

# SVILUPPO PISA S.R.L. IN LIQUIDAZ

## Bilancio di esercizio al 31/12/2022

Dati anagrafici	
Denominazione	SVILUPPO PISA S.R.L. IN LIQUIDAZ
Sede	VIA CESARE BATTISTI 53 56125 PISA (PI)
Capitale sociale	120.000
Capitale sociale interamente versato	si
Codice CCIAA	PI
Partita IVA	01836100501
Codice fiscale	01836100501
Numero REA	158968
Forma giuridica	Societa' A Responsabilita' Limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	Costruzione di edifici residenziali e non residenziali (41.20.00)
Società in liquidazione	si
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	PATRIMONIO PISA S.R.L.
Appartenenza a un gruppo	no
Denominazione della società capogruppo	
Paese della capogruppo	
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	0

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Stato patrimoniale</b>		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
II - Immobilizzazioni materiali	6.455	12.419
III - Immobilizzazioni finanziarie		
Totale immobilizzazioni (B)	6.455	12.419
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	8.043.800	8.043.800
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	109.703	120.139
esigibili oltre l'esercizio successivo		
imposte anticipate	109.471	103.123
Totale crediti	219.174	223.262
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
IV - Disponibilità liquide	145.176	255.759
Totale attivo circolante (C)	8.408.150	8.522.821
D) Ratei e risconti	3.134	4.248
Totale attivo	8.417.739	8.539.488
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	120.000	120.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni		
III - Riserve di rivalutazione		
IV - Riserva legale	4.300	4.300
V - Riserve statutarie		
VI - Altre riserve	3.066.317	3.066.316
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(3.143.988)	(3.075.082)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(51.031)	(68.906)
Perdita ripianata nell'esercizio		
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
Totale patrimonio netto	(4.402)	46.628
B) Fondi per rischi e oneri	50.000	50.000
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato		
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	359.424	7.438.471
esigibili oltre l'esercizio successivo	8.012.717	1.004.389
Totale debiti	8.372.141	8.442.860
E) Ratei e risconti		
Totale passivo	8.417.739	8.539.488

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	240.045	244.694

2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione		
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione		
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio		
altri	19.754	18.536
Totale altri ricavi e proventi	19.754	18.536
Totale valore della produzione	259.799	263.230
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		
7) per servizi	97.664	237.068
8) per godimento di beni di terzi		
9) per il personale		
a) salari e stipendi		
b) oneri sociali		
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale		
c) trattamento di fine rapporto		
d) trattamento di quiescenza e simili		
e) altri costi		
Totale costi per il personale		
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	5.964	6.316
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	5.964	6.316
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		53.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	5.964	59.316
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
12) accantonamenti per rischi		50.000
13) altri accantonamenti		
14) oneri diversi di gestione	27.053	48.825
Totale costi della produzione	130.681	395.209
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	129.118	(131.979)
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate		
da imprese collegate		
da imprese controllanti		
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
altri		
Totale proventi da partecipazioni		
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate		

da imprese collegate		
da imprese controllanti		
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
altri		
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate		
da imprese collegate		
da imprese controllanti		
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
altri	24	
Totale proventi diversi dai precedenti	24	
Totale altri proventi finanziari	24	
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate		
verso imprese collegate		
verso imprese controllanti		
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	132.214	
altri	20.341	23.087
Totale interessi e altri oneri finanziari	152.555	23.087
17-bis) utili e perdite su cambi		
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(152.531)	(23.087)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
d) di strumenti finanziari derivati		
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria		
Totale rivalutazioni		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
d) di strumenti finanziari derivati		
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria		
Totale svalutazioni		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)		
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(23.413)	(155.066)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	5.519	422
imposte relative a esercizi precedenti	(80)	1.312
imposte differite e anticipate	22.179	310
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza		88.204

fiscale		
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	27.618	(86.160)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(51.031)	(68.906)

## Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2022

### Nota integrativa, parte iniziale

In data 31 dicembre 2014 ha avuto effetto la delibera di anticipato scioglimento della società, adottata il 12 dicembre 2014.

