

PATRIMONIO PISA S.R.L

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

Dati anagrafici	
Sede in	VIA ARCHIMEDE BELLATALLA 1 56121 PISA (PI)
Codice Fiscale	01375230503
Numero Rea	PI 118914
P.I.	01375230503
Capitale Sociale Euro	4.001.400 i.v.
Forma giuridica	Societa' A Responsabilita' Limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	Affitto e gestione di beni immobili propri o in locazione n.c.a. (68.20.09)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	Comune di Pisa
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	762	-
7) altre	108.740	110.175
Totale immobilizzazioni immateriali	109.502	110.175
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	12.789.735	13.230.139
2) impianti e macchinario	40.331	54.931
3) attrezzature industriali e commerciali	15.893	-
4) altri beni	29.939	37.343
Totale immobilizzazioni materiali	12.875.898	13.322.413
Totale immobilizzazioni (B)	12.985.400	13.432.588
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	2.508.000	7.231.225
Totale rimanenze	2.508.000	7.231.225
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.474.303	1.140.753
Totale crediti verso clienti	1.474.303	1.140.753
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.052	10.286
Totale crediti tributari	1.052	10.286
5-ter) imposte anticipate	1.017.334	544.629
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	242.429	84.553
Totale crediti verso altri	242.429	84.553
Totale crediti	2.735.118	1.780.221
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
4) altre partecipazioni	1.547	1.547
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.547	1.547
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	495.915	380.892
2) assegni	-	11.659
3) danaro e valori in cassa	10	10
Totale disponibilità liquide	495.925	392.561
Totale attivo circolante (C)	5.740.590	9.405.554
D) Ratei e risconti	-	324
Totale attivo	18.725.990	22.838.466
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	4.001.400	4.001.400
III - Riserve di rivalutazione	4.956.960	4.956.960
IV - Riserva legale	171.996	171.299
VI - Altre riserve, distintamente indicate		

Riserva straordinaria	1.855.708	1.842.471
Varie altre riserve	1 ⁽¹⁾	1
Totale altre riserve	1.855.709	1.842.472
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(4.146.853)	13.933
Totale patrimonio netto	6.839.212	10.986.064
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	10.825	-
2) per imposte, anche differite	1.798.123	1.829.645
4) altri	66.103	50.000
Totale fondi per rischi ed oneri	1.875.051	1.879.645
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	269.678	251.306
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	302.873	294.943
esigibili oltre l'esercizio successivo	447.226	750.099
Totale debiti verso banche	750.099	1.045.042
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	15.186	-
Totale acconti	15.186	-
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	708.222	342.978
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	14.743
Totale debiti verso fornitori	708.222	357.721
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili oltre l'esercizio successivo	8.039.058	8.039.058
Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	8.039.058	8.039.058
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.242	(23.261)
Totale debiti tributari	6.242	(23.261)
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	30.943	43.670
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	30.943	43.670
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	192.267	259.219
Totale altri debiti	192.267	259.219
Totale debiti	9.742.017	9.721.449
E) Ratei e risconti	32	2
Totale passivo	18.725.990	22.838.466

(1)

Varie altre riserve	31/12/2025	31/12/2024
Fondo contributi in conto capitale (art 55 T.U.)		
Fondi riserve in sospensione di imposta		
Riserve da conferimenti agevolati (legge n. 576/1975)		
Fondi di accantonamento delle plusvalenze di cui all'art. 2 legge n.168/1992		
Riserva fondi previdenziali integrativi ex d.lgs n. 124/1993		
Riserva non distribuibile ex art. 2426		
Riserva per conversione EURO		

varie altre riserve	31/12/2025	31/12/2024
Riserva da condono		
Riserva indisponibile ammortamenti sospesi DL 104/20		
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	1
Altre ...		

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.909.859	2.363.321
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(2.141.737)	(623.460)
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	22.571
5) altri ricavi e proventi		
altri	452.181	397.769
Totale altri ricavi e proventi	452.181	397.769
Totale valore della produzione	1.220.303	2.160.201
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.242	1.232
7) per servizi	1.449.748	798.926
8) per godimento di beni di terzi	9.281	2.506
9) per il personale		
a) salari e stipendi	373.282	333.568
b) oneri sociali	112.448	100.114
c) trattamento di fine rapporto	29.781	25.434
d) trattamento di quiescenza e simili	11.666	1.268
e) altri costi	560	1.027
Totale costi per il personale	527.737	461.411
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.587	-
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	472.885	459.986
Totale ammortamenti e svalutazioni	474.472	459.986
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	2.862.200	-
12) accantonamenti per rischi	66.103	-
14) oneri diversi di gestione	508.851	323.838
Totale costi della produzione	5.900.634	2.047.899
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(4.680.331)	112.302
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	2.739	10.874
Totale proventi diversi dai precedenti	2.739	10.874
Totale altri proventi finanziari	2.739	10.874
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	45.978	59.946
Totale interessi e altri oneri finanziari	45.978	59.946
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(43.239)	(49.072)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(4.723.570)	63.230
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	-	8.030
imposte differite e anticipate	(576.717)	41.267
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(576.717)	49.297
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(4.146.853)	13.933

