

Patrimonio Pisa S.r.l.

Sede in Pisa - Via Bellatalla, 1

Capitale sociale euro 4.001.400,00# i.v.

R.I. Toscana Nord Ovest - Cod. Fisc. 0137523 050 3

Bilancio al 31 dicembre 2023

(importi in euro)

31.12.2023**31.12.2022****Stato patrimoniale - Attivo**

(A)	Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
	Totale	0	0
(B)	Immobilizzazioni:		
I	Immobilizzazioni immateriali		
	7 Altre	0	0
	Totale immobilizzazioni immateriali	0	0
II	Immobilizzazioni materiali:		
	1 Terreni e fabbricati	12.988.844	13.428.829
	2 Impianti e macchinario	58.079	71.771
	3 Attrezzature industriali e commerciali	5.502	5.613
	4 Altri beni	0	0
	5 Immobilizzazioni in corso ed acconti	0	0
	Totale immobilizzazioni materiali	13.052.425	13.506.213
III	Immobilizzazioni finanziarie		
	1 Partecipazioni in:	0	8.184
	a. imprese controllate	0	8.184
	2 Crediti:	0	0
	3 Altri titoli	0	0
	4 Strumenti finanziari derivati attivi	0	0
	Totale immobilizzazioni finanziarie	0	8.184
	Totale immobilizzazioni	13.052.425	13.514.397
(C)	Attivo circolante:		
I	Rimanenze		
	4 Prodotti finiti e merci	7.551.400	0
	Totale rimanenze	7.551.400	0
II	Crediti		
	1 Verso clienti	907.546	610.817
	5bis Crediti tributari	45.996	39.751
	5ter Imposte anticipate	617.418	56.399
	5quater Verso altri	140.853	91.885
	esigibili entro l'esercizio successivo	2.262	3.294
	esigibili oltre l'esercizio successivo	138.591	88.591
	Totale crediti del circolante	1.711.813	798.852
III	Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
	4 Altre partecipazioni	1.547	1.547
	Totale attività finanziarie non immobilizzate	1.547	1.547
IV	Disponibilità liquide		
	1 Depositi bancari e postali	340.272	229.059
	2 Assegni	11.659	0
	3 Denaro e valori in cassa	10	611
	Totale disponibilità liquide	351.941	229.670
	Totale attivo circolante	9.616.701	1.030.069
(D)	Ratei e risconti	324	9.500
	TOTALE ATTIVO	22.669.450	14.553.966

(importi in euro)

31.12.2023

31.12.2022

Stato patrimoniale - Passivo

(A)	Patrimonio netto:		
I	Capitale	4.001.400	4.001.400
II	Riserva da sovrapprezzo	0	0
III	Riserve di rivalutazione	4.956.960	4.956.960
IV	Riserva legale	171.299	165.427
V	Riserve statutarie	0	0
VI	Altre riserve	2.658.434	2.546.871
	- Riserva straordinaria	2.658.433	2.546.870
	- Riserva da arrotondamento euro	1	1
VII	Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII	Utili (Perdite) portati a nuovo	0	0
IX	Utile (Perdita) dell'esercizio	-815.962	117.434
X	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
	Totale patrimonio netto	10.972.131	11.788.092
(B)	Fondi per rischi ed oneri		
1	Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2	Per imposte, anche differite	1.861.167	1.892.688
3	Strumenti finanziari passivi derivati	0	0
4	Altri	50.000	0
	Totale fondi per rischi ed oneri	1.911.167	1.892.688
(C)	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	260.768	238.692
(D)	Debiti		
1	Obbligazioni	0	0
2	Obbligazioni convertibili	0	0
3	Debiti verso soci per finanziamenti	0	0
4	Debiti verso banche	810.254	1.060
	<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	197.449	1.060
	<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	612.805	0
5	Debiti verso altri finanziatori	0	0
6	Acconti	0	0
7	Debiti verso fornitori	178.423	310.723
8	Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0
9	Debiti verso imprese controllate	0	0
10	Debiti verso imprese collegate	0	0
11	Debiti verso controllanti	0	0
11-bis	Debiti verso consorelle	8.034.305	0
	<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	0	0
	<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	8.034.305	0
12	Debiti tributari	17.424	10.704
13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	38.358	18.079
14	Altri debiti	446.620	293.928
	<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	276.506	197.833
	<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	170.114	96.095
	Totale debiti	9.525.384	634.494
(E)	Ratei e risconti	0	0
	TOTALE PASSIVO	22.669.450	14.553.966