Il presente bilancio, riferito alla data del 31.12.2022, è l'ottavo successivo alla nomina del liquidatore ed è stato redatto ai sensi dell'art. 2490, c.c., tenuto conto delle indicazioni fornite dal principio contabile OIC n. 5.

Si segnala che con atto del 1° agosto 2022 la società Valdarno S.r.l. (che dal 1° febbraio 2023 assumerà la denominazione "Patrimonio Pisa S.r.l."), 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 Sviluppo Pisa S.r.l. in liquidazione.

Nel quadro della predetta deliberazione di Consiglio comunale e in attuazione delle delibere assembleari del 21.10.2022, Valdarno S.r.l. ha quindi incorporato Sviluppo Pisa S.r.l. in liquidazione con atto del 29.12.2022.

La fusione avrà effetto dal 1° febbraio 2023 e, pertanto, da tale ultima data la Società Sviluppo Pisa S.r.l. in liquidazione risulterà estinta. Conseguentemente il presente bilancio - che è anche l'ultimo della società - dovrà essere approvato dall'assemblea dei soci della società incorporante.

Tenuto conto che alla data di approvazione del presente bilancio la società risulterà estinta, non è stato ritenuto necessario procedere alla redazione del relazione sul governo societario di cui all'art. 6, vo. 4, D.Lgs. n. 175/2016; in ogni caso, può farsi riferimento alla relazione presentata all'assemblea del 4.07.2022, non essendo intervenuta alcuna variazione degna di nota rispetto a quanto esposto in detta sede, fatta eccezione delle vicende sopra richiamate.

\*

In relazione a quanto previsto dall'art. 2435-bis, c.c., applicabile ai sensi dell'art. 2490, co. 1, ultimo periodo, c.c., accertata la ricorrenza dei presupposti, il presente bilancio è stato redatto nella forma abbreviata; inoltre, tenuto conto che la Società non possiede né ha fatto acquisizioni o cessioni di quote di società controllanti, si omette la relazione sulla gestione essendone esonerati ai sensi del sesto comma del già citato art. 2435-bis.

Ai sensi delle disposizioni contenute nel Codice Civile in tema di bilancio di esercizio e in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2427, si forniscono le informazioni seguenti ad integrazione di quelle espresse dai valori contabili dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico prima riportati.

### Criteri di valutazione applicati

Anche se durante la liquidazione non vi è più un complesso produttivo funzionante, sono stati egualmente utilizzati gli schemi di stato patrimoniale e di conto economico previsti dagli artt. 2424 e 2425, c.c., con le deroghe consentite dall'art. 2435-bis, c.c., come modificate dal D.lgs. 18 agosto 2015 n° 139 e interpretate dai principi contabili nazionali redatti dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.) vigenti alla data di redazione, sia perché così è previsto dall'art. 2490, co. 1, c.c., sia perché ciò consente di meglio apprezzare la dinamica delle componenti patrimoniali e reddituali e le modifiche subite dalla composizione del patrimonio netto sia, infine, per ragioni di opportunità fiscale.

Il presente bilancio è stato redatto dal liquidatore secondo criteri valutativi di presunto realizzo/estinzione.

### Altre informazioni

#### Informazioni sull'andamento della liquidazione

Nel corso del 2022 la liquidazione del patrimonio sociale non è stata caratterizzata da cessioni degne di nota.

La società ha regolarmente onorato le rate di mutuo in scadenza; la rata con scadenza al 31.12.2022 è stata pagata nei

primi giorni del 2023.

### Fondo di liquidazione

Tenuto conto del protrarsi della liquidazione oltre il termine inizialmente previsto del 31.12.2019, il fondo di liquidazione risulta ad oggi azzerato.

Atteso che l'iscrizione di tale fondo nel bilancio iniziale di liquidazione risponde alle esigenze prognostiche di tale documento (cfr. OIC 5, par. 4.3.2 C), si ritiene di non dover procedere alla ricostituzione di questo dal momento che nella attuale configurazione della società, la temporanea gestione degli immobili ad oggi invenduti (gestione pur sempre di tipo "conservativo" finalizzata alla liquidazione dell'intero patrimonio aziendale) consente di generare ricavi di entità tale da coprire integralmente i costi necessari alla conservazione in vita della società.

