



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

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

Dati anagrafici dell'impresa aggiornati alla data di estrazione del documento: 31/08/2023

INFORMAZIONI SOCIETARIE

PATRIMONIO PISA S.R.L



3NKS3B

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

DATI ANAGRAFICI

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

Indice

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

1 Allegati

Bilancio

Atto

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO
Data chiusura esercizio 31/12/2022
PATRIMONIO PISA S.R.L

Sommario

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE
Capitolo 4 - RELAZIONE SINDACI
Capitolo 5 - ALTRO DOCUMENTO (RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO)

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

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

v.2.14.0

PATRIMONIO PISA S.R.L.

PATRIMONIO PISA S.R.L.

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	VIA A.BELLATALLA 1 OSPEDALETTO - 56121 PISA (PI)
Codice Fiscale	01375230503
Numero Rea	LU 00000118914
P.I.	01375230503
Capitale Sociale Euro	4.001.400 i.v.
Forma giuridica	S.r.l. con unico socio
Settore di attività prevalente (ATECO)	682001
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	Comune di Pisa
Appartenenza a un gruppo	no

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.0

PATRIMONIO PISA S.R.L.

Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
7) altre	0	340
Totale immobilizzazioni immateriali	0	340
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	13.428.829	19.286.114
2) impianti e macchinario	71.771	85.464
3) attrezzature industriali e commerciali	5.613	2.751
Totale immobilizzazioni materiali	13.506.213	19.374.329
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	8.184	0
Totale partecipazioni	8.184	0
Totale immobilizzazioni finanziarie	8.184	0
Totale immobilizzazioni (B)	13.514.397	19.374.669
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	610.817	497.895
Totale crediti verso clienti	610.817	497.895
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	39.751	0
Totale crediti tributari	39.751	0
5-ter) imposte anticipate	56.399	84.575
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.294	3.681
esigibili oltre l'esercizio successivo	88.591	4.749
Totale crediti verso altri	91.885	8.430
Totale crediti	798.852	590.900
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
4) altre partecipazioni	1.547	1.547
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.547	1.547
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	229.059	427.095
3) danaro e valori in cassa	611	1.045
Totale disponibilità liquide	229.670	428.140
Totale attivo circolante (C)	1.030.069	1.020.587
D) Ratei e risconti		
Totale attivo	14.553.966	20.415.175
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale		
	4.001.400	5.720.000
III - Riserve di rivalutazione		
	4.956.960	6.893.681
IV - Riserva legale		
	165.427	206.386
VI - Altre riserve, distintamente indicate		

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Pag. 2 di 27

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.0

PATRIMONIO PISA S.R.L.

Riserva straordinaria	2.546.870	3.423.473
Varie altre riserve	1	3
Totale altre riserve	2.546.871	3.423.476
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	117.434	307.562
Totale patrimonio netto	11.788.092	16.551.105
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	1.892.688	2.708.367
4) altri	0	30.000
Totale fondi per rischi ed oneri	1.892.688	2.738.367
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	238.692	242.924
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.060	122.311
Totale debiti verso banche	1.060	122.311
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	238.544
Totale acconti	0	238.544
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	310.723	193.478
Totale debiti verso fornitori	310.723	193.478
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.704	26.835
Totale debiti tributari	10.704	26.835
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	18.079	18.327
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	18.079	18.327
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	197.833	128.495
esigibili oltre l'esercizio successivo	96.095	154.789
Totale altri debiti	293.928	283.284
Totale debiti	634.494	882.779
Totale passivo	14.553.966	20.415.175

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.0

PATRIMONIO PISA S.R.L.

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.616.178	2.715.823
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	12.804	0
altri	18.455	258
Totale altri ricavi e proventi	31.259	258
Totale valore della produzione	2.647.437	2.716.081
B) Costi della produzione		
7) per servizi	1.424.848	1.138.580
8) per godimento di beni di terzi	744	744
9) per il personale		
a) salari e stipendi	226.407	240.423
b) oneri sociali	77.990	76.297
c) trattamento di fine rapporto	37.578	24.929
e) altri costi	3.234	2.544
Totale costi per il personale	345.209	344.193
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	340	1.010
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	455.179	454.645
Totale ammortamenti e svalutazioni	455.519	455.655
14) oneri diversi di gestione	251.056	313.456
Totale costi della produzione	2.477.376	2.252.628
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	170.061	463.453
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	148	43
Totale proventi diversi dai precedenti	148	43
Totale altri proventi finanziari	148	43
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	3.224	2.995
Totale interessi e altri oneri finanziari	3.224	2.995
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(3.076)	(2.952)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	166.985	460.501
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	84.607	211.611
imposte differite e anticipate	(35.056)	(58.672)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	49.551	152.939
21) Utile (perdita) dell'esercizio	117.434	307.562

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.0

PATRIMONIO PISA S.R.L.

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2022	31-12-2021
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	117.434	307.562
Imposte sul reddito	49.551	152.939
Interessi passivi/(attivi)	3.076	2.952
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	891	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	170.952	463.453
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	37.578	24.929
Ammortamenti delle immobilizzazioni	455.519	455.655
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(116.995)	(6.290)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	376.102	474.294
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	547.054	937.747
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(112.922)	(70.171)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	117.245	23.205
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	10.419	656
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(296.993)	(101.458)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(282.251)	(147.768)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	264.803	789.979
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(3.076)	(2.952)
(Imposte sul reddito pagate)	(118.624)	(157.045)
(Utilizzo dei fondi)	30.000	-
Totale altre rettifiche	(91.700)	(159.997)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	173.103	629.982
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	5.165	(892)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(8.184)	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(3.019)	(892)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	1.060	-
(Rimborso finanziamenti)	(122.311)	(586.573)
Mezzi propri		
(Rimborso di capitale)	(247.303)	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(368.554)	(586.573)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(198.470)	42.517
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	427.095	385.446
Danaro e valori in cassa	1.045	177
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	428.140	385.623
Disponibilità liquide a fine esercizio		

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.0	PATRIMONIO PISA S.R.L.	
Depositi bancari e postali	229.059	427.095
Danaro e valori in cassa	611	1.045
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	229.670	428.140

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.0

PATRIMONIO PISA S.R.L.

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

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

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

Nota integrativa, parte iniziale

Il presente bilancio - riferito alla data del 31.12.2022 e composto da Stato patrimoniale, Conto economico, Rendiconto finanziario e Nota integrativa - è relativo al primo esercizio della ordinaria attività, ripresa dopo la revoca della liquidazione apertasi il 19.12.2014 a seguito della delibera di anticipato scioglimento di Valdarno S.r.l. (ora "Patrimonio Pisa S.r.l.": si veda la sezione relativa ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio).

Con atto del 7.04.2022 (efficace dalla data del 15.04.2022, di iscrizione nel Registro delle imprese), è stata data esecuzione alla deliberazione dei Soci del 27.01.2022 con la quale veniva decisa:

- la scissione parziale di Valdarno S.r.l. a favore di una società di nuova costituzione (Immogas S.r.l.), interamente partecipata dal socio Toscana Energia S.p.A. che, contestualmente, usciva dal capitale di Valdarno, da quel momento interamente partecipata dal Comune di Pisa;
- la revoca dello stato di liquidazione di Valdarno S.r.l. e la ripresa della sua ordinaria attività.

Il presente bilancio è stato quindi redatto dall'amministratore unico - e precedente liquidatore - sul presupposto della continuità aziendale, cui si sono informati anche i bilanci dei due precedenti esercizi nei quali, facendosi prevalere il principio sostanzialistico su quello formalistico, furono abbandonati i "criteri di liquidazione" disciplinati dal principio contabile OIC 5.

I valori esposti nel presente bilancio, pertanto, sono comparabili con quelli relativi al precedente esercizio.

La suddetta scissione, asimmetrica e non proporzionale, ha trasferito a Immogas la proprietà di una porzione del compendio immobiliare Centro Servizi Enrico Fermi" in località Ospedaletto, sino ad allora interamente posseduto da Valdarno S.r.l., il cui capitale sociale si è ridotto a euro 4.001.400, totalmente detenuto dal Comune di Pisa.

Immogas S.r.l., per contro, si è costituita con un patrimonio netto 4.880.446 euro e un capitale di euro 1.718.600, interamente attribuito a Toscana Energia S.p.A., già socia di Valdarno per una quota del 30,045%.

Gli elementi attivi e passivi trasferiti alla beneficiaria sono riepilogati nella seguente tabella.

A. Elementi dell'attivo

A.1 - Immobili - Valore contabile

Terreni (aree sottostanti i fabbricati)	1.194.921,21
Fabbricati rivalutati	5.594.433,18
Fondo ammortamento fabbricati	-1.372.054,39

Totale A.1 - Valore netto contabile Immobili **5.417.300,00**

A.2. Crediti verso Toscana Energia S.p.A. **211.903,60**

A.3. Disponibilità liquide **8.160,30**

Totale A. Elementi dell'attivo **5.637.363,90**

B. Elementi del passivo

Imposte differite nette

Imposte differite su rivalutazione civilistica	784.157,03
Imposte anticipate su contributi in c/impianti già tassati	-27.239,14

Totale B. Elementi del passivo **756.917,90**

Patrimonio netto trasferito (A)-(B) **4.880.446,00**

Il valore degli elementi trasferiti alla beneficiaria è stato imputato per euro 1.718.600 a riduzione del capitale sociale di Valdarno e, per la differenza, alle riserve della società, come più oltre illustrato nel commento alla specifica voce della presente Nota integrativa.

Gli immobili sono stati trasferiti al loro valore contabile, corrispondente - dopo la rivalutazione eseguita nel bilancio relativo all'esercizio 2020 - al valore risultante da apposita perizia di stima redatta da un esperto indipendente (Praxi S.p.A.). In maggiore dettaglio:

EDIFICIO	PIANO	DESCRIZIONE	Descrizione aggiuntiva	CAT.	Valore contabile fabbricato	Valore contabile area	Totale valore contabile netto
A	T	Magazzino	Archivio generale PT	C/2	219.752	78.586	298.338
A	T	Magazzino	Archivio Sud PT (TE)	C/2	38.358	14.707	53.065
A	T	Magazzino	Archivio Nord PT (Gea)	C/2	37.622	14.261	51.884
A	1	Uffici	Lato Sud P1	A/10	801.408	233.677	1.035.085

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.0

PATRIMONIO PISA S.R.L.