(importi in euro)

31.12.2023

31.12.2022

Conto Economico

(A) Valore della produzione:			
1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.635.879	2.616.178
2	Variazione riman. prodotti in corso di lavor., semilavorati e finiti	0	0
5	Altri ricavi e proventi	486.389	31.259
	<i>Contributi in conto esercizio</i>	<i>53.831</i>	<i>12.804</i>
	<i>Altri</i>	<i>432.558</i>	<i>18.455</i>
Totale valore della produzione		2.122.268	2.647.437
(B) Costi della produzione:			
6	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
7	Per servizi	887.296	1.424.848
8	Per godimento di beni di terzi	1.905	744
9	Per il personale	401.049	345.209
	a. Salari e stipendi	281.997	226.407
	b. Oneri sociali	87.173	77.990
	c. Trattamento di fine rapporto	22.810	37.578
	d. trattamento di quiescenza e simili	0	0
	e. Altri costi	9.069	3.234
10	Ammortamenti e svalutazioni	461.059	455.519
	a. Amm.to delle immobilizzazioni immateriali	0	340
	b. Amm.to delle immobilizzazioni materiali	461.059	455.179
	c. altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
	d. Svalutazione crediti dell'attivo circolante	0	0
11	Variaz. riman. di mat. prime, sussidiarie, di consumo e merci	492.400	0
12	Accantonamenti per rischi	0	0
13	Altri accantonamenti	0	0
14	Oneri diversi di gestione	1.100.022	251.056
Totale costi della produzione		3.343.731	2.477.376
Differenza tra valore e costi della produzione (A)-(B)		-1.221.463	170.061
(C) Proventi e oneri finanziari:			
15	Proventi da partecipazioni	0	0
16	Altri proventi finanziari	6.547	148
	d. proventi diversi dai precedenti	6.547	148
	<i>d.5 altri proventi finanziari</i>	<i>6.547</i>	<i>148</i>
17	Interessi ed altri oneri finanziari	-34.607	-3.224
	d.4 altri	-34.607	-3.224
17bis	Utili e perdite su cambi	0	0
Totale proventi ed oneri finanziari		-28.060	-3.076
(D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie			
18	Rivalutazioni	0	0
19	Svalutazioni	0	0
Totale delle rettifiche		0	0
Risultato prima delle imposte		-1.249.523	166.985
20	Imposte sul reddito dell'esercizio	-433.561	49.551
	a. correnti	49.508	84.607
	b. relative a esercizi precedenti	0	0
	c. differite e anticipate	-483.069	-35.056
21 UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		-815.962	117.434

Patrimonio Pisa S.r.l.

Sede in Pisa - Via Bellatalla, 1

Capitale sociale euro 4.001.400,00# i.v.