Conseguentemente la attuale consistenza del patrimonio netto aziendale, a meno di ulteriori ribassi del valore degli immobili, risulta rappresentativa del presumibile esito finale della liquidazione.

## Nota integrativa, attivo

### Immobilizzazioni

#### Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi ammortamento. Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante. Il valore esposto risulta espressivo del probabile valore di realizzo delle attrezzature e del mobilio in commento.

### Movimenti delle immobilizzazioni

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
Costo		51.381		51.381
Rivalutazioni				
Ammortamenti (Fondo ammortamento)		38.962		38.962
Svalutazioni				
Valore di bilancio		12.419		12.419
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Incrementi per acquisizioni				
Riclassifiche (del valore di bilancio)				
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)				
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio				
Ammortamento dell'esercizio		5.964		5.964
Svalutazioni effettuate nell'esercizio				
Altre variazioni				
Totale variazioni		(5.964)		(5.964)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
Costo		51.381		51.381
Rivalutazioni				
Ammortamenti (Fondo ammortamento)		44.926		44.926

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Svalutazioni				
Valore di bilancio		6.455		6.455

## Attivo circolante

## Rimanenze

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo			
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati			
Lavori in corso su ordinazione			
Prodotti finiti e merci	8.043.800		8.043.800
Acconti			
<b>Totale rimanenze</b>	<b>8.043.800</b>		<b>8.043.800</b>

Gli immobili realizzati sono iscritti al valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato, che risulta essere inferiore rispetto al costo sostenuto per la costruzione, riparametrato tra le diverse unità immobiliari in base alle perizie redatte.

Tenuto conto che scopo della società è la liquidazione del complesso immobiliare, anche se in via temporanea parte dei locali sono stati locati a terzi è stata mantenuta la loro collocazione tra le rimanenze di magazzino.

I valori contabili della voce rimanenze sono sintetizzati nella tabella che segue:

IMMOBILI DESTINATI ALLA VENDITA	IMMOBILI USO COMMERCIALE	IMMOBILI USO UFFICI	IMMOBILI ABITATIVI	TOTALE
<b>Esercizio precedente</b>				
Costo storico	4.252.773	4.266.686	788.285	9.307.744
Rivalutazioni	0	0	189.115	189.115
<b>Costo rivalutato</b>	<b>4.252.773</b>	<b>4.266.686</b>	<b>977.400</b>	<b>9.496.859</b>
Svalutazioni	-486.304	-966.755	0	-1.453.059
<b>Totale in bilancio</b>	<b>3.766.469</b>	<b>3.299.931</b>	<b>977.400</b>	<b>8.043.800</b>
<b>Cessioni dell'esercizio</b>				
Costo storico	0	0	0	0
Rivalutazioni	0	0	0	0
<b>Costo rivalutato</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Altre rettifiche	0	0	0	0
Svalutazioni	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Esercizio corrente</b>				
Costo storico	4.252.773	4.266.686	788.285	9.307.744
Rivalutazioni	0	0	189.115	189.115
<b>Costo rivalutato</b>	<b>4.252.773</b>	<b>4.266.686</b>	<b>977.400</b>	<b>9.496.859</b>
Svalutazioni	-486.304	-966.755	0	-1.453.059
<b>Totale in bilancio</b>	<b>3.766.469</b>	<b>3.299.931</b>	<b>977.400</b>	<b>8.043.800</b>

Nel corso dell'esercizio non ci sono state vendite.

## Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti sorti successivamente al 1° gennaio 2016 così come previsto dall'articolo 12, comma 2, del D.lgs. 139/2015, sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Tuttavia il criterio del costo ammortizzato non viene applicato se gli effetti sono irrilevanti, ossia quando i costi di transizione, delle commissioni pagate tra le parti e altre differenze tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo, o se si tratta di crediti con scadenza inferiore ai 12 mesi.

Pertanto tutti i crediti sono iscritti al loro presumibile valore di realizzo che corrisponde al valore nominale, ridotto delle perdite certe e rettificato dall'apposito fondo di svalutazione, prudenzialmente commisurato all'entità del rischio specifico di mancato incasso.

Non esistono crediti con durata residua superiore ai cinque anni.

## Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Le variazioni intervenute nei crediti sono di seguito evidenziate.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	61.933	(17.963)	43.970	43.970		
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante						
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante						
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante						
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante		4.429	4.429	4.429		
Crediti tributari iscritti nell'attivo	7.251	(7.251)				



Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	103.123	6.348	109.471		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	50.955	10.349	61.304	61.304	
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	223.262	(4.088)	219.174	109.703	

La voce crediti verso clienti risulta costituita principalmente da canoni di locazione maturati e non ancora incassati alla data di chiusura dell'esercizio al netto dell'ammontare del "Fondo svalutazione crediti" che nel corso dell'esercizio non ha subito variazioni.

	Saldo iniziale	Utilizzi	Accantonamenti	Saldo finale
Fondo svalutazione crediti	152.603	0	0	152.603

## Disponibilità liquide

Nella voce sono iscritte le disponibilità liquide immediatamente utilizzabili per qualsiasi scopo dalla società.

L'iscrizione avviene, per le disponibilità presenti sui conti correnti bancari, al loro valore di presumibile realizzo, e per quelle giacenti in cassa, al loro valore nominale.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	244.059	(110.542)	133.517
Assegni	11.659		11.659
Denaro e altri valori in cassa	41	(41)	
Totale disponibilità liquide	255.759	(110.583)	145.176

## Ratei e risconti attivi

I risconti sono calcolati secondo il criterio della competenza economica e temporale in applicazione del principio di correlazione dei costi ai ricavi dell'esercizio; quelli rilevati nel presente bilancio sono relativi a quote di costi e di ricavi comuni a due o più esercizi.

I risconti attivi sono così composti.

	31.12.2022	31.12.2021	Variazione
Copertura assicurativa	2.810	4.248	-1.438
Altri costi	324	0	324
Totale risconti attivi	3.134	4.248	-1.114

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

#### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

I movimenti intervenuti nel Patrimonio Netto e la sua composizione al termine dell'esercizio 2022 sono di seguito evidenziati.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato di esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	120.000							120.000
Riserva da soprapprezzo delle azioni								
Riserve di rivalutazione								
Riserva legale	4.300							4.300
Riserve statutarie								
Riserva straordinaria								
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile								
Riserva azioni o quote della società controllante								
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni								
Versamenti in conto aumento di capitale								
Versamenti in conto futuro aumento di capitale								

Versamenti in conto capitale	3.469.091							3.469.091
Versamenti a copertura perdite								
Riserva da riduzione capitale sociale								
Riserva avanzo di fusione								
Riserva per utili su cambi non realizzati								
Riserva da conguaglio utili in corso								
Varie altre riserve	(402.775)		1					(402.774)
Totale altre riserve	3.066.316		1					3.066.317
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi								
Utili (perdite) portati a nuovo	(3.075.082)		(68.906)					(3.143.988)
Utile (perdita) dell'esercizio	(68.906)		68.906			(51.031)		(51.031)
Perdita ripianata nell'esercizio						)		
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio								
Totale patrimonio netto	46.628		1			(51.031)		(4.402)
						)		

Si segnala che la riserva per versamenti in conto capitale, iscritta per complessivi euro 3.469.091, comprende l'ammontare di 968.809 euro iscritto nel precedente esercizio a fronte della valutazione al costo ammortizzato del debito di finanziamento nei confronti di Pisamo S.r.l., precedente controllante, sul quale maggiori dettagli nel seguito della presente nota.

Ancorché nel corso dell'esercizio sia venuto meno il rapporto di controllo con la società creditrice, si è ritenuto egualmente opportuno conservare il criterio di valutazione e l'appostazione adottati nel 2021, lasciando alle future valutazioni dell'organo amministrativo dell'incorporante Valdarno S.r.l. la decisione in merito al ripristino al valore nominale del predetto debito mediante utilizzo della riserva in discorso.

## Fondi per rischi e oneri

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio				50.000	50.000
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
Accantonamento nell'esercizio					
Utilizzo nell'esercizio					
Altre variazioni					
Totale variazioni					
<b>Valore di fine esercizio</b>				50.000	50.000

Il Fondo attiene a spese future da sostenere per l'esecuzione di opere residue previste dal contratto firmato con CTT Nord Srl nel 2016.

