
Patrimonio Pisa S.r.l.

Bilancio al 31 dicembre 2022

Relazione sulla gestione



Patrimonio Pisa S.r.l.

Bilancio al 31 dicembre 2022

Relazione sulla gestione

Sommario

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



Signori Soci,

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

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

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

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

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

1. Introduzione

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

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

2. Situazione generale della Società - profilo economico

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per il dettaglio degli importi si rimanda alla nota integrativa.

Sul fronte dell'attività manutentiva ordinaria sono stati sostenuti costi per complessivi euro 248.000 circa, a fronte dei 404.000 circa dell'esercizio precedente.

I costi per interventi di manutenzione straordinaria ultimati nell'esercizio, ammontanti a euro 240.000 circa, sono stati interamente addebitati ai conduttori.

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

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

3. Situazione generale della Società - profilo patrimoniale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Informazioni sui principali rischi ed incertezze

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

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

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

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

Rischi non finanziari

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

Rischi da Prodotti Finanziari

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

Altri Rischi

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

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

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

6. Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente

Al momento non vi sono elementi significativi da segnalare.

7. Informazioni relative alle relazioni con il personale

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

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

8. Situazione fiscale della società

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La società non possiede quote proprie.

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

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

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

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

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

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

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

La società non fa uso di strumenti finanziari.

15. Altre notizie e informazioni

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

16. Proposta di destinazione dell'utile di esercizio

Si propone di destinare come segue l'utile di periodo di euro 114.434:

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

Pisa, 30 maggio 2023

L'amministratore unico

(dott. Matteo Dell'Innocenti)