R.I. Toscana Nord Ovest - Cod. Fisc. 0137523 050 3

Rendiconto Finanziario dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023

(importi in euro)

2023**2022**

A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale		
Utile (perdita) dell'esercizio	-815.962	117.434
Imposte sul reddito	-433.561	49.551
Interessi passivi/(interessi attivi)	28.060	3.076
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	891
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	-1.221.463	170.951
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	22.810	37.578
Ammortamenti delle immobilizzazioni	461.059	455.519
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Altre rettifiche per elementi non monetari	1.022.232	-116.995
Totale	1.506.101	376.102
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	284.638	547.054
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	-7.551.400	0
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	-296.729	-112.922
Incremento/(decremento) di acconti da clienti	0	-238.544
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	-132.300	117.245
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	9.176	10.419
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	0	0
Decremento/(incremento) dei crediti infragruppo	0	0
Incremento/(decremento) dei debiti infragruppo	8.034.305	0
Altre variazioni del capitale circolante netto	72.212	-58.449
Totale	135.264	-282.251
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	419.902	264.803
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	-28.060	-3.076
(Imposte sul reddito pagate)	-75.192	-118.624
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	0	30.000
Totale	-103.252	-91.700
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	316.650	173.103
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	816	5.165
Totale	816	5.165
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Totale	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	-8.184

(importi in euro)	2023	2022
Disinvestimenti	0	0
Totale	0	-8.184
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Totale	0	0
Acquisizione o cessione di società controllate o rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide(*)	0	0
<i>(*) Per rendiconto finanziario del consolidato</i>		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	816	-3.019
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di Terzi		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	-1.060	1.060
Accensione finanziamenti	0	0
Rimborso finanziamenti	-194.135	-122.311
Totale	-195.195	-121.251
Mezzi Propri		
Variazione a pagamento di Capitale e Riserve	0	-247.303
Cessione (acquisto) di azioni proprie	0	0
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	0	0
Totale	0	-247.303
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-195.195	-368.554
Disponibilità liquide iniziali	229.670	428.140
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	122.271	-198.470
Disponibilità liquide finali	351.941	229.670

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

Nota Integrativa - Parte iniziale

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

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

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

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

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

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

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

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

Elementi del passivo - Sviluppo Pisa	
Altri fondi per rischi e oneri	50.000
Totale fondi per rischi e oneri	50.000
Debiti verso banche	1.110.374
Debiti verso fornitori	14.743
Verso imprese controllate da controllanti (Pisamo S.r.l.)	7.197.710
Debiti tributari	2.700
Altri debiti	26.652
Totale debiti	8.352.181
Totale elementi passivi	8.402.181
Patrimonio netto di fusione	-4.402

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

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

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

In maggiore dettaglio:

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

Criteria 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.

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 materiali

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

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

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

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio 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
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	0	7.140	45.057	52.197
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	-439.985	-13.693	-7.382	461.059
Altre variazioni	0	-7.140	-37.786	-44.926
Totale variazioni	-439.985	-13.693	-111	-453.788
Valore di fine esercizio				
Costo	16.750.832	985.392	641.899	18.378.122
Rivalutazioni	1.255.916	0	0	1.255.916
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	4.774.163	927.313	636.396	6.337.873
Svalutazioni	243.741	0	0	243.741
Valore di bilancio	12.988.844	58.079	5.502	13.052.425

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

I fabbricati sono stati ammortizzati per un ventitreesimo del costo non ammortizzato all'inizio dell'esercizio (un venticinquesimo del costo residuo al 31.12.2020).

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

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

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

Immobilizzazioni finanziarie

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

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

Informazioni sulle partecipazioni in imprese controllate

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

Attivo circolante

Attivo circolante: Rimanenze

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

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

Gli immobili in rimanenza sono stati iscritti al valore di presumibile realizzo già contabilizzato dalla società incorporata.

Gli "immobili merce" (palazzina "ex Ages" e terreni pertinenziali), precedentemente rivalutati di 189.115 euro, sono stati svalutati di 492.400 euro per adeguarne il valore al prezzo della vendita perfezionata nel mese di marzo 2024 in esecuzione delle deliberazioni del Consiglio Comunale di Pisa n. 27 del 28.03.2023 e n. 6 del 18.03.2024. La svalutazione dell'esercizio è stata imputata al Conto economico nella voce B.11.