## Debiti

Con l'eccezione del debito nei confronti di Pisamo S.r.l., più oltre meglio illustrato, i debiti della società sono iscritti al valore nominale, al netto di eventuali sconti commerciali e modificati in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione in misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte. Il criterio del costo ammortizzato non viene infatti applicato se gli effetti sono irrilevanti, ossia quando l'effetto dei costi di transazione, delle commissioni pagate tra le parti e altre differenze tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo, o se si tratta di debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi.

## Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Obbligazioni						
Obbligazioni convertibili						
Debiti verso soci per finanziamenti	6.982.121	(6.982.121)				
Debiti verso banche	1.300.779	(190.405)	1.110.374	300.120	810.254	
Debiti verso altri finanziatori						
Acconti						
Debiti verso fornitori	100.852	(70.689)	30.163	30.163		
Debiti rappresentati da titoli di credito						
Debiti verso imprese controllate						
Debiti verso imprese						

collegate						
Debiti verso controllanti						
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		7.202.463	7.202.463		7.202.463	7.202.463
Debiti tributari	1.240	(785)	455	455		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale						
Altri debiti	57.868	(29.182)	28.686	28.686		
<b>Totale debiti</b>	<b>8.442.860</b>	<b>(70.719)</b>	<b>8.372.141</b>	<b>359.424</b>	<b>8.012.717</b>	<b>7.202.463</b>

Il debito verso Pisamo S.r.l., che nel bilancio dell'esercizio 2021 risulta iscritto nella voce "Debiti verso soci per finanziamenti", è stato ricompreso nella voce "Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti" in ragione della intervenuta cessione dell'intera partecipazione al capitale sociale.

Il debito ammonta a 8.039.058 euro ed è relativo a somme erogate a titolo di finanziamento, anteriormente al primo gennaio 2016, da PISAMO a Sviluppo Pisa, al netto della rinuncia di 2.230.000 euro imputata ad apposita riserva di patrimonio netto.

I termini della parziale rinuncia e le condizioni del rimborso a Pisamo S.r.l. del residuo ammontare di 8.039.058 euro sono stati formalizzati nel mese di aprile 2022.

Nonostante il dettato dell'art. 12, co. 2, D.Lgs. 139/2015, nel bilancio del precedente esercizio il debito, ancorché sorto in data anteriore al 1° gennaio 2016, è stato valutato al costo ammortizzato, anziché al valore nominale, iscrivendo in contropartita del suo minor valore di bilancio una riserva da "deemed contribution" di euro 968.809.

Nel presente bilancio è stato mantenuto il criterio adottato nel precedente esercizio e il debito è stato iscritto per euro 7.202.463, al lordo dell'incremento di euro 132.214 corrispondente agli interessi passivi virtuali di competenza (fiscalmente indeducibili), imputati al conto economico dell'esercizio.

Qualora il finanziamento in discorso fosse stato iscritto al valore nominale di euro 8.039.058, anziché al costo ammortizzato con imputazione a conto economico degli interessi passivi impliciti, l'esercizio si sarebbe chiuso con un utile di euro 81.183, anziché con una perdita di 51.031 euro.

## Nota integrativa, conto economico

I ricavi e i costi sono imputati al conto economico secondo il principio della competenza e nel rispetto del principio della prudenza. Sono esposti in bilancio al netto degli sconti, premi e abbuoni.

## Valore della produzione

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

<i>Categoria di attività</i>	<i>Valore esercizio corrente</i>
Canoni di locazione	240.045
Totale	240.045

## Costi della produzione

I costi della produzione per servizi si riferiscono agli oneri sostenuti per il mantenimento in vita della società e soprattutto per la gestione del patrimonio immobiliare di proprietà.

Gli oneri diversi di gestione comprendono imposte, tasse e diritti vari.

## Proventi e oneri finanziari

### Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Interessi e altri oneri finanziari
Prestiti obbligazionari	
Debiti verso banche	20.341
Altri	132.214
<b>Totale</b>	<b>152.555</b>

La voce relativa agli "altri" interessi passivi si riferisce agli interessi impliciti sul debito nei confronti di Pisamo S.r.l., più sopra ampiamente illustrato.