A	1	Uffici	Lato Nord P1	A/10	770.676	134.739	905.415
A	2	Uffici	Lato Sud P2	A/10	343.879	94.184	438.063
A	2	Uffici	Lato Nord P2	A/10	821.073	142.464	963.537
A	T	Uffici	Lato Sud PT	A/10	465.048	118.250	583.298
A	T	Uffici	Lato Nord PT (Gea)	A/10	143.721	51.994	195.715
O	T	Magazzino	Edificio O	C/2	580.842	312.058	892.900
TOTALI					4.222.379	1.194.921	5.417.300

In conseguenza del trasferimento della proprietà dei sopra indicati immobili, i canoni locativi di Valdarno si sono ridotti di circa 450.000 euro in ragione di anno.

Contestualmente alla scissione, sulle comuni porzioni immobiliari di Immogas S.r.l. e Valdarno S.r.l. si è costituita ex lege la proprietà condominiale, la cui amministrazione è stata affidata a Valdarno verso adeguato corrispettivo.

Si rinvia alla relazione sulla gestione per ulteriori dettagli.

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

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

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

Criteri di valutazione

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

In conformità con quanto previsto dagli accordi fra i soci e dal progetto di scissione iscritto nel Registro delle imprese di Pisa il 14.01.2022, non sono stati rilevati ammortamenti sugli immobili trasferiti alla società Immogas S.r.l. in dipendenza della scissione attuata il 15.04.2022. Detti immobili sono stati trasferiti al valore netto contabile di 5.417.300 euro - rivalutati ai soli fini civilistici ai sensi dell'art. 110, D.L. 104/2020 - e al costo fiscalmente riconosciuto di 2.696.422 euro.

Per quanto concerne i restanti beni immobili, si segnala che nel bilancio relativo al 2021 è stata riveduta la stima della loro vita utile residua, determinandola in ulteriori 25 anni.

Conseguentemente, gli ammortamenti dei fabbricati compresi nel compendio immobiliare "Enrico Fermi", rivalutati ai sensi dell'art. 110, D.L. 104/2020, a decorrere dall'esercizio 2021 sono determinati in misura di un venticinquesimo del loro costo residuo (valore netto contabile) risultante dal bilancio al 31.12.2020, corrispondente a un ventiquattresimo del costo residuo al 31.12.2021.

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

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

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

Le "altre immobilizzazioni immateriali" riguardano gli oneri di carattere pluriennale sostenuti per la stipula dei contratti di mutuo sottoscritti per la realizzazione degli immobili in Ospedaletto.

Nel corso del 2022 è stato estinto l'ultimo mutuo ancora in essere e sono stati chiusi i conti relativi ai predetti oneri, ammortizzati in rapporto alla durata dei mutui - valutati al valore nominale anziché con il criterio del costo ammortizzato - ai quali afferivano.

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

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	22.215	22.215
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	21.875	21.875
Valore di bilancio	340	340
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	340	340
Totale variazioni	(340)	(340)
Valore di fine esercizio		
Valore di bilancio	0	0

Immobilizzazioni materiali

Con l'eccezione dei fabbricati - iscritti al valore rivalutato a quello di mercato, ex art. 110, D.L. 104/2020 - le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di costruzione o di acquisto maggiorato degli oneri di diretta imputazione.

Il costo è stato ridotto dell'ammortamento calcolato con l'applicazione delle aliquote di seguito specificate, opportunamente ridotte nel primo esercizio di messa in uso, che sono state ritenute adeguate in rapporto alla utilizzabilità di detti beni.

Tipologia	Aliquota di ammortamento applicata
Terreni e fabbricati:	
- Fabbricati	1/24 del costo residuo al 31.12.2021
- Terreni	Non ammortizzabili
Impianti e macchinari:	
- Impianti specifici	25%
- Impianto telefonico	20%
- Impianto telecontrollo	25%
- Impianto tv	20%
- Impianto centrale termica	15%
Attrezzature industriali e commerciali:	
- Macchine da ufficio	20%
- Telefoni cellulari	20%
- Mobili ed arredi	15%
- Macchinari, apparecchi e attrezzature varie	15%

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.0

PATRIMONIO PISA S.R.L.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	23.230.397	978.252	592.567	24.801.216
Rivalutazioni	1.321.965	-	-	1.321.965
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.266.248	892.788	589.816	6.748.852
Svalutazioni	243.741	-	-	243.741
Valore di bilancio	19.286.114	85.464	2.751	19.374.329
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	-	4.274	4.274
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	6.789.354	-	-	6.789.354
Ammortamento dell'esercizio	439.985	13.693	1.501	455.179
Altre variazioni	1.372.054	-	89	1.372.143
Totale variazioni	(5.857.285)	(13.693)	2.862	(5.868.116)
Valore di fine esercizio				
Costo	16.750.832	978.252	596.842	18.325.926
Rivalutazioni	1.255.916	-	-	1.255.916
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	4.434.178	906.481	591.229	5.931.888
Svalutazioni	243.741	-	-	243.741
Valore di bilancio	13.428.829	71.771	5.613	13.506.213

La voce "terreni e fabbricati" accoglie i valori degli immobili e dei relativi fondi ammortamento, rivalutati nell'esercizio 2020 ai sensi dell'art. 110, D.L. 104/2020 per adeguarli ai valori risultanti dalla stima redatta il 19.10.2020 da Praxi S.p.A.

Come segnalato nella parte introduttiva, nell'esercizio non sono stati ammortizzati i fabbricati estromessi dal patrimonio sociale in dipendenza della scissione attuata nel mese di aprile 2022 (porzione dell'Edificio A ed Edificio O).

I restanti fabbricati sono stati ammortizzati per un ventiquattresimo del costo non ammortizzato all'inizio dell'esercizio.

La situazione di dettaglio degli immobili è riepilogata nelle tabelle che seguono.

Riepilogo 2022 - Civile	Situazione a inizio esercizio					Variazioni dell'esercizio - Scissione Immogas			
	Costo storico (netto contributi)	F.di ammort. storici	Rivalut. /svalut. del costo	Rivalut. dei fondi ammort.	Valore contabile netto	Costo Storico	Ammort. storici	Rivalutazione	Totale
Lotto 1 - Edificio A e M	7.500.077	-5.356.996	1.221.993	4.432.673	7.797.748	-4.082.895	2.860.436	-2.419.078	-3.641.537
Lotto 2 - Edificio B (porzione)	543.809	-433.853	30.580	410.877	551.414	0	0	0	0
Lotto 1 - Edificio C	2.165.652	-1.523.942	-240.197	0	401.513	0	0	0	0
Lotto 1 - Edificio D	1.060.016	-769.532	0	549.506	839.991	0	0	0	0
Lotto 2 - Edificio E (porzione)	330.132	-263.380	176.843	243.101	486.696	0	0	0	0
Lotto 2 - Edificio F (porzione)	629.498	-502.216	30.040	475.834	633.157	0	0	0	0
Fabbricato ex Gea - Edificio I	1.951.071	-1.097.219	0	172.550	1.026.402	0	0	0	0
Lotto 1 - Edificio L	132.837	-96.052	0	49.676	86.461	0	0	0	0
Lotto 2 - Edificio N	179.609	-139.431	-3.544	0	36.634	0	0	0	0
Lotto 2 - Edificio O	1.201.749	-922.707	0	301.800	580.842	-1.201.749	922.707	-301.800	-580.842
Lotto 2 - Edificio P	22.859	-18.237	7.605	17.019	29.246	0	0	0	0
Lotto 2 - Sub 67, 83, 84, 90, 73 - Fabbricati	3.008.998	-2.396.199	98.644	1.600.481	2.311.923	0	0	0	0
TOTALE FABBRICATI	18.726.308	-13.519.764	1.321.965	8.253.517	14.782.025	-5.284.643	3.783.143	-2.720.878	-4.222.379
Area Lotto 2 - Sub 67, 83, 84, 90, 73	781.346	0	0	0	781.346	0	0	0	0
Altre Aree	3.722.742	0	0	0	3.722.742	-1.194.921	0	0	-1.194.921
TOTALE AREE E TERRENI	4.504.088	0	0	0	4.504.088	-1.194.921	0	0	-1.194.921
TOTALE IMMOBILI	23.230.396	-13.519.764	1.321.965	8.253.517	19.286.114	-6.479.565	3.783.143	-2.720.878	-5.417.300

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

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

v.2.14.0

PATRIMONIO PISA S.R.L.

Riepilogo 2022 - Civile	Variazioni dell'esercizio			Situazione a fine esercizio			Valore contabile netto
	Ammort. Deducibili	Ammort. Indeducibili	Costo storico (netto contributi)	Fondi ammortamento storici	Rivalutazioni /svalutazioni del costo	Rivalutazione dei fondi ammortamento	
Lotto 1 - Edificio A e M	-102.515	-70.660	3.417.183	-2.599.075	912.204	2.252.725	3.983.036
Lotto 2 - Edificio B (porzione)	-16.314	-6.661	543.809	-450.167	30.580	404.216	528.438
Lotto 1 - Edificio C	-16.730	0	2.165.652	-1.540.672	-240.197	0	384.783
Lotto 1 - Edificio D	-31.800	-3.199	1.060.016	-801.332	0	546.307	804.991
Lotto 2 - Edificio E (porzione)	-9.904	-10.375	330.132	-273.284	176.843	232.726	466.417
Lotto 2 - Edificio F (porzione)	-18.885	-7.497	629.498	-521.101	30.040	468.338	606.775
Fabbricato ex Gea - Edificio I	-42.767	0	1.951.071	-1.139.986	0	172.550	983.635
Lotto 1 - Edificio L	-3.603	0	132.837	-99.655	0	49.676	82.858
Lotto 2 - Edificio N	-1.526	0	179.609	-140.957	-3.544	0	35.108
Lotto 2 - Edificio O	0	0	0	0	0	0	0
Lotto 2 - Edificio P	-686	-533	22.859	-18.923	7.605	16.486	28.027
Lotto 2 - Sub 67, 83, 84, 90, 73 - Fabbricati	-85.880	-10.450	3.008.998	-2.482.079	98.644	1.590.030	2.215.593
TOTALE FABBRICATI	-330.610	-109.375	13.441.664	-10.067.232	1.012.175	5.733.053	10.119.661
Area Lotto 2 - Sub 67, 83, 84, 90, 73	0	0	781.346	0	0	0	781.346
Altre Aree	0	0	2.527.821	0	0	0	2.527.821
TOTALE AREE E TERRENI	0	0	3.309.167	0	0	0	3.309.167
TOTALE IMMOBILI	-330.610	-109.375	16.750.832	-10.067.232	1.012.175	5.733.053	13.428.829

Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

	Partecipazioni in imprese controllate	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Valore di bilancio	0	0
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	8.184	8.184
Totale variazioni	8.184	8.184
Valore di fine esercizio		
Valore di bilancio	8.184	8.184

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

La voce si riferisce alla partecipazione totalitaria nella società Sviluppo Pisa S.r.l. in liquidazione, iscritta al costo di acquisto di 7.000 euro, maggiorato dei costi accessori.

