finanziari	0	1	-1	-100,000%
Oneri Finanziari	-16.489	-10.540	-5.949	56,442%
Saldo Gestione Straordinaria	3.250.216	0	3.250.216	100,000%
Proventi Straordinari	3.650.216	0	3.650.216	100,000%
Oneri Straordinari	-400.000	0	-400.000	100,000%
Risultato Esercizio Lordo	3.067.839	-30.873	3.098.712	-10036,964%
Imposte dell'esercizio	-933.864	-93.326	-840.538	900,647%
Risultato Netto Esercizio	2.133.975	-124.199	2.258.174	-1818,190%

Breve analisi bilancio 2024

La Società ha chiuso l'esercizio 2024 con un utile di € 2.133.975 al netto di imposte per € 933.864. Negli anni precedenti aveva conseguito perdite per tre esercizi consecutivi, dal 2021 al 2023.

A detto risultato ha contribuito principalmente la cessione dell'immobile di Viale America in Pontedera con un provento straordinario di € 3,25 mln. Inoltre si è concluso il contenzioso afferente alla scarica di Croce al Marmo, con un onere straordinario di € 0,4 mln. Quest'ultima operazione ha comportato altresì l'acquisizione di terreni per un valore complessivo di € 5,28 mln facendo aumentare la consistenza dell'attivo fisso. Infine si rileva che sono stati richiesti finanziamenti: al 31.12.2024 figurano debiti verso banche per € 1.632.139 con un incremento di € 1.173.440 rispetto all'esercizio precedente.

Sotto il profilo patrimoniale la società presenta una struttura fortemente immobilizzata, con possibili criticità nella liquidità: quella immediata non è sufficiente a coprire i dei debiti a breve termine; i crediti a breve termine sono costituiti prevalentemente da recuperi per imposte anticipate.

**Interporto Toscano "A. Vespucci" S.p.A.****Dati principali**

Capitale Sociale	€ 29.123.179,00		
Numero Azioni	43.485	Valore nominale x Az.	€ 516,46



Quota Partecipazione Diretta del Comune	€ 627.498,90	2,155%
Quota Partecipazione Complessiva del Comune		2,211%

Patrimonio Netto

	2024	2023	2022	2021	2020
Capitale Sociale	29.123.179	29.123.179	29.123.179	29.123.179	29.123.179
Riserve	5.666.672	4.798.364	2.653.959	4.369.893	64.139
Risultato Esercizio	-955.585	868.313	2.144.401	-1.715.930	4.305.754
Valore Patrimonio Netto	33.834.266	34.789.856	33.921.539	31.777.142	33.493.072

Dipendenti

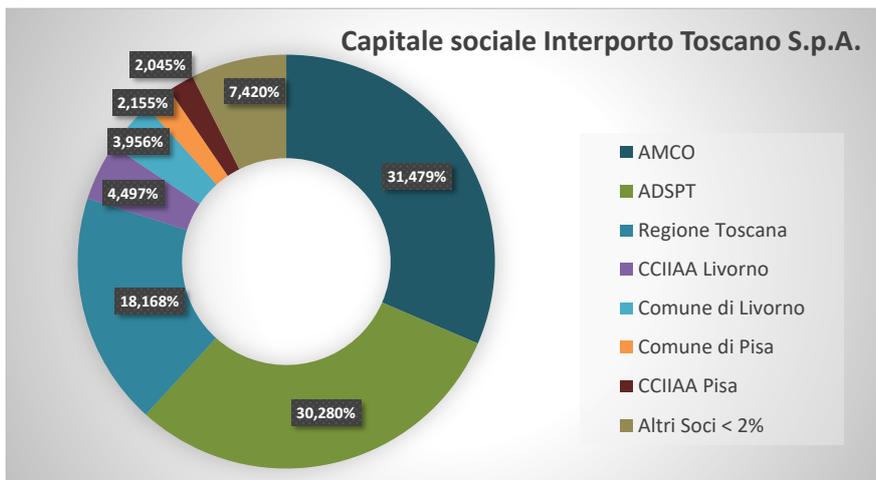
	2024	2023	2022	2021	2020
Numero medio dipendenti	7,00	8,00	7,00	7,00	7,00
Costo del Personale	680.158,00	669.022,00	629.937,00	606.839,00	569.984,00
Costo medio dipendenti	97.165,42	83.627,75	89.991,00	86.691,29	81.426,29

Organo amministrativo

Tipo di carica	Nome e Cognome	Tipo nomina	Ente di riferimento
Presidente	Monica Bellandi	Assembleare	Regione Toscana
Amministratore Delegato	Raffaello Cioni	Assembleare	Privati
Vice Presidente	Angelo Roma	Assembleare	Privati
Consigliere	Francesca Scali	Assembleare	Privati
Consigliere	Nicola Nista	Assembleare	Privati
In carica fino ad approvazione del Bilancio 2026			

Organo di controllo

Tipo di carica	Nome e Cognome
Presidente	Simone Morfini
Sindaco effettivo	Manuela Cortese
Sindaco effettivo	Alessandro Giovannini
In carica fino ad approvazione del Bilancio 2026	
Società di Revisione	Baker Tilly Revisa S.p.A.
In carica fino ad approvazione del Bilancio 2022	

