
Patrimonio Pisa S.r.l.

Bilancio al 31 dicembre 2023

Relazione sulla gestione



Patrimonio Pisa S.r.l.

Bilancio al 31 dicembre 2023

Relazione sulla gestione

Sommario

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



Signori Soci,

unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, redatto secondo quanto previsto dalla legislazione civilistica, sottopongo alla Vostra approvazione la presente relazione sulla gestione che fornisce le informazioni previste e richieste dagli artt. 2428, c.c.

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

Il bilancio che siete invitati ad approvare comprende il periodo dallo 01.01.2023 al 31.12.2023, secondo esercizio della gestione ordinaria ripresa dal 15.04.2022 a seguito della revoca della liquidazione apertasi il 19.12.2014.

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

In riferimento a quanto previsto dall'art. 2428 c.c., e dalle altre disposizioni di legge, si fornisce l'informativa che segue.

1. Introduzione

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

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

2. Situazione generale della Società - profilo economico

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 evidenzia una perdita di euro 815.962, al netto delle imposte di competenza che hanno concorso positivamente al risultato di esercizio per euro 433.561.

Il risultato ante imposte, negativo per euro 1.249.523, è stato a sua volta determinato allocando ammortamenti e accantonamenti per complessivi euro 461.059 ai relativi fondi.

Nel corso del 2023 l'attività della società si è estrinsecata, oltre che nella gestione delle proprietà immobiliari in Pisa ("Centro Servizi Enrico Fermi" in località Ospedaletto e complesso "Sesta Porta" in via Cesare Battisti), nell'azione amministrativa finalizzata ad attuare le operazioni straordinarie comprese nel processo di razionalizzazione delle partecipazioni del Comune di Pisa e nell'implementazione dell'attività di amministrazione condominiale relativa al "Condominio Valdarno", riguardante gli immobili in Ospedaletto.

Dal primo gennaio 2023 è infatti operativa la gestione autonoma del condominio sugli immobili del Centro Servizi Enrico Fermi ("Condominio Valdarno"), la cui amministrazione è stata affidata a Patrimonio Pisa S.r.l.; per assicurare la miglior esecuzione di tale incarico, nel primo scorcio dell'esercizio 2023 è stata assunta un'ulteriore unità di lavoro con mansioni di impiegato amministrativo; una seconda unità di lavoro è stata inoltre assunta nel giugno 2023, portando a nove il numero dei dipendenti esistenti al termine dell'esercizio.

I compensi maturati nell'esercizio per tale nuova attività sono ammontati a 378.955 euro.

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.

Il trasferimento della proprietà degli immobili "Sesta Porta" ha apportato alla società nuovi canoni locativi per circa 245.000 euro in ragione di anno. Gli immobili "Sesta Porta", costruiti o acquistati dalla incorporata Sviluppo Pisa S.r.l., sono locati in attesa della vendita.

Per effetto del subentro nei mutui passivi dell'incorporata, gli oneri finanziari sono aumentati di circa 35.000 euro.

Riguardo ai fabbricati in Ospedaletto, si rileva la riduzione di circa 180.000 euro dei relativi canoni locativi dovuta alla risoluzione anticipata di alcuni contratti. La società si è attivata per porre sul mercato gli immobili liberatisi in corso di anno, procedendo all'inserimento sul nuovo sito internet di fotografie e cartografie 3D. Allo stato attuale ci sono 2 trattative in corso.

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 stati considerati estranei alla gestione caratteristica e sono stati conseguentemente riclassificati nella voce "A.5" del Conto economico, anziché nella voce A.1. utilizzata nei precedenti esercizi.

Il nuovo assetto trasferisce le spese di gestione dei fabbricati in discorso al "Condominio Valdarno", il quale provvede a ripartirle fra i conduttori e i proprietari (quota a carico di Patrimonio Pisa nel 20213: 164.239 euro). La società continua a ribaltare sui conduttori le spese relative ai fabbricati rimasti in sua proprietà esclusiva.

Si segnala che la perdita di esercizio di 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

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

Conto Economico riclassificato	2023	2022	2021	Variazione 2023-2022
Ricavi da canoni	1.256.693	1.191.167	1.549.503	65.526
Ricavi da prestazioni	379.187	1.193.302	1.102.348	-814.115
Valore della produzione operativa	1.635.879	2.384.469	2.651.851	-748.590
Costi esterni operativi	889.201	1.185.812	1.075.352	-296.611

Conto Economico riclassificato	2023	2022	2021	Variazione 2023-2022
Valore aggiunto (VA)	746.678	1.198.657	1.576.499	-451.979
Costi del personale	401.049	345.209	344.193	55.840
Margine operativo lordo (MOL)	345.629	853.448	1.232.306	-507.819
Ammortamenti e accantonamenti	461.059	455.519	455.655	5.540
Risultato operativo (RO)	-115.430	397.929	776.651	-513.359
Risultato dell'area accessoria	247.158	-217.289	-311.197	464.447
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	6.547	148	43	6.399
EBIT normalizzato	138.275	180.788	465.497	-42.513
Risultato dell'area straordinaria	-899.192	-10.579	-2.001	-888.612
EBIT integrale	-760.916	170.209	463.496	-931.125
Oneri finanziari	34.607	3.224	2.995	31.383
Risultato lordo (RL)	-795.523	166.985	460.501	-962.508
Imposte sul reddito ordinarie	20.438	49.551	152.939	-29.113
Risultato netto (RN)	-815.962	117.434	307.562	-933.396

Per il dettaglio degli importi si rimanda alla nota integrativa.