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Sviluppo Pisa Sri in liquidazione	Pisa	01836100501	120.000	(68.906)	46.628	120.000	100,00%	8.184
Totale								8.184

I valori dell'utile e del patrimonio netto riportati nella precedente tabella si riferiscono al bilancio dell'esercizio chiuso il 31.12.2021, ultimo approvato.

La società Sviluppo Pisa S.r.l. in liquidazione è stata incorporata in Patrimonio Pisa S.r.l. con effetto dal 1° febbraio 2023.

Attivo circolante

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.0

PATRIMONIO PISA S.R.L.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti sono iscritti al valore di presumibile realizzo.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	497.895	112.922	610.817	610.817	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	0	39.751	39.751	39.751	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	84.575	(28.176)	56.399		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	8.430	83.455	91.885	3.294	88.591
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	590.900	207.952	798.852	653.862	88.591

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Tutti i crediti sono riferiti a debitori italiani.

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	610.817	610.817
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	39.751	39.751
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	56.399	56.399
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	91.885	91.885
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	798.852	798.852

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

Crediti verso clienti

La voce risulta così composta e variata:

	31.12.2022	31.12.2021	Totale variazioni	Scissione Immogas	Altre variazioni
Crediti verso clienti	561.633	232.192	329.441	-145.436	474.877
Fatture da emettere	155.694	329.995	-174.301	-94.171	-80.130
Note di credito da emettere/anticipi da clienti	-106.511	-64.291	-42.220	27.703	-69.923
Totale crediti verso clienti	610.817	497.895	112.921	-211.904	324.825

Crediti tributari

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

	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
Credito verso erario per imposte sul reddito	33.804	0	33.804
Crediti verso erario per IVA	4.129	0	4.129
Altri crediti verso erario	1.818	0	1.818
Totale crediti tributari	39.751	0	39.751

Imposte anticipate

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

	31.12.2021			31.12.2022			Variazione
	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota	Effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota	Effetto fiscale	
Accantonamento art. 113, cod. appalti	-30.000	24,00%	-7.200	0	24,00%	0	-7.200
Plusvalenze rateizzate	-69.454	24,00%	-16.669	0	24,00%	0	16.669

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.0

PATRIMONIO PISA S.R.L.

Quota contributo 1° Lotto tassato	326.314	28,82%	94.044	195.695	28,82%	56.399	-37.664
Totale imposte anticipate	286.860	29,48%	84.575	195.695	28,82%	56.399	-28.175

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

	Scissione	Altre	Totale
	Immogas	variazioni	variazioni
Accantonamento art. 113, cod. appalti	0	-7.200	-7.200
Plusvalenze rateizzate	3.482	13.187	16.669
Quota contributo 1° Lotto tassato	-30.722	-6.923	-37.644
Totale imposte anticipate	-27.239	-936	-28.175

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

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

Tali imposte sono relative alla residua quota (euro 195.695) di contributo comunitario a suo tempo erogato per la realizzazione del primo lotto degli immobili in Ospedaletto; detto contributo è già stato tassato in virtù della normativa vigente all'epoca della sua erogazione.

Sono state interamente girate a conto economico le imposte differite relative alla plusvalenza realizzata nell'esercizio 2018 in dipendenza della vendita dell'Edificio P del Centro Enrico Fermi, nonché le imposte anticipate riferite all'accantonamento per spese di personale ancora da determinare e da liquidare alla data di chiusura dell'esercizio precedente.

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

Crediti verso altri

La voce risulta così composta:

	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
Anticipi a fornitori	0	0	0
Cauzioni a terzi	88.591	4.749	83.841
Verso altri	3.295	3.680	-386
Totale altri crediti	91.885	8.430	83.456

Le cauzioni a terzi sono relative a contratti di fornitura energia stipulati nell'esercizio.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

Disponibilità liquide

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	427.095	(198.037)	229.059
Denaro e altri valori in cassa	1.045	(434)	611
Totale disponibilità liquide	428.140	(198.471)	229.670

Per la più completa informativa in ordine alle variazioni dell'esercizio, si rinvia al prospetto del rendiconto finanziario per gli anni 2022 e 2021.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.0

PATRIMONIO PISA S.R.L.

Ratei e risconti attivi

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

I risconti attivi sono costituiti e variati come segue.

	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
Risconti su premi assicurativi	9.500	19.919	-10.419
Altri	0	0	0
Totale risconti attivi	9.500	19.919	-10.419

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni				
Capitale	5.720.000		-	1.718.600		4.001.400
Riserve di rivalutazione	6.893.681		-	1.936.721		4.956.960
Riserva legale	206.386		15.378	56.337		165.427
Altre riserve						
Riserva straordinaria	3.423.473		292.185	1.168.788		2.546.870
Varie altre riserve	3		(1)	1		1
Totale altre riserve	3.423.476		292.184	1.168.789		2.546.871
Utile (perdita) dell'esercizio	307.562		(307.562)	-	117.434	117.434
Totale patrimonio netto	16.551.105		-	4.880.447	117.434	11.788.092

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Arrotondamenti	1
Totale	1

Nell'esercizio 2020 sono state iscritte riserve da rivalutazione ex art. 110, D.L. 104/2020 per complessivi euro 6.893.681, di cui 1.216.875 in sospensione di imposta; dette riserve sono state appostate al netto delle imposte, differite e correnti, connesse ai saldi attivi che le hanno originate.

La variazione nel patrimonio netto di complessivi 4.880.446 euro, dettagliata nelle tabelle che precedono, consegue all'operazione di scissione illustrata nella prima sezione della presente Nota integrativa.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per altre ragioni	
Capitale	4.001.400	Capitale		-		1.718.600
Riserve di rivalutazione	4.956.960	Utili	AB	4.956.960		1.936.721
Riserva legale	165.427	Utili	B	165.427		56.337
Altre riserve						
Riserva straordinaria	2.546.870	Utili	ABC	2.546.870		1.168.788
Varie altre riserve	1	Utili	ABC	-		-
Totale altre riserve	2.546.871			2.546.870		1.168.788
Totale	11.670.658			7.669.257		4.880.446

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per altre ragioni
Quota non distribuibile				5.122.387	
Residua quota distribuibile				2.546.870	

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

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

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

Fondi per rischi e oneri

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	2.708.367	30.000	2.738.367
Variazioni nell'esercizio			
Utilizzo nell'esercizio	31.522	30.000	61.522
Altre variazioni	(784.157)	-	(784.157)
Totale variazioni	(815.679)	(30.000)	(845.679)
Valore di fine esercizio	1.892.688	0	1.892.688

Gli "Altri fondi" accoglievano l'accantonamento, operato nell'esercizio 2020, per oneri di personale liquidati e corrisposti nell'anno 2022; l'utilizzo del fondo è stato imputato nel Conto economico dell'esercizio a diretta riduzione del costo del personale.

Il Fondo imposte differite è relativo, quanto a euro 1.451.275, alle differenze temporanee rilevate nell'esercizio 2020 in dipendenza della rivalutazione solo civilistica dei fabbricati.

La variazione dell'esercizio riflette, per euro 31.522, la riduzione (imputata a Conto economico in diminuzione delle imposte di competenza) del disallineamento fra valore civile e valore fiscale, originata dal recupero a tassazione di ammortamenti indeducibili e, quanto a euro 784.157, l'ammontare del fondo attribuito alla Immogas S.r.l. in connessione agli immobili, rivalutati senza riconoscimento fiscale, trasferiti in dipendenza della più volte richiamata scissione.

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il debito per trattamento di fine rapporto del personale dipendente risulta adeguato alle competenze maturate a fine esercizio secondo le disposizioni di legge e contrattuali in vigore.

Le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel fondo di accantonamento del trattamento di fine rapporto sono quelle di seguito riportate

Gli utilizzi si riferiscono a anticipazioni erogate nell'esercizio.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	242.924
Variazioni nell'esercizio	

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.0

PATRIMONIO PISA S.R.L.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Accantonamento nell'esercizio	37.578
Utilizzo nell'esercizio	41.810
Totale variazioni	(4.232)
Valore di fine esercizio	238.692

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	122.311	(121.251)	1.060	1.060	-
Acconti	238.544	(238.544)	0	0	-
Debiti verso fornitori	193.478	117.245	310.723	310.723	-
Debiti tributari	26.835	(16.131)	10.704	10.704	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	18.327	(248)	18.079	18.079	-
Altri debiti	283.284	10.644	293.928	197.833	96.095
Totale debiti	882.779	(248.285)	634.494	538.399	96.095

Debiti verso banche

L'indebitamento bancario al 31.12.2022, ammontante a 1.060 euro, è rappresentato esclusivamente da uno scoperto di conto corrente.

Il dettaglio dei mutui passivi (importi, scadenze, interessi), interamente estinti nell'esercizio, è rappresentato nelle tabelle che seguono.