**Capitale sociale**

Socio	Part.
AMCO	31,48%
Altri Soci < 2%	4,015%
Soci Privati	35,494%
ADSPT	30,28%
Regione Toscana	18,17%
CCIIAA Livorno	4,50%
Comune di Livorno	3,96%
Comune di Pisa	2,15%
CCIIAA Pisa	2,04%
Altri Soci < 2%	3,40%
Soci Pubblici	64,506%

La Società di gestione dell'Interporto "A. Vespucci"

La società Interporto Toscano "A. Vespucci" S.p.A. nasce nel 1987 con lo scopo di progettare, eseguire, costruire e allestire un interporto, inteso come complesso organico di strutture e servizi integrati e finalizzati allo scambio di merci tra le diverse modalità di trasporto.

L'Interporto è situato nel territorio comunale di Collesalveti, in località Guasticce, e comprende uno scalo ferroviario in grado di formare e ricevere treni completi e sistemi di collegamento delle merci in arrivo e partenza con il Porto di Livorno, il Canale dei Navicelli, l'Aeroporto "G. Galilei" e le grandi vie di comunicazione per il trasporto su gomma.

Il Comune di Pisa, nel rispetto della normativa (art. 3, c. 27, della L. 244/2007), ha stabilito, con la Delibera C.C. n. 44/2012, di procedere alla dismissione della partecipazione e non ha partecipato all'aumento di capitale avvenuto negli ultimi mesi del 2013; pertanto la sua quota di partecipazione è scesa dal 5,337% al 2,794%.

Il comma 569 dell'art. 1 della L. 147/2013 ha previsto la liquidazione in denaro del valore delle partecipazioni detenute dalle pubbliche amministrazioni nelle società per le quali non sussistevano le condizioni per il mantenimento della qualità di socio ai sensi della citata L. 244/2007. Pertanto il Comune ha chiesto la liquidazione delle proprie azioni ma la Società, con delibera assembleare del 22.06.2016, ha ritenuto di non poter "approvare i provvedimenti di dismissione della partecipazione azionaria ex art. 1 comma 569 L. 27 dicembre 2013 ... dei seguenti soci: Comune di Pisa, Comune di Lucca, Provincia di Lucca e Provincia di Pisa ... e di non ritenere che, per l'effetto, le delibere degli enti soci interessati non possano produrre l'effetto della dismissione automatica della partecipazione azionaria".

Con Delibera del C.C. n. 40 del 26.10.2017 il Comune ha confermato l'assenza dei presupposti per il mantenimento della partecipazione ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 175/2016 e la decisione di procedere alla dismissione della stessa.

Con nota prot. n. 112334/2018 è stato comunicato il recesso e chiesta la liquidazione in denaro delle azioni detenute dal Comune di Pisa, ai sensi dell'art. 24, comma 5, del D.Lgs. 175/2020. La Società ha negato la liquidazione delle azioni.

A seguito dell'ordine del giorno approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 21.11.2019 è stata interessata l'Avvocatura Civica per l'attivazione di azioni legali.

A seguito di diffida, in data 16.04.2021 il Consiglio di Amministrazione ha avviato la procedura di offerta in prelazione ai soci delle azioni detenute dal Comune di Pisa. L'offerta in prelazione è andata deserta ed il CdA ha ulteriormente negato la liquidazione della quota spettante al Comune di Pisa. Pende quindi contenzioso ed il Comune di Pisa ha affidato l'incarico legale all'avv. Vincenzo Pinto. Alla data della redazione del presente documento, con provvedimento del Giudice, la causa è stata trattenuta in decisione e sono stati assegnati i termini per il deposito delle comparse conclusionali e per il deposito delle memorie e replica, che il Comune di Pisa ha puntualmente trasmesso.

Nell'anno 2022 sono state effettuate cessioni di alcuni beni con ricavi per € 7,3 mln, precedentemente contabilizzate per € 1,02 mln. Risultano ancora presenti beni da cedere per un valore contabile di € 27,9 mln, che includono cespiti in corso di realizzazione.

Si omette un'analisi più puntuale della società dato che il Comune di Pisa è in attesa della effettiva dismissione della partecipazione.



Breve analisi del bilancio 2024

Il bilancio 2024 della Società si chiude con una perdita di € 955.585.

La società ha avviato nel 2016 un Piano di ristrutturazione del debito per il recupero dell'equilibrio finanziario in quanto i flussi di cassa attesi non erano compatibili con l'esposizione debitoria verso le banche. Nei documenti di bilancio dell'anno 2024, l'organo amministrativo relaziona che è stato revisionato il Piano di ristrutturazione del debito alla luce delle mancate vendite di beni programmate.

Residuano al 31.12.2024 € 25,07 mln di finanziamenti ancora da rimborsare con scadenza entro l'esercizio 2025.





Comune di Pisa
Direzione 04 "Programmazione e Controllo - Provveditorato - Economato -
Aziende - Servizi Assicurativi - Servizi Istituzionali - Contratti"
Ufficio Partecipazioni