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

Indici di redditività		2023	2022	2021
ROE netto	RN / MP	-7,44%	1,00%	1,86%
ROE lordo	RL / MP	-7,25%	1,42%	2,78%
ROI	RO / (Cio medio - Po medie)	-0,69%	2,35%	3,99%
ROS	RO / RICAVI DA CANONI E PRESTAZIONI	-7,06%	16,69%	29,29%

3. Situazione generale della Società - profilo patrimoniale

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

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio finanziario)	2023	2022	2021
Immobilizzazioni immateriali e attività per imposte anticipate	617.418	56.399	84.915
Immobilizzazioni materiali	13.052.425	13.506.213	19.374.329
Immobilizzazioni finanziarie	138.591	96.775	4.749
Attivo fisso (AF)	13.808.434	13.659.387	19.463.993
Risconti attivi	324	9.500	19.919
Rimanenze di immobili destinati alla vendita	7.551.400	0	0
Liquidità differite	957.351	655.409	503.123
Liquidità immediate	351.941	229.670	428.140
Attivo Circolante (AC)	8.861.016	894.579	951.182
Capitale investito (CI)	22.669.450	14.553.966	20.415.175
Capitale sociale	4.001.400	4.001.400	5.720.000
Riserve e utili	6.970.731	7.786.692	10.831.105
Mezzi propri (MP)	10.972.131	11.788.092	16.551.105
Passività consolidate (Pml)	10.939.159	2.286.169	3.106.080
Passività correnti (Pc)	758.160	479.705	757.990
Capitale di finanziamento	22.669.450	14.553.966	20.415.175

Le significative variazioni nelle attività per imposte anticipate, nelle rimanenze immobiliari e nelle

passività consolidate derivano dall'incorporazione di Sviluppo Pisa S.r.l. La variazione nei mezzi propri è dovuta alla perdita di esercizio, essa pure riconducibile alla predetta operazione. Si rinvia alla Nota integrativa per i dati di dettaglio relativi alla fusione.

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

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale)	2023	2022	2021
Capitale investito operativo (Cio)	22.667.903	14.552.419	20.413.628
Impieghi extra-operativi (Ie.o.)	1.547	1.547	1.547
Capitale investito (CI)	22.669.450	14.553.966	20.415.175
Mezzi propri (mp)	10.972.131	11.788.092	16.551.105
Passività di finanziamento (Pf)	8.844.559	1.060	122.311
Passività operative (Po)	2.852.760	2.764.814	3.741.759
Capitale di finanziamento	22.669.450	14.553.966	20.415.175

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

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni		2023	2022	2021
Margine primario di struttura	MP - AF	-2.836.303	-1.871.295	-2.912.888
Quoziente primario di struttura	MP / AF	0,79	0,86	0,85
Margine secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) - AF	8.102.856	414.874	193.192
Quoziente secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) / AF	1,59	1,03	1,01

Indici sulla struttura dei finanziamenti		2023	2022	2021
Quoziente di indebitamento complessivo	(PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	1,07	0,23	0,23
Quoziente di indebitamento finanziario	PASS. DI FIN.TO / MP	0,81	0,00	0,01

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

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

L'aumento del quoziente di indebitamento finanziario nel corso del 2023 consegue al subentro nelle posizioni passive dell'incorporata Sviluppo Pisa S.r.l.

Indicatori di solvibilità		2023	2022	2021
Margine di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. - PASS. CORR.	8.102.856	414.874	193.192
Quoziente di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. / PASS. CORR.	11,69	1,86	1,25
Margine di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) - PASS. CORR.	551.132	405.374	173.273
Quoziente di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) / PASS. CORR.	1,73	1,85	1,23

Per quanto concerne gli indicatori di solvibilità, il loro miglioramento riflette l'acquisizione degli immobili destinati alla vendita provenienti dal patrimonio dell'incorporata Sviluppo Pisa S.r.l.

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

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

Indicatori non finanziari		2023	2022	2021
Numero medio dei dipendenti		8,5	7	7
Costo medio per dipendente	Costi del personale / Num. medio dipendenti	47.182	49.316	49.170
Costo del lavoro su Valore della gestione economica	Costi del personale / Valore della produzione	24,52%	14,48%	12,98%

Indicatori non finanziari		2023	2022	2021
Valore aggiunto per dipendente	Valore Aggiunto / Num. medio dipendenti	87.845	171.237	225.214

5. Informazioni sui principali rischi ed incertezze

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

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

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

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

Rischi non finanziari

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

Rischi da Prodotti Finanziari

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

Altri Rischi

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

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

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

- *Rischio di mercato*: tale rischio è connesso ai prezzi effettivi ricavabili dalle vendite degli immobili "Sesta Porta" e alla conseguente capacità di far fronte con il ricavato di dette vendite alle passività consolidate, in particolare al debito nei confronti di Pisamo S.r.l. allorquando lo stesso giungerà a scadenza.

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 2023.

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)

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 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.

Nell'esercizio 2024 si prevede che sarà perfezionato il trasferimento al Comune di Pisa delle unità immobiliari in Ospedaletto concesse in comodato al medesimo comune; tale operazione non avrà significativi impatti sul conto economico.

Si prevede inoltre che vengano conferiti nella società nuovi immobili in esecuzione delle linee programmatiche approvate dal Consiglio Comunale con delibera n. 7 del 7 marzo 2024.

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 coprire la perdita di esercizio di 815.962 euro mediante corrispondente utilizzo della riserva straordinaria.

Pisa, 31 marzo 2024

L'amministratore unico

(dott. Matteo Dell'Innocenti)