	Importo originario	Residuo debito al 31.12.2021	Rimborsi 2022	Residuo debito al 31.12.2022	Con scadenza oltre l'esercizio successivo		
					Con scadenza entro l'esercizio successivo	Con durata residua inferiore a 5 anni	Con durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche:							
Mutuo CRP/B. Intesa	5.164.569	0	0	0	0	0	0
OPI n. 66863	3.615.199	0	0	0	0	0	0
OPI n. 68214	1.549.371	122.311	122.311	0	0	0	0
OPI n. 73596	2.700.000	0	0	0	0	0	0
Totale	13.029.139	122.311	122.311	0	0	0	0

	ESERCIZIO CORRENTE			ESERCIZIO PRECEDENTE		
	Rimborsi	Interessi passivi	Totale	Rimborsi	Interessi passivi	Totale
Mutuo CRP/B. Intesa	0	0	0	0	0	0
OPI n. 66863	0	0	0	238.462	0	238.462
OPI n. 68214	122.311	246	122.557	116.010	0	116.010
OPI n. 73596	0	0	0	232.101	495	232.596
Totale	122.311	246	122.557	586.573	495	587.068

Acconti

L'importo del precedente esercizio, pari a euro 238.544, esprimeva l'ammontare degli acconti incassati per finanziare il costo degli interventi straordinari sulle torri dell'Edificio A; detti interventi sono stati eseguiti nell'esercizio 2022, con conseguente accredito a Conto economico degli importi di competenza.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.0

PATRIMONIO PISA S.R.L.

Debiti verso fornitori

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

	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
Debiti verso fornitori	217.864	110.303	107.561
Fatture da ricevere	92.859	83.175	9.684
Totale debiti verso fornitori	310.723	193.478	117.245

Debiti tributari

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

	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
Debiti per ritenute acconto lavoro autonomo	0	8.210	-8.210
Debiti per ritenute v/personale e parasubordinati	7.297	10.720	-3.423
Debiti per imposta sostitutiva rivalutazione TFR	3.406	1.218	2.188
Debiti per saldo IRES / IRAP	0	13.017	-13.017
Debiti per Iva	0	-4.512	4.512
Crediti di imposta vari	0	-1.818	1.818
Totale debiti tributari	10.704	26.835	-16.132

Debiti verso istituti di previdenza

	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
I.N.P.S.	15.295	15.730	-435
INAIL	0	0	0
Altri	2.784	2.598	186
Totale debiti verso Istituti di previdenza	18.079	18.327	-249

Altri debiti

	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
Debiti vs personale per retrib. e mensilità agg.ve	34.520	25.055	9.466
Debiti vs conduttori per transazioni	55.000	55.000	0
Debiti vs Consiglio di Amministrazione	2.055	2.055	0
Depositi cauzionali locazioni	154.409	154.789	-380
Depositi cauzionali diversi	46.018	46.018	0
Altri	1.926	367	1.559
Totale altri debiti	293.928	283.284	10.644

I debiti sopra elencati hanno durata non superiore ai 12 mesi, escluso il debito di euro 154.409 per depositi cauzionali su contratti locativi, scaduto relativamente a 58.694 euro.

I depositi cauzionali diversi sono riferiti al riaddebito ai conduttori di quanto corrisposto per pari titolo in relazione a contratti di somministrazione energia.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Al termine dell'esercizio sono stati estinti tutti i debiti assistiti da garanzie reali (mutui ipotecari).

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

Le unità immobiliari a garanzia dei mutui ormai estinti erano soltanto quelle comprese al piano terreno e negli ultimi tre piani dell'Edificio A.

Tutto il patrimonio immobiliare della società al 31.12.2022 può essere trasferito libero da ipoteche.

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	1.060	1.060
Acconti	-	0
Debiti verso fornitori	310.723	310.723
Debiti tributari	10.704	10.704
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	18.079	18.079

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.0

PATRIMONIO PISA S.R.L.

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Altri debiti	293.928	293.928
Totale debiti	634.494	634.494

Ratei e risconti passivi

Il 1° lotto dei lavori di recupero e costruzione del Centro Servizi Enrico Fermi beneficiò di un contributo comunitario di originari euro 5.189.932, mentre il 2° lotto beneficiò di un contributo di originari euro 5.233.445; detti contributi erano previsti e disciplinati dal regolamento CEE n. 2081/93 (Obiettivo 2, Asse 4, Azione 4.4A, Recupero Siti).

In applicazione a quanto previsto dai principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità, nei bilanci anteriori alla liquidazione i contributi venivano iscritti tra i risconti passivi; in tal modo gli immobili risultavano esposti nell'attivo al costo storico residuo e al lordo del contributo ricevuto, mentre le quote annuali di ammortamento erano evidenziate nel conto economico in base all'importo determinato sul costo storico.

Nei bilanci di liquidazione, volendosi evidenziare nell'attivo del bilancio il valore stimato di assegnazione degli immobili, la voce è stata riclassificata a riduzione del costo. In occasione della riclassificazione e razionalizzazione dei conti relativi agli immobili operata nel 2020, i residui risconti al termine di detto esercizio (euro 3.632.319) sono stati imputati a diretta riduzione del costo degli immobili, in conformità al criterio alternativo ammesso dai principi OIC.

Nota integrativa, conto economico

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

Valore della produzione

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Canoni locativi	1.191.167
Riaddebito spese comuni	1.425.011
Totale	2.616.178

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

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
Canoni locativi	1.191.167	1.549.503	-358.336
Ricavi accessori - Riaddebito costo servizi ordinari	920.558	816.055	104.504
Ricavi accessori - Riaddebito costo servizi straordinari	231.709	63.972	167.737
Ricavi accessori - Riaddebito costo personale	245.481	211.398	34.083
Ricavi accessori - Servizi extra ai conduttori	27.263	74.895	-47.632
Totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.616.178	2.715.823	-99.645

La riduzione dei canoni locativi deriva, in parte, dal trasferimento di alcune unità immobiliari alla beneficiaria della più volte richiamata scissione e, per altra parte, dalla trasformazione in comodato, dall'inizio del secondo semestre 2022, delle locazioni al Comune di Pisa, unico socio.

Il riaddebito dei costi straordinari, discussi nelle assemblee dei Soci del 4 maggio e del 24 giugno 2020, è relativo agli interventi, eseguiti nell'esercizio, sulle torri dell'Edificio A del centro Enrico Fermi, finanziati con versamenti in acconto dei conduttori sui quali gravano contrattualmente i costi medesimi.

Gli "altri ricavi e proventi" sono così composti:

	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
Sopravvenienze attive	1.963	254	1.709
Recuperi e rimborsi assicurativi	7.670	0	7.670
Contributi "Covid-19" (Credito d'imposta sanificazione)	12.804	0	12.804
Altri proventi	8.823	4	8.818
Totale	31.259	258	31.001

Costi della produzione

Costi per servizi

Tale voce comprende:

	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
Compensi e spese per organi sociali	35.204	32.240	2.964
Energia elettrica, gas, acqua	579.257	309.117	270.140
Legali, amministrative e fiscali	82.900	118.507	-35.607
Manutenzioni	247.538	403.770	-156.232
Oneri bancari	3.659	4.307	-648
Assicurazioni	29.419	20.575	8.844
Prestazioni di assistenza e coordinamento tecnico	16.037	2.340	13.697
Servizio di vigilanza e controllo accessi	49.332	83.087	-33.754
Servizio pulizie	77.343	76.548	794

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.0

PATRIMONIO PISA S.R.L.

Spese per lavori straordinari	239.780	63.972	175.808
Servizi vari	64.378	24.117	40.262
Totale	1.424.848	1.138.580	286.268

Si segnala il significativo incremento dei costi per utenze energetiche, originato dall'aumento delle tariffe attribuito alle minori forniture di gas russo conseguenti alla crisi internazionale in atto. Tali maggiori costi sono stati quasi interamente riaddebitati ai conduttori in conformità alle pattuizioni in essere, così come sono stati loro interamente ribaltati i costi per lavori straordinari eseguiti sull'Edificio A del centro Enrico Fermi.

Costi per il personale

Il numero medio dei dipendenti nel corso dell'anno 2022 è stato di 4 unità per quanto riguarda gli impiegati e di 3 unità per quanto riguarda gli operai, invariato rispetto all'esercizio 2021. Alla data del 31 dicembre il personale era di 7 unità.

I costi per il personale sono variati come segue:

	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
Salari e stipendi	226.407	240.423	-14.016
Oneri sociali	77.990	76.297	1.693
Trattamento di fine rapporto	37.578	24.929	12.649
Altri costi	3.234	2.544	690
Totale	345.209	344.194	1.016

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

Il costo del personale è esposto al netto del fondo accantonato nel 2020 per somme definite e corrisposte nell'esercizio 2022.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono così composti:

	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
Cancelleria e stampati	523	551	-28
Imposta ICI/IMU	194.078	258.159	-64.081
Imposte indirette e tasse	25.471	31.737	-6.267
Altri oneri	30.984	23.009	7.975
Totale	251.056	313.456	-62.400

La riduzione dell'Imu è connessa ai trasferimenti immobiliari originati dalla scissione a beneficio di Immogas S.r.l.

La posta "altri oneri" si riferisce, per la sua maggior parte, a sopravvenienze passive per somme addebitate in eccesso a un conduttore nel precedente esercizio.

Proventi e oneri finanziari

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

Gli "oneri finanziari" sono dettagliati nella successiva tabella.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
Interessi passivi su c/c bancari e commissioni massimo scoperto	2.500	2.500	0
Interessi passivi su mutui ipotecari	246	495	-249
Altri interessi passivi e oneri finanziari	478	0	478
Totale	3.224	2.995	229

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
 Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.0

PATRIMONIO PISA S.R.L.

L'ammontare dei proventi di entità o incidenza eccezionali è pari a euro 231.709 ed è rappresentato dall'ammontare dei riaddebiti dei costi per interventi straordinari sugli immobili, illustrati nel commento delle voci relative al valore della produzione.

I costi di incidenza eccezionale ammontano a euro 231.709 e sono direttamente correlati ai proventi di cui sopra.

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

Imposte sul reddito di esercizio

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

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

Le imposte anticipate sono rilevate ritenendosi ragionevolmente certa l'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad utilizzare.