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2025	31-12-2024
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(4.146.853)	13.933
Imposte sul reddito	(576.717)	49.297
Interessi passivi/(attivi)	43.239	49.072
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(4.680.331)	112.302
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	96.923	-
Ammortamenti delle immobilizzazioni	474.472	459.986
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	66.989	31.522
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	638.384	491.508
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(4.041.947)	603.810
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	4.723.225	320.175
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(333.550)	(233.207)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	350.501	179.298
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	324	-
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	30	2
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(215.201)	(86.307)
Totale variazioni del capitale circolante netto	4.525.329	179.961
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	483.382	783.771
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(43.239)	(49.072)
(Imposte sul reddito pagate)	31.569	(47.734)
(Utilizzo dei fondi)	(46.122)	(40.984)
Totale altre rettifiche	(57.792)	(137.790)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	425.590	645.981
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(26.370)	(729.975)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(914)	(110.175)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(27.284)	(840.150)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	7.930	97.494
Accensione finanziamenti	-	137.294
(Rimborso finanziamenti)	(302.873)	-
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(294.942)	234.788
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	103.364	40.619
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	380.892	340.272
Assegni	11.659	11.659

Danaro e valori in cassa	10	10
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	392.561	351.941
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	495.915	380.892
Assegni	-	11.659
Danaro e valori in cassa	10	10
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	495.925	392.561

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

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

Preme al riguardo precisare che - come più nel dettaglio esplicitato nel prosieguo del presente documento, la società, pur presentando una significativa perdita economica di esercizio, ha migliorato la propria posizione finanziaria, idonea a supportare il puntuale adempimento delle obbligazioni assunte scadenti a medio termine, e come tale idoneo a scongiurare con ragionevole certezza il rischio di compromissione della continuità aziendale.

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2025

Nota integrativa, parte iniziale

Il presente bilancio - riferito alla data del 31.12.2025 e composto da Stato patrimoniale, Conto economico, Rendiconto finanziario e Nota integrativa - è relativo al quarto esercizio della ordinaria attività, ripresa dopo la revoca della liquidazione apertasi il 19.12.2014 a seguito della delibera di scioglimento anticipato di Valdarno S.r.l., ora "Patrimonio Pisa S.r.l.".

Si ricorda infatti che 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.; si rammenta inoltre che il 1 febbraio 2023, in attuazione della deliberazione del Consiglio comunale di Pisa n. 67 del 14.12.2021 e delle delibere assembleari del 21.10.2022, ha avuto altresì efficacia la fusione per incorporazione della controllata Sviluppo Pisa S.r.l. in liquidazione. Infine si rappresenta che nel corso del presente esercizio, la società ha altresì assunto l'amministrazione del Condominio Sesta Porta.

Il bilancio di esercizio al 31.12.2025 assicura pertanto una piena comparabilità dei dati rispetto a quanto avvenuto nell'esercizio chiuso al 31.12.2024.

Il presente documento, sottoposto alla vostra approvazione, si chiude con una perdita di esercizio di complessivi euro 4.146.853,32, la cui origine si ritiene imputabile in via pressoché esclusiva ad elementi di carattere circostanziato e non ordinario, in ragione di tutte le circostanze più dettagliatamente spiegate nel prosieguo del presente documento, a fronte di un utile di euro 13.933,34 conseguito nell'esercizio precedente.

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi. Al riguardo si precisa che i criteri di valutazione non hanno subito variazioni rispetto a quelli utilizzati per la redazione dell'ultimo bilancio approvato.

Gli stessi sono illustrati a commento delle singole voci dello Stato Patrimoniale, nel rispetto di quanto statuito dall'articolo 2427 e dalle altre disposizioni del Codice Civile.

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Si precisa infine 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 2016.

Criteri di valutazione applicati

Si precisa che i criteri di valutazione non hanno subito variazioni rispetto a quelli utilizzati per la redazione dell'ultimo bilancio approvato.