Gli altri immobili, realizzati dalla incorporata Sviluppo Pisa S.r.l., sono attualmente locati in attesa della loro vendita. Il loro ricavato sarà destinato a ridurre il debito nei confronti di Pisamo S.r.l., già controllante di Sviluppo Pisa S.r.l.

Attivo circolante: Crediti

I crediti sono iscritti al valore di presumibile realizzo.

Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

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

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

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

Crediti verso clienti

La voce risulta così composta e variata:

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

Crediti tributari

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

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

Imposte anticipate

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

	31.12.2022			31.12.2023			Variazione
	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota	Effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota	Effetto fiscale	
Svalutazione immobili Sesta Porta	0	28,42%	0	1.756.344	28,82%	506.178	506.178
Svalutazione crediti ex Sviluppo Pisa	0	24,00%	0	188.717	24,00%	45.292	45.292
Altri fondi ex Sviluppo Pisa	0	24,00%	0	50.000	24,00%	12.000	12.000
Quota contributo 1° Lotto tassato	195.695	28,82%	56.399	187.187	28,82%	53.947	-2.452
Totale imposte anticipate	195.695	28,82%	56.399	2.182.248	28,29%	617.418	561.018

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

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

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

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

Tali imposte sono relative:

- alla residua quota (euro 187.187) di contributo comunitario a suo tempo erogato per la realizzazione del primo lotto degli immobili in Ospedaletto; detto contributo è già stato tassato in virtù della normativa vigente all'epoca della sua erogazione.

- alle svalutazioni degli immobili (euro 1.756.344) e dei crediti (188.717) pervenuti dall'incorporazione di Sviluppo

Pisa S.r.l.;

- agli accantonamenti per rischi generici (euro 50.000) operati dall'incorporata Sviluppo Pisa S.r.l.

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

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

Crediti verso altri

La voce risulta così composta:

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

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

Attivo circolante: attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

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

Attivo circolante: Variazioni delle disponibilità liquide

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

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

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

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

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

Ratei e risconti attivi

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

I risconti attivi sono costituiti e variati come segue.

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

Nota Integrativa - Passivo e patrimonio netto**Patrimonio netto****Variazioni nelle voci di patrimonio netto**

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

Variazioni voci di patrimonio netto

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

Dettaglio varie altre riserve

Descrizione Importo	Totale	
	Arrotondamenti	
	1	1

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

La riduzione nel patrimonio netto di complessivi 815.962 euro, dettagliata nella tabella che precede, consegue esclusivamente alla perdita dell'esercizio.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto**Origine possibilità di utilizzo e distribuibilità voci di patrimonio netto**

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Utilizzi nel triennio - per altre ragioni
Capitale	4.001.400	Capitale		-	1.718.600
Riserve di rivalutazione	4.956.960	Utili	AB	4.956.960	1.936.721
Riserva legale	171.299	Utili	B	171.299	56.337
Altre riserve					
Riserva straordinaria	2.658.433	Utili	ABC	2.546.870	1.168.788
Varie altre riserve	1	Utili	ABC	-	-
Totale altre riserve	2.658.434			2.658.434	1.168.788
Totale	11.788.091			7.786.692	4.880.446
Quota non distribuibile				5.944.221	
Residua quota distribuibile				1.842.471	

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

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

Fondi per rischi e oneri

Informazioni sui fondi per rischi e oneri

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

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

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

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

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

Trattamento di fine rapporto lavoro

Informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

Gli utilizzi si riferiscono a rettifiche operate nell'esercizio.