Le imposte sul reddito, di competenza dell'esercizio, ammontano ad euro 49.551 e sono così scomponibili:

	31.12.2022			31.12.2021		
	IRES	IRAP	Totale	IRES	IRAP	Totale
Utile ante imposte	166.986	166.986		460.502		460.502
Differenza nella base imponibile fra IRES e IRAP		348.284			347.144	
	166.986	515.270		460.502	807.646	
Aliquota di imposta applicabile	24,00%	4,82%		24,00%	4,82%	
Imposte teoriche	40.077	24.836	64.913	110.520	38.929	149.449
Effetto delle agevolazioni fiscali						
Effetto fiscale delle differenze permanenti:						
Per costi in deducibili	42.513	14.626	57.140	59.733	18.004	77.737
Per altre differenze	-50.129	-22.372	-72.502	-52.531	-21.716	-74.247
Carico d'imposta registrato a conto economico	32.460	17.090	49.551	117.722	35.216	152.939
Aliquota effettiva	19,44%	3,32%	29,67%	25,56%	4,36%	33,21%

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

	Correnti	Anticipate e Differite	Totale
Ires di competenza	62.655	-30.195	32.460
Irap di competenza	21.952	-4.862	17.090
Totale imposte di competenza	84.607	-35.056	49.551

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Il numero medio dei dipendenti, determinato con il criterio della media aritmetica semplice e invariato rispetto al precedente esercizio, è esposto nella tabella seguente.

	Numero medio
Impiegati	4
Operai	3
Totale Dipendenti	7

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

I compensi spettanti all'amministratore unico per il periodo chiuso al 31.12.2022, al netto del contributo integrativo per casse di previdenza, ammontano ad 24.850 euro, di cui 6.328 euro in relazione alla carica di liquidatore coperta sino al 15 aprile 2022; quelli di competenza del sindaco unico, al netto dello stesso contributo, sono pari a euro 9.000 di cui euro 4.000 per attività di revisione contabile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

La società nel corso del 2022 ha concesso in locazione i propri immobili ai Soci Comune di Pisa e Toscana Energia S.p.A. nonché alle società Gea S.r.l. in liquidazione, Pisamo S.r.l. e Farmacie Comunali di Pisa S.p.A. (soggette, come Patrimonio Pisa, al controllo del Comune di Pisa).

Per effetto delle vicende intervenute durante l'esercizio (in particolare, l'uscita di Toscana Energia dalla compagine sociale e la ridefinizione dei rapporti contrattuali), al 31.12.2022 i rapporti con parti correlate erano ridotti a quelli con il Comune di Pisa (socio unico, al quale gli immobili sono attualmente concessi in comodato gratuito, salvo il riaddebito dei costi per servizi accessori al godimento delle aree comuni del Centro Servizi Enrico Fermi) e a quelli con le società Pisamo e Farmacie Comunali di Pisa.

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

Riepilogo ripartizione ricavi	Canoni locativi	Spese per servizi gestione immobiliare e per aree comuni		Totale
		Spese ordinarie	Spese straordinarie	
Parti correlate				
Toscana Energia S.p.A.	253.603	360.490	136.573	750.666
Gea S.r.l. in liquidazione	426.541	347.641	95.135	869.318
Comune di Pisa	119.787	189.707	0	309.494
Farmacie Comunali di Pisa S.p.A.	5.573	0	0	5.573
Pisamo - Azienda per la mobilità S.r.l.	7.997	0	0	7.997
Totale parti correlate	813.501	897.838	231.709	1.943.048
Totale altri	377.666	268.201	27.263	673.129
TOTALE	1.191.167	1.166.039	258.972	2.616.178

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

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.0

PATRIMONIO PISA S.R.L.

Il 1° febbraio 2023 ha avuto efficacia la fusione per incorporazione della controllata Sviluppo Pisa S.r.l., già illustrata nella sezione iniziale della presente Nota integrativa., con cambiamento di denominazione della società in "Patrimonio Pisa S.r.l.".

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

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

I corrispettivi maturati nell'esercizio 2022 per canoni locativi addebitati a pubbliche amministrazioni o a società da queste partecipate sono riepilogati nella seguente tabella:

Toscana Energia S.p.A.	253.603
Gea S.r.l. in liquidazione	426.541
Comune di Pisa	119.787
Farmacie Comunali di Pisa S.p.A.	5.573
Pisamo - Azienda per la mobilità S.r.l.	7.997
Tribunale di Pisa	54.948
CTT Nord S.r.l.	10.170
Procura della Repubblica - Pisa	48.880
Comune di San Giuliano Terme	9.247
Acque S.p.A.	135.110
Acque Servizi S.r.l.	58.783
Ingegnerie Toscane S.r.l.	15.398
Ufficio della Motorizzazione Civile di Lucca	40.015
Totale Enti e loro controllate	1.186.052
Altri	5.115
Totale	1.191.167

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio di 114.434 euro, se ne propone la seguente destinazione:

- il 5 per cento, pari a 5.872 euro, alla riserva legale;
- la differenza, pari a 111.562 euro, alla riserva straordinaria.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.0

PATRIMONIO PISA S.R.L.

Nota integrativa, parte finale

Conclusioni

Nel rinviare alla relazione sulla gestione e alla relazione sul governo societario per le ulteriori informative di legge, si dà atto che il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, composto da Stato patrimoniale, Conto economico, Nota integrativa e Rendiconto finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società nonché il risultato economico dell'esercizio.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

v.2.14.0

PATRIMONIO PISA S.R.L.

Dichiarazione di conformità del bilancio

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

Pisa, 30 maggio 2023

L'amministratore unico
dott. Matteo Dell'Innocenti

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Patrimonio Pisa S.r.l.
Assemblea 05.07.2023
Rev. 1.0

VERBALE DELLA RIUNIONE DI ASSEMBLEA del giorno 5 luglio 2023

Il giorno 5 luglio 2023, alle ore 14.30, in Pisa, presso il Palazzo comunale, Sala giunta, sono presenti i signori:

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

Assiste alla riunione il dott. Alessandro Benassi, responsabile dell'Ufficio partecipazioni del Comune di Pisa; su richiesta dei presenti funge da segretario per la redazione del presente verbale il sig. Stefano Campora, presente per espresso invito.

L'Amministratore, assunta la presidenza della riunione, constata e fa constatare:

- che la riunione è stata convocata con avviso in data 20.06.2023, inviato a mezzo Pec agli aventi diritto;
- che la documentazione informativa relativa agli argomenti in discussione è stata trasmessa al socio;
- che è rappresentato l'intero capitale sociale e che sono presenti l'Amministratore unico e il Sindaco unico;
- che, pertanto, l'Assemblea è validamente costituita, anche in forma totalitaria, per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno:

1. bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022 della Patrimonio Pisa Srl, relazione sulla gestione, relazione del sindaco unico e relazione sul governo societario: deliberazioni inerenti e conseguenti;
2. bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022 della Sviluppo Pisa Srl e relazione del revisore unico: deliberazioni inerenti e conseguenti;

"Omissis"

*

Sul **primo argomento** all'ordine del giorno (bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022, relazione sulla gestione, relazione del sindaco unico e relazione sul governo societario: deliberazioni inerenti e conseguenti) prende la parola il Presidente il quale, preliminarmente, rammenta che le operazioni straordinarie perfezionate nel primo semestre dell'esercizio (scissione a favore di Immogas S.r.l.) e nel primo scorcio del 2023 (incorporazione di Sviluppo Pisa S.r.l.) hanno prolungato i tempi necessari per l'elaborazione del bilancio al 31.12.2022; tale circostanza - insieme con l'esigenza di consentire al rappresentante del socio unico di intervenire, a valle delle elezioni amministrative del maggio 2023, nella pienezza del proprio mandato istituzionale - ha reso opportuno posticipare, d'intesa con i competenti Uffici comunali, la convocazione dell'odierna assemblea.

Quindi il Presidente, illustrati sinteticamente il bilancio e le relazioni che lo corredano, cede la parola al Sindaco unico, il quale riassume i contenuti della propria relazione unitaria, comprendente gli esiti dell'attività di revisione legale; al termine dell'esposizione del Sindaco revisore, l'Amministratore unico invita il Socio a esprimersi in merito all'approvazione del bilancio.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Patrimonio Pisa S.r.l.
Assemblea 05.07.2023
[Rev. 1.0](#)

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

delibera

- a. di approvare, così come redatto dall'Amministratore unico, il bilancio di Patrimonio Pisa S.r.l. relativo all'esercizio chiuso il 31.12.2022;
- b. di destinare come segue l'utile di euro 117.434:
 - alla riserva legale il 5%, pari a euro 5.872;
 - alla riserva straordinaria il residuo, pari a euro 111.562.

*

Sul **secondo argomento** all'ordine del giorno (bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022 della Sviluppo Pisa Srl e relazione del revisore unico: deliberazioni inerenti e conseguenti), il dott. Dell'Innocenti preliminarmente ricorda che la fusione per incorporazione di Sviluppo Pisa S.r.l. in liquidazione, deliberata dall'assemblea delle società in data 21.10.2022 e attuata il 29.12.2022, ha avuto effetto giuridico dall'1.02.2023, con retrodatazione degli effetti contabili e fiscali all'1.01.2023.

Conseguentemente, si rende necessario approvare anche il bilancio al 31.12.2022 della estinta società incorporata, redatto dal liquidatore della stessa.

Il Presidente evidenzia quindi i principali aspetti del bilancio di Sviluppo Pisa S.r.l. relativo all'esercizio 2022 che chiude con una perdita di euro 51.031, richiamando inoltre il contenuto della relazione del revisore legale.

Il dott. Dell'Innocenti segnala infine che il recepimento nella contabilità di Patrimonio Pisa dei valori di bilancio dell'incorporata, determinati con i criteri propri di un'impresa in liquidazione, implica l'emersione nel prossimo bilancio della società di disavanzi di fusione o di minusvalenze per importi anche significativi; l'emersione di tali elementi tuttavia, trovando ampia copertura nella dotazione patrimoniale di Patrimonio Pisa S.r.l., non desta preoccupazione sul fronte della continuità aziendale.

Si apre quindi la discussione nel corso della quale il dott. Michele Conti chiede e ottiene chiarimenti e precisazioni dall'Amministratore unico che, successivamente, invita il Socio a esprimersi in merito all'approvazione del bilancio in discussione. A questo punto l'Assemblea, con il voto favorevole dell'unico Socio,

delibera

di approvare il bilancio di Sviluppo Pisa S.r.l. in liquidazione, relativo all'esercizio chiuso il 31.12.2022, così come redatto dal suo liquidatore.