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

Le imposte correnti sul reddito sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri da assolvere in applicazione della vigente normativa fiscale.

Lo stanziamento di competenza dell'esercizio, pari a euro 27.618 è costituito dalla previsione per IRAP corrente (euro 5.519), da rilasci di imposte anticipate per euro (22.179) e da imposte di anni precedenti euro 80.

La riconciliazione tra il carico d'imposta teorico e quello effettivamente registrato nel Conto Economico è riportata nel seguente prospetto:

	31.12.2022			31.12.2021		
	IRES	IRAP	Totale	IRES	IRAP	Totale
Utile ante imposte	-23.413	-23.413		-155.066	-155.066	
Differenza nella base imponibile fra IRES e IRAP		152.531			126.087	
	-23.413	129.118		-155.066	-28.979	
Aliquota di imposta applicabile	24,00%	3,90%		24,00%	4,82%	
Imposte teoriche	-5.619	5.036	-583	-37.216	-1.397	-38.613
Effetto delle agevolazioni fiscali				-83.375		
Effetto delle differenze permanenti:						
- costi indeducibili	36.006	796	36.802	35.054	2.205	37.259
- altre differenze	-8.209	-312	-8.521	-2.357	-386	-2.743
Imposte esercizi precedenti	0	-80	-80	1.312	0	1.312
Carico d'imposta registrato a conto economico	22.178	5.440	27.618	-86.582	422	-86.160
Aliquota effettiva	-94,73%	4,21%		55,84%	-1,46%	

### Nota integrativa, altre informazioni

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

Al Liquidatore della società non compete alcun compenso.

L'importo del compenso annuo spettante al Revisore della società ammonta a euro 3.000 e risulta compreso fra i costi per servizi.

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Fatta eccezione per quanto esposto in riferimento al finanziamento erogato da Pisamo S.r.l., le altre operazioni con parti correlate, riferite essenzialmente a rapporti locatizi, sono state concluse a condizioni normali di mercato.

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

Con atto del 1° agosto 2022 la società Patrimonio Pisa S.r.l., 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 Sviluppo Pisa S.r.l. in liquidazione. Nel quadro della predetta deliberazione di Consiglio comunale e in attuazione delle delibere assembleari del 21.10.2022, la Patrimonio Pisa S.r.l., con atto del 29.12.2022 efficace dal 1° febbraio 2023, ha incorporato la Sviluppo Pisa S.r.l. in liquidazione.

## Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

La società è sottoposta all'attività di direzione e coordinamento del socio unico PATRIMONIO PISA S.R.L. con sede in Pisa, Fraz. Ospedaletto - Via A. Bellatalla n. 1, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di Pisa 01375230503.

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2021	31/12/2020
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
B) Immobilizzazioni	19.374.669	19.829.432
C) Attivo circolante	1.020.587	933.333
D) Ratei e risconti attivi	19.919	20.575
<b>Totale attivo</b>	<b>20.415.175</b>	<b>20.783.340</b>
<b>A) Patrimonio netto</b>		
Capitale sociale	5.720.000	5.720.000
Riserve	10.523.543	10.145.948
Utile (perdita) dell'esercizio	307.562	377.594
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>16.551.105</b>	<b>16.243.542</b>
B) Fondi per rischi e oneri	2.738.367	2.769.889
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	242.924	219.521
D) Debiti	882.779	1.550.388
E) Ratei e risconti passivi		
<b>Totale passivo</b>	<b>20.415.175</b>	<b>20.783.340</b>

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2021	31/12/2020
A) Valore della produzione	2.716.081	2.791.881
B) Costi della produzione	2.252.628	2.234.028
C) Proventi e oneri finanziari	(2.952)	(2.433)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie		
Imposte sul reddito dell'esercizio	152.939	177.826
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>307.562</b>	<b>377.594</b>

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

La società non ha ricevuto sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria, da pubbliche amministrazioni e soggetti ad esse assimilati nel corso del 2022.

## **Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

Il Liquidatore propone di riportare a nuovo la perdita dell'esercizio di euro 51.031.

## **Nota integrativa, parte finale**

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2022, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Pisa, 28 gennaio 2023

Il Liquidatore  
Ing. Alessandro Fiorindi