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

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

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

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

Debiti verso banche

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

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

Debiti verso fornitori

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

	31.12.2023	31.12.2022	Variazioni	Fusione Sviluppo Pisa	Altre variazioni
Debiti verso fornitori	83.124	217.864	-134.740	14.743	-149.483
Fatture da ricevere	80.556	92.859	-12.303	0	-12.303
Totale debiti verso fornitori	178.423	310.723	-132.130	14.743	-161.786

Debiti verso imprese controllate da controllanti

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

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

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

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

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

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

Debiti tributari

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

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

Debiti verso istituti di previdenza

	31.12.2023	31.12.2022	Variazioni
I.N.P.S.	34.523	15.295	19.228
INAIL	142	0	142
Altri	3.692	2.784	907
Totale debiti verso Istituti di previdenza	38.358	18.079	20.278

Altri debiti

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

I debiti sopra elencati hanno durata non superiore ai 12 mesi, escluso il debito di euro 170.114 per depositi cauzionali su contratti locativi.

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

Gli altri debiti accolgono in massima parte il debito esistente al termine dell'esercizio nei confronti delle amministrazioni condominiali "Valdarno" (euro 123.823) e "Sesta Porta" (euro 9.521).

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

Gli immobili in Pisa, via Cesare Battisti ("Sesta Porta"), con l'eccezione della palazzina "ex Ages" ceduta nel marzo 2024, sono posti a garanzia del mutuo scadente nel 2027 precedentemente illustrato a commento della voce "Debiti verso banche".

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

Ratei e risconti passivi

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

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

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

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 prestazioni per categoria di attività

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

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

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

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

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

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

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

Gli "altri ricavi e proventi" sono così composti:

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

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

Costi della produzione

Costi per servizi

Tale voce comprende:

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

Il consistente decremento delle spese per utenze e manutenzioni deriva dall'assunzione delle medesime in carico al Condominio Valdarno, il quale provvede a ripartirle fra i conduttori e i proprietari delle diverse unità immobiliari (quota a carico di Patrimonio Pisa: 164.239 euro).

La restante parte dei suddetti costi, relativi ai fabbricati in Ospedaletto rimasti in esclusiva proprietà di Patrimonio Pisa, sono stati quasi interamente riaddebitati ai conduttori (euro 130.485, in "A.5") in conformità alle pattuizioni in essere.

Costi per il personale

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

I costi per il personale sono variati come segue:

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

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

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

Variazioni delle rimanenze di merci

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

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono così composti:

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

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

Proventi e oneri finanziari

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

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo di incidenza eccezionali

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

Importo e natura dei singoli elementi di costo di incidenza eccezionali

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

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

Imposte correnti differite e anticipate

Imposte sul reddito di esercizio

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

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

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

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

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

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

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

Nota Integrativa - Altre informazioni**Dati sull'occupazione**

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

	Impiegati	Operai	Totale Dipendenti
Numero medio	5	3	8

Compensi e anticipazioni amministratori e sindaci

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

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Per effetto delle vicende intervenute durante l'esercizio 2022 (in particolare, l'uscita di Toscana Energia dalla compagine sociale e la ridefinizione dei rapporti contrattuali), al 31.12.2023 i rapporti con parti correlate sono ridotti a quelli con il Comune di Pisa (socio unico, al quale gli immobili sono attualmente concessi in comodato gratuito, salvo il riaddebito dei costi per servizi accessori al godimento delle aree comuni del Centro Servizi Enrico Fermi) e a quelli con le società Pisamo e Farmacie Comunali di Pisa.

I rapporti per godimento di beni sociali, pertanto, sono regolati a condizioni più favorevoli per il Socio rispetto a quelle di mercato.

Per contro sono più favorevoli alla società, rispetto a quelle di mercato, le condizioni del debito di finanziamento nei confronti di Pisamo S.r.l., attualmente infruttifero di interessi.

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

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

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

Con delibera del Consiglio comunale n. 7 del 7 marzo 2024 il Comune di Pisa, socio unico, ha approvato le linee programmatiche che prevedono il conferimento di nuovi immobili a favore della società.

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

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

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

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

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

Nota Integrativa - Parte finale**Conclusioni**

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

Dichiarazione di conformità

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

Pisa, 31 marzo 2024

L'amministratore unico

dott. Matteo Dell'Innocenti