*

"Omissis"

*

A questo punto, essendo le ore 16.00 e nulla più essendovi da discutere e deliberare, la riunione è sciolta. Del che è verbale.

Il Segretario
(Stefano Campora)
Firmato

Il Presidente
(Matteo Dell'Innocenti)
Firmato

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Patrimonio Pisa S.r.l.

Bilancio al 31 dicembre 2022

Relazione sulla gestione

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Patrimonio Pisa S.r.l.
Bilancio al 31.12.2022 - Relazione sulla gestione

Patrimonio Pisa S.r.l.

Bilancio al 31 dicembre 2022

Relazione sulla gestione

Sommario

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

Signori Soci,

unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, redatto secondo quanto previsto dalla legislazione civilistica, sottopongo alla Vostra approvazione la presente relazione sulla gestione che fornisce le informazioni previste e richieste dagli artt. 2428 e 2490, co. 2, c.c.

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

Il bilancio che siete invitati ad approvare comprende il periodo dallo 01.01.2022 al 31.12.2022, primo esercizio della gestione ordinaria ripresa dal 15.04.2022 a seguito della revoca della liquidazione apertasi il 19.12.2014.

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

In riferimento a quanto previsto dall'art. 2490, co. 2, c.c., e dalle altre disposizioni di legge, si fornisce l'informativa che segue.

1. Introduzione

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

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

2. Situazione generale della Società - profilo economico

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 evidenzia un utile di euro 117.434, al netto delle imposte di competenza pari a euro 49.551.

Il risultato ante imposte, pari a euro 166.985, è stato a sua volta determinato allocando ammortamenti e accantonamenti per complessivi euro 455.519 ai relativi fondi.

Nel corso del 2022 l'attività della società si è estrinsecata - oltre che nella gestione della proprietà immobiliare "Centro Servizi Enrico Fermi" in Pisa, località Ospedaletto - nell'azione amministrativa finalizzata ad attuare le operazioni straordinarie comprese nel processo di razionalizzazione delle partecipazioni del Comune di Pisa.

A tale azione, si sono accompagnate le attività di adeguamento e riallineamento dei rapporti contrattuali con i conduttori, con l'esecuzione di tutti i connessi adempimenti, nonché l'attività di progettazione delle funzioni di amministrazione condominiale in senso tecnico, operativamente implementate con l'inizio del 2023, cui si somma la ridefinizione di numerosi rapporti di fornitura.

Il compendio immobiliare Enrico Fermi si estende su un'area di 52.000 metri quadrati, sulla quale si sviluppano edifici per 124.000 metri cubi destinati a uffici, magazzini, officine e archivi e si estendono superfici esterne per circa 38.000 mq. destinate a parcheggi, strade, piazzali, rimesse e aree a verde. Valdarno S.r.l. provvede sia alla gestione amministrativa dell'attività locativa in senso stretto, sia alla erogazione dei servizi di gestione integrata necessari ad assicurare ai conduttori il godimento degli spazi comuni relativi agli immobili concessi in locazione.

Tali servizi prevedono la pulizia generale di aree esterne e delle aree comuni interne (nonché, per la prima parte dell'esercizio, anche la pulizia delle superfici in godimento esclusivo ai conduttori); gli interventi manutentivi sugli immobili e sui relativi impianti di sollevamento, riscaldamento, condizionamento, antincendio, eccetera; l'approvvigionamento di energia elettrica, acqua e gas; i servizi di reception, portineria e sorveglianza; le coperture assicurative e gli altri servizi resi nell'interesse dei conduttori.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2022
Relazione sulla gestione

L'attività in discorso è caratterizzata dal riaddebito ai conduttori dei costi direttamente sostenuti per l'erogazione dei servizi stessi, convenzionalmente indicati come costi per "spese condominiali"; a decorrere dall'esercizio 2015 detti costi sono riaddebitati senza applicazione di ricarico.

Per effetto della scissione parziale a favore della società Immogas S.r.l., avvenuta nell'esercizio (di cui ampia illustrativa è fornita nella Note integrative ai bilanci 2022 e 2021, alle quali si rinvia), sulla proprietà del compendio immobiliare in Ospedaletto si è costituito il condominio "Centro Servizi Enrico Fermi", la cui amministrazione è stata affidata a Patrimonio Pisa, conformemente all'art. 33 del relativo Regolamento.

In conseguenza del trasferimento della proprietà immobiliare attribuita a Immogas S.r.l. in sede di scissione, i proventi da canoni locativi dell'esercizio si sono ridotti di circa 260.000 euro (450.000 euro in ragione di anno).

Alla predetta riduzione, deve aggiungersi l'ulteriore riduzione di circa 120.000 euro (240.000 euro in ragione di anno) conseguente alla concessione in comodato al Comune di Pisa - divenuto socio unico in conseguenza della richiamata scissione - degli immobili a questi locati fino al 30.06.2022.

I minori canoni del 2022, che hanno negativamente influenzato il risultato dell'esercizio, dal prossimo esercizio troveranno adeguata compensazione nei proventi derivanti dall'amministrazione del Condominio Enrico Fermi, nei maggiori canoni derivanti dalle locazioni alle società già sublocatarie di Gea S.r.l. in liquidazione, nonché nei canoni (ammontanti a circa 240.000 euro annui) degli immobili compresi nel compendio "Sesta Porta" in Pisa, via Cesare Battisti, già di proprietà della società Sviluppo Pisa S.r.l., fusa per incorporazione nel mese di febbraio 2023 nel quadro del percorso delineato dalla deliberazione del Consiglio Comunale di Pisa n. 67, del 14.12.2021.

Con l'attuazione della fusione da ultimo ricordata, la società ha assunto l'attuale denominazione (abbandonando la precedente di "Valdarno S.r.l."), sancendo il completamento di una tappa estremamente significativa, e impegnativa, nel suo percorso di riassetto e di riorganizzazione, designato dall'amministrazione comunale di Pisa nell'ambito del progetto di razionalizzazione delle proprie partecipate.

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

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

Conto Economico riclassificato	2022	2021	2020	Variazione 2022-2021
Ricavi da canoni	1.191.167	1.549.503	1.570.401	-358.336
Ricavi da prestazioni	1.193.302	1.102.348	806.412	90.954
Valore della produzione operativa	2.384.469	2.651.851	2.376.813	-267.382
Costi esterni operativi	1.185.812	1.075.352	831.257	110.460
Valore aggiunto (VA)	1.198.657	1.576.499	1.545.557	-377.842
Costi del personale	345.209	344.193	334.629	1.016
Margine operativo lordo (MOL)	853.448	1.232.306	1.210.928	-378.858
Ammortamenti e accantonamenti (al netto dei contributi)	455.519	455.655	448.372	-136
Risultato operativo (RO)	397.929	776.651	762.556	-378.722
Risultato dell'area accessoria	-217.289	-311.197	-262.979	93.909
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	148	43	1.200	105
EBIT normalizzato	180.788	465.497	500.776	-284.709
Risultato dell'area straordinaria	-10.579	-2.001	58.277	-8.579
EBIT integrale	170.209	463.496	559.053	-293.287
Oneri finanziari	3.224	2.995	3.633	229
Risultato lordo (RL)	166.985	460.501	555.420	-293.516
Imposte sul reddito	49.551	152.939	177.826	-103.388
Risultato netto (RN)	117.434	307.562	377.594	-190.128

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2022
Relazione sulla gestione

Per il dettaglio degli importi si rimanda alla nota integrativa.
Sul fronte dell'attività manutentiva ordinaria sono stati sostenuti costi per complessivi euro 248.000 circa, a fronte dei 404.000 circa dell'esercizio precedente.
I costi per interventi di manutenzione straordinaria ultimati nell'esercizio, ammontanti a euro 240.000 circa, sono stati interamente addebitati ai conduttori.

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

Indici di redditività		2021	2021	2020
ROE netto	RN / MP	1,00%	1,86%	2,32%
ROE lordo	RL / MP	1,42%	2,78%	3,42%
ROI	RO / (Cio medio - Po medie)	2,35%	3,99%	3,91%
ROS	RO / RICAIVI DA CANONI E PRESTAZIONI	16,69%	29,29%	32,08%

3. Situazione generale della Società - profilo patrimoniale

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

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio finanziario)	2022	2021	2020
Immobilizzazioni immateriali	56.399	84.915	58.774
Immobilizzazioni materiali (al netto dei contributi in c/impianti)	13.506.213	19.374.329	19.828.082
Immobilizzazioni finanziarie	96.775	4.749	58.561
Attivo fisso (AF)	13.659.387	19.463.993	19.945.417
Risconti attivi	9.500	19.919	20.575
Liquidità differite	655.409	503.123	431.725
Liquidità immediate	229.670	428.140	385.623
Attivo Circolante (AC)	894.579	951.182	837.923
Capitale investito (CI)	14.553.966	20.415.175	20.783.340
Capitale sociale	4.001.400	5.720.000	5.720.000
Riserve e utili	7.786.692	10.831.105	10.523.542
Mezzi propri (MP)	11.788.092	16.551.105	16.243.542
Passività consolidate (Pml)	2.286.169	3.106.080	3.285.677
Passività correnti (Pc)	479.705	757.990	1.254.121
Capitale di finanziamento	14.553.966	20.415.175	20.783.340

Il decremento del valore delle immobilizzazioni deriva dal trasferimento alla società Immogas S.r.l., beneficiaria della scissione attuata nel mese di aprile 2022, nonché dall'ammortamento dei beni diversi da quelli destinati alla predetta società.

Gli immobili sono stati trasferiti a Immogas al loro valore contabile, rivalutato (ai sensi dell'art. 110, D.L. 104/2020) al valore di mercato determinato sulla base di apposita perizia di stima redatta nel mese di novembre 2020 da Praxi S.p.A.

Si rinvia alla Nota integrativa per i dati di dettaglio relativi alla scissione.

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

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale)	2022	2021	2020
Capitale investito operativo (Cio)	14.552.419	20.413.628	20.781.793
Impieghi extra-operativi (Ie.o.)	1.547	1.547	1.547
Capitale investito (CI)	14.553.966	20.415.175	20.783.340

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

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

Bilancio al 31.12.2022
Relazione sulla gestione

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale)	2022	2021	2020
Mezzi propri (mp)	11.788.092	16.551.105	16.243.542
Passività di finanziamento (Pf)	1.060	122.311	708.884
Passività operative (Po)	2.764.814	3.741.759	3.830.914
Capitale di finanziamento	14.553.966	20.415.175	20.783.340

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

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni		2022	2021	2020
Margine primario di struttura	MP - AF	-1.871.295	-2.912.888	-3.701.875
Quoziente primario di struttura	MP / AF	0,86	0,85	0,81
Margine secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) - AF	414.874	193.192	-416.198
Quoziente secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) / AF	1,03	1,01	0,98

Indici sulla struttura dei finanziamenti		2022	2021	2020
Quoziente di indebitamento complessivo	(PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	0,23	0,23	0,28
Quoziente di indebitamento finanziario	PASS. DI FIN.TO / MP	0,00	0,01	0,04

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

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

L'annullamento del quoziente di indebitamento finanziario nel corso del 2022 consegue alla estinzione dei mutui in essere.

Indicatori di solvibilità		2022	2021	2020
Margine di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. - PASS. CORR.	414.874	193.192	-416.198
Quoziente di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. / PASS. CORR.	1,86	1,25	0,67
Margine di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) - PASS. CORR.	405.374	173.273	-436.773
Quoziente di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) / PASS. CORR.	1,85	1,23	0,65

Per quanto concerne gli indicatori di solvibilità, il loro miglioramento riflette l'estinzione del mutuo avvenuta nell'esercizio.

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

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

Indicatori non finanziari		2022	2021	2020
Numero medio dei dipendenti		7	7	8
Costo medio per dipendente	Costi del personale / Num. medio dipendenti	49.316	49.170	41.829
Costo del lavoro su Valore della gestione economica	Costi del personale / Valore della produzione	14,48%	12,98%	14,08%
Valore aggiunto per dipendente	Valore Aggiunto / Num. medio dipendenti	171.237	225.214	193.195

5. Informazioni sui principali rischi ed incertezze

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

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

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

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

Rischi non finanziari

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

Rischi da Prodotti Finanziari

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

Altri Rischi

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

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

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

6. Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente

Al momento non vi sono elementi significativi da segnalare.

7. Informazioni relative alle relazioni con il personale

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

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

8. Situazione fiscale della società

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

Sono stati inoltre interamente versati gli acconti relativi all'esercizio 2022.

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

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

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

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

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

Con la controllata Sviluppo Pisa S.r.l. in liquidazione, acquisita nell'agosto 2022 e incorporata nel febbraio 2023, nell'esercizio non sono stati intrattenuti rapporti diversi da quelli connessi alla gestione della partecipazione o di supporto all'attività amministrativa.

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

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

La società non possiede quote proprie.

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

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

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

Nel corso dell'anno 2023 si prevede un aumento dei canoni locativi di circa 240.000 euro conseguente alla incorporazione di Sviluppo Pisa S.r.l., oltre a 200.000 euro circa di maggiori canoni derivanti da subentri contrattuali; ai detti canoni, dovranno sommarsi i compensi derivanti dall'amministrazione del condominio "Enrico Fermi", che andranno a remunerare i maggiori costi connessi a tale attività, ai quali concorrono quelli relativi all'assunzione di un ulteriore impiegato, avvenuta nei primi mesi del 2023.

Dal prossimo esercizio assumerà nuovamente rilievo economico l'onere finanziario che maturerà sulle posizioni debitorie ereditate da Sviluppo Pisa S.r.l. (mutui bancari e finanziamenti dalla sua ex controllante, Pisamo S.r.l.); l'entità di detto onere non risulta al momento quantificabile, potendo variare dai 20.000 euro circa ai 150.000 euro circa, in funzione delle scelte che saranno operate, in sede di bilancio 2023, riguardo al criterio di valutazione del finanziamento a suo tempo erogato a Sviluppo Pisa da Pisamo S.r.l.

Tale onere e la modifica nella struttura patrimoniale di Patrimonio Pisa conseguente alla rammentata incorporazione, non saranno comunque tali da determinare un significativo aumento di rischio finanziario.

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

La società non fa uso di strumenti finanziari.

15. Altre notizie e informazioni

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

16. Proposta di destinazione dell'utile di esercizio

Si propone di destinare come segue l'utile di esercizio di euro 114.562:

- il 5 per cento, pari a euro 5.872, alla riserva legale;
- la differenza, pari a euro 111.562, alla riserva straordinaria.

Pisa, 30 maggio 2023
L'amministratore unico
(dott. Matteo Dell'Innocenti)

Firmatc

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

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

PATRIMONIO PISA SRL

Reg. Imp. 01375230503
Rea 118914

PATRIMONIO PISA S.R.L.

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

Relazione unitaria del Sindaco Unico all'assemblea dei soci

Signori Soci della Patrimonio Pisa Srl

Premessa

Il Sindaco Unico, nell'esercizio chiuso al 31/12/2022, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c..

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

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

ho svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della Società PATRIMONIO PISA Srl, costituito dallo stato patrimoniale al 31/12/2022, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

Giudizio senza modifica

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società PATRIMONIO PISA Srl al 31/12/2022 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione

Elementi alla base del giudizio

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Sono indipendente rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

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

Richiamo di informativa

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

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

PATRIMONIO PISA SRL

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

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

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

Responsabilità del revisore unico

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

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

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

PATRIMONIO PISA SRL

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

L'Amministratore Unico della Società Patrimonio Pisa Srl è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione della Società Patrimonio Pisa Srl al 31/12/2022, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Società PATRIMONIO PISA Srl al 31/12/2022 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A mio giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio di esercizio della Società PATRIMONIO PISA Srl al 31/12/2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 la mia attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle ho effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

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

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

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

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

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

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

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

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2022, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per Euro 117.434;

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

PATRIMONIO PISA SRL

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

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

Considerando le risultanze dell'attività da me svolta il Sindaco Unico propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2022, così come redatto dall'Amministratore Unico.

Il sindaco unico concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dall'Amministratore Unico in nota integrativa.

Pisa, 12/06/2023

Il Sindaco Unico

Dott. Arturo Nebbiai

Firmato

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Patrimonio Pisa S.r.l.

Bilancio al 31 Dicembre 2022

Relazione sul Governo Societario

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

Patrimonio Pisa S.r.l.

Bilancio al 31 Dicembre 2022

Relazione sul Governo Societario

Sommario

PREMESSA

STORIA E PROFILO DELLA SOCIETÀ

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

GOVERNO DELLA SOCIETÀ

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

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

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2022
Relazione sul Governo Societario

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

RELAZIONE SUL MONITORAGGIO

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

Signori Soci,

unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, redatto secondo quanto previsto dalla legislazione civilistica, sottopongo alla Vostra attenzione la presente relazione sul Governo societario, predisposta in adempimento di quanto previsto dall'art. 6, co. 4, D.Lgs. 19 agosto 2016, n. 175.

PREMESSA

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

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

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

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

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

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

Il presente documento è diviso in due parti:

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

STORIA E PROFILO DELLA SOCIETÀ

1. Presentazione

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

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

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

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

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

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

- concentrare in un unico comparto le grandi aziende pisane di servizio;
- eliminare la grave situazione di rischio per l'incolumità pubblica, costituita dagli edifici degradati ivi esistenti.

Il progetto si proponeva quindi i seguenti obiettivi:

- a) migliorare la funzionalità delle aziende comunali, oggi società per azioni a prevalente capitale pubblico, con una più adeguata disponibilità di servizi per le varie attività e con la concentrazione in un'unica area di tutti gli impianti e servizi, favorendo così l'integrazione delle funzioni e l'utilizzazione di attrezzature e servizi comuni;
- b) innescare un processo di rilancio della zona di Ospedaletto come parco di attività produttive prevalentemente terziarie e di servizi di livello urbano;
- c) riqualificare alcune aree centrali della città attraverso il recupero delle aree urbane occupate dalle aziende.

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

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

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

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

La restante parte delle risorse finanziarie necessarie alla realizzazione del progetto fu reperita sul mercato bancario, con l'accensione di quattro mutui ipotecari, tre dei quali tutt'ora in corso di ammortamento e la cui estinzione è scaglionata fra il 2021 e il 2022.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

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

*Bilancio al 31.12.2022
Relazione sul Governo Societario*

La realizzazione del centro per i servizi pubblici era finalmente pronta al decollo, ma il rischio che tutto rimanesse sulla carta non era però ancora superato. Occorreva infatti misurarsi con i tempi delle procedure per l'affidamento dei lavori che, all'epoca, conflaggevano con quelli molto più veloci imposti dall'Unione Europea per la spesa effettiva delle somme concesse.

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

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

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

*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2022
Relazione sul Governo Societario

2. Informazioni di dettaglio

2.a- Attività oggetto della società

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

1. La società ha per oggetto esclusivo l'ottimizzazione dell'utilizzo e la valorizzazione, secondo criteri di mercato, degli immobili già posseduti alla data di approvazione del presente statuto, non utilizzati da parte delle amministrazioni pubbliche socie a fini istituzionali, nonché degli immobili facenti parte del patrimonio disponibile delle amministrazioni pubbliche socie da queste conferiti allo scopo di realizzare investimenti.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.b- Struttura del Capitale sociale

Sino al 31.12.2021 la compagine sociale di Valdarno S.r.l. in liquidazione era così costituita:

Socio	Valore nominale della quota	Quota percentuale
Comune di Pisa	4.001.400,00	69,9545%
Toscana Energia S.p.A.	1.718.600,00	30,0455%
Totale	5.720.000,00	100,0000%

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

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

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

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

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

2.c- Restrizioni al trasferimento delle partecipazioni

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

2.d- Partecipazioni rilevanti nel capitale

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

2.e- Patti parasociali

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

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

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

- Organo amministrativo (art. 17):

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

- Organo di controllo (art. 20):

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

- Liquidatori (art. 28):

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

- Modifiche statutarie (artt. 15 e 16):

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

GOVERNO DELLA SOCIETA'

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

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

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

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

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

Con la ripresa della piena operatività conseguente alla revoca della liquidazione, sarà tuttavia riesaminata l'opportunità di adottare un formale modello organizzativo.

Piano di prevenzione della corruzione

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

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

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

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

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

vigilante;

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

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

Piano della trasparenza

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

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

b. Codice di comportamento dei dipendenti della società

Gli amministratori, i sindaci, i dipendenti, i collaboratori e i consulenti della società si conformano alle norme contenute nel Codice etico approvato dal Consiglio di Amministrazione di Valdarno il 3 luglio 2012; inoltre gli amministratori, per quanto non previsto dal predetto Codice, si conformano a quello adottato dal Sindaco del Comune di Pisa il 9 marzo 2012.

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

La società, con delibere del Consiglio di Amministrazione dell'8.07.2013 e del 12.12.2013, si è dotata di un regolamento per il reclutamento del personale con contratto di lavoro subordinato, sia a tempo determinato che indeterminato, conformemente alla deliberazione n. 227/2012 della Giunta Comunale del Comune di Pisa, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 18, co. 2, D.L. 112/2008, fermi restando l'applicazione di successive e diverse disposizioni di legge e l'applicazione dei principi di trasparenza, pubblicità e imparzialità, nonché quelli recati dall'art. 35, co. 3, D.Lgs. 165/2001.

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

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

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

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

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

*

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

Patrimonio Pisa S.r.l. non ha utilizzato né è in possesso di strumenti finanziari e, vista la sua specifica attività, si può ritenere che non sia interessata da rischi di prezzo e di mercato.

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

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

La struttura patrimoniale della società è infatti caratterizzata da una capitalizzazione più che adeguata e ragionevolmente idonea a scongiurare, allo stato attuale dei fatti, non solo situazioni di insolvenza ma anche, nel caso di intervento tempestivo da parte degli organi preposti al governo societario (assemblea, liquidatore, sindaco), ipotesi di inadempimenti contrattuali di minore entità.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le decisioni dei soci sono adottate mediante deliberazione assembleare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

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

Bilancio al 31.12.2022
Relazione sul Governo Societario

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

D. Composizione e funzionamento degli altri organi sociali

- Organo amministrativo

La società è amministrata da un amministratore unico.

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

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

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

L'amministratore unico è revocabile dall'assemblea.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Organo di controllo

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

Il sindaco revisore è nominato dall'assemblea.

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

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

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

*Bilancio al 31.12.2022
Relazione sul Governo Societario*

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

Attualmente il Sindaco unico è impersonato dal dott. Arturo Nebbiai, nato a Pontedera (PI) il 14.12.1963, domiciliato in Pisa, Piazza Guerrazzi n. 9.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. DEFINIZIONI

1.1 Rischio di Crisi Aziendale

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Continuità aziendale

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

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

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

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

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

1.3. Prevenzione della Crisi

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

Tale sistema comprende gli eventuali rilievi sollevati dall'organo di controllo della Società, parte integrante e sostanziale della presente Relazione, nonché gli obblighi previsti dal comma 3, art. 6 del D.Lgs. 175/2016, elencati in premessa al punto "B", ovvero di integrare gli strumenti di controllo previsti da legge o da statuto. Ai fini della prevenzione della crisi la società ha adottato gli strumenti di valutazione del rischio indicati dal Comune di Pisa illustrati più oltre.

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

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

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

3. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO

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

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

3.1. Analisi indicatori qualitativi (extracontabili)

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

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

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

3.1.1. La Matrice dei rischi

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

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

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

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2022
Relazione sul Governo Societario

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

3.1.2. Processo di valutazione del rischio

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

Il Processo prende in considerazione solo i rischi concretamente valutabili.

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2022
Relazione sul Governo Societario

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

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

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2022
Relazione sul Governo Societario

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

3.1.3. Valutazione complessiva indicatori extracontabili

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

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

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

Indicatore EXTRACONTABILE	Propensione al Rischio	Peso	Punteggio
1. La volontà liquidatoria dei soci.	Non presente	0,075	0,00
2. Incertezze derivanti dal cambio dei vertici aziendali.	Medio	0,050	0,15
3. Eventuale perdita di mercati o clienti strategici.	Basso	0,075	0,08

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2022
Relazione sul Governo Societario

Indicatore EXTRACONTABILE	Propensione al Rischio	Peso	Punteggio
4. Possesso di partecipazioni in società che presentano rischi di continuità aziendale.	Non presente	0,010	0,00
5. Modifiche alle normative di settore e quelle afferenti le partecipazioni pubbliche.	Medio	0,005	0,02
6. Manifestazione di un evento eccezionale.	Basso	0,055	0,06
7. Errata programmazione delle carenze o eccedenze di personale e relativa mancata assunzione dei necessari provvedimenti.	Basso	0,085	0,09
8. Mancata adozione degli indirizzi e degli obiettivi richiesti dai soci.	Basso	0,455	0,46
9. Contratti di servizio.	Non presente	0,100	0,00
10. Errate scelte nelle decisioni di investimento relative alle immobilizzazioni funzionali all'attività della Società.	Basso	0,005	0,01
11. Osservanza delle norme amministrative e dei vincoli che si applicano alle società.	Basso	0,075	0,08
12. Sussistenza di una o più delle situazioni elencate dall'art. 20, comma 2, del D.lgs. 175/2016.	Medio	0,207	0,62
13. Corretta applicazione della normativa in materia di trasparenza e anticorruzione.	Basso		0,00
14. Corretta gestione del personale e delle relazioni sindacali.	Basso	0,050	0,05
15. Adeguatezza e corretta applicazione del Regolamento assunzione del personale e del conferimento di incarichi.	Basso		0,00
16. Adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società.	Basso	0,225	0,23
17. Presenza di osservazioni e/o rilievi dell'Organismo di Vigilanza.	Basso		0,00
18. Presenza di osservazioni e/o rilievi dell'Organo di Controllo.	Basso	0,055	0,06
19. Presenza di procedimenti legali e di contenziosi.	Basso	0,115	0,12
20. Mancato rispetto del contratto di servizio o di fornitura.	Basso	0,050	0,05
21. Mancato rispetto della normativa in ambito di prevenzione e sicurezza.	Basso	0,055	0,06
22. Mancato rispetto delle normative in materia di privacy.	Basso	0,045	0,05
23. Vulnerabilità del Sistema informatico.	Basso	0,002	0,00
24. Indisponibilità, non accessibilità, disfunzione dei dispositivi informatici.	Basso	0,002	0,00
25. Non adeguatezza del Sistema informatico per l'attività della Società.	Basso	0,015	0,02
26. Mancata pianificazione dei flussi di cassa.	Basso	0,085	0,09
27. Difficoltà nel ricorso al mercato dei finanziamenti o mancato rinnovo dei prestiti.	Basso	0,055	0,06
28. Possibile variazione dei tassi di interesse dei finanziamenti.	Medio	0,002	0,01
29. Possibile rischio di default della controparte finanziaria.	Non presente	0,002	0,00
30. Carenza di liquidità necessaria al pagamento dei debiti e ricorso a strumenti di finanziamento a breve.	Medio	0,045	0,14
Totale punteggio da indicatori extracontabili		2,000	2,43

3.2. Analisi indicatori quantitativi (di derivazione contabile)

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

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

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

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

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

3.2.1. Analisi indicatori patrimoniali – finanziari

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2022
Relazione sul Governo Societario

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

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

Indicatori Patrimoniali - Finanziari	Risultato Anno 2022	Punteggio Anno 2022
Deficit Patrimoniale	11.788.092	0,00
Capitale Circolante Netto	414.874	0,00
Indice di liquidità (Quick Ratio)	1,85	0,00
Rapporto tra Indebitamento Finanziario Netto e EBITDA	-0,09	0,00
Rapporto tra Debito e Mezzi Propri (Debt/Equity Ratio)	0,23	0,00
Oneri Finanziari su MOL	0,38%	0,00
Totale		0,00

3.2.2. Analisi indicatori di redditività

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

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

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

Indicatori Redditività	Risultato Anno 2022	Punteggio Anno 2022
Risultati Operativi (per 3 esercizi consecutivi)	SI	0,00
Risultati Esercizio (per 3 esercizi consecutivi)	SI	0,00
ROI	2,35%	0,00
ROE	1,00%	1,00
EVA	-939.026	2,00
Perdite esercizio portate a nuovo	SI	0,00
Totale		3,00

3.2.3. **Analisi altri indicatori di derivazione contabile**

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

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

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

Altri Indicatori di derivazione contabile	Risultato Anno 2022	Punteggio Anno 2022
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	>1	0,00
Perdite valore delle attività	NO	0,00
Analisi del debito scaduto	OK	0,00
Costo Medio del Personale	49.316	1,95
Efficienza del Personale	340.638	0,00
Totale		1,95

3.3. **Valutazione complessiva**

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

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

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

Periodo di riferimento	Punteggio complessivo di rischio	NOTE
Anno 2022	1,61	Equivale a rischio aziendale non rilevabile
Anno 2021	N/A	Non determinato
Anno 2020	N/A	Non determinato
Anno 2019	N/A	Non determinato

4. **DETERMINAZIONE DELLE SOGLIE DI ALLARME**

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

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

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

Bilancio al 31.12.2022
Relazione sul Governo Societario

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

Le risultanze dell'esercizio 2022 evidenziano un **"Punteggio Rischio" pari a 1,61 corrispondente a un livello di rischio aziendale "Non Rilevabile"**.

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

*Bilancio al 31.12.2022
Relazione sul Governo Societario*

RELAZIONE SUL MONITORAGGIO

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

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

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

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

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

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

Il monitoraggio continuo della situazione finanziaria della società esclude - sin quando i conduttori continueranno a pagare regolarmente i canoni locativi e le spese accessorie anticipate dalla società - che sia possibile individuare possibili rischi che facciano ragionevolmente dubitare della capacità della società a far fronte alle proprie obbligazioni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- la strategia Europa 2020 (specie per quanto riguarda le nuove competenze e mansioni, i giovani e lo sviluppo locale, nonché il conseguimento degli obiettivi fissati dall'European Pillar of Social Rights:

<https://ec.europa.eu/social/main.jsp?catId=89&furtherNews=yes&newsId=9939&langId=en>);

- i diritti umani;

- il sistema informativo e la responsabilità sociale della gestione;

- la responsabilità sociale negli appalti pubblici,

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

Pisa, 30 maggio 2023

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

Firmato

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2022

PATRIMONIO PISA S.R.L
Codice fiscale: 01375230503

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