Gli stessi sono illustrati a commento delle singole voci dello Stato Patrimoniale, nel rispetto di quanto statuito dall'articolo 2427 e dalle altre disposizioni del Codice Civile.

Si precisa infine 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 2016.

Altre informazioni

La Società, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Nel corso dell'esercizio 2024 la società ha sottoscritto con il Comune di Pisa una convenzione che prevede la concessione in godimento, finalizzata alla relativa valorizzazione, del complesso immobiliare Ex Stazione Leopolda. In ragione degli accordi assunti, la società ha sostenuto nel tempo oneri di manutenzione straordinaria, destinati a produrre utilità futura, e come tali contabilizzati quali "migliorie su beni di terzi" tra le immobilizzazioni immateriali.

Nel corso dell'esercizio in commento, inoltre, la società ha sostenuto spese per l'acquisizione di licenze software destinate ad un impiego amministrativo gestionale, il cui onere è stato iscritto tra le immobilizzazioni immateriali.

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	-	132.390	132.390
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	22.215	22.215
Valore di bilancio	-	110.175	110.175
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	914	-	914
Ammortamento dell'esercizio	152	1.435	1.587
Totale variazioni	762	(1.435)	(673)
Valore di fine esercizio			
Costo	914	132.390	133.304
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	152	23.650	23.802
Valore di bilancio	762	108.740	109.502

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	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	18.444.307	1.180.853	3.956	491.156	20.120.272
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.214.168	1.125.922	3.956	453.813	6.797.859
Valore di bilancio	13.230.139	54.931	-	37.343	13.322.413
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	9.552	-	16.817	1	26.370
Ammortamento dell'esercizio	449.956	14.600	924	7.405	472.885
Totale variazioni	(440.404)	(14.600)	15.893	(7.404)	(446.515)
Valore di fine esercizio					
Costo	18.453.859	1.180.853	20.773	491.158	20.146.643
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.664.124	1.140.522	4.880	461.219	7.270.745
Valore di bilancio	12.789.735	40.331	15.893	29.939	12.875.898

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).

Operazioni di locazione finanziaria

La società non ha in essere, né ha terminato nel corso dell'esercizio in commento, alcun contratto di locazione finanziaria. Pertanto non risulta da fornire nessuna informazione di quelle previste dall'articolo 2427, primo comma, n. 22, C.c..

Immobilizzazioni finanziarie

La società non detiene immobilizzazioni finanziarie di alcuna natura, né azioni o partecipazioni, né crediti immobilizzati.

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.	RENDITA	COSTO STORICO	SVALUTAZIONE	SVALUTAZIONE ESERCIZIO 2025	VALUTAZIONE 31.12.2025
38	541	21	B04	3.199,45	2.095.752,45	368.752,45	-886.000,00	841.000,00
38	541	9	B04	1.572,61	870.481,23	166.481,23	-368.000,00	336.000,00
38	541	51	C01	3.439,60	602.808,43	117.708,43	-319.100,00	166.000,00
38	541	70	A10	5.720,79	1.047.998,45	217.498,45	-426.500,00	404.000,00
38	541	12	C01	1.045,83	245.241,94	60.441,94	-122.800,00	62.000,00
38	541	11	C01	1.162,03	245.241,94	27.441,94	-146.800,00	71.000,00
38	541	56	A10	780,11	55.034,92	34,92	-29.000,00	26.000,00
38	541	80	B04	2.225,93	1.379.987,34	213.987,34	-741.000,00	425.000,00
38	541	81	A10	2.860,40			+158.000,00	158.000,00
38	541	2	D1	31,78			+19.000,00	19.000,00
					6.542.546,70	1.172.346,70	-2.862.200,00	2.508.000,00

Gli immobili in rimanenza sono stati iscritti al valore di presumibile realizzo.

A seguito di alcune operazioni di vendita intervenute nel corso del recente passato, sono emerse perplessità rilevanti in ordine all'effettivo valore commerciale di presumibile realizzo dei beni immobili. Gli stessi sono pertanto stati oggetto di nuova stima, secondo l'attuale conformazione del complesso immobiliare, i cui valori sono riassunti nella tabella sopra riportata.

Si è pertanto proceduto ad una rettifica del valore delle rimanenze, in applicazione di quanto statuito dall'OIC 13, paragrafi 54-56, optando per la svalutazione mediante costituzione di appositi fondi esposti a decurtazione della corrispondente voce dell'attivo.

Al riguardo si ricorda che gli "immobili merce" risultano acquisiti per effetto della fusione per incorporazione della Sviluppo Pisa S.r.l., così come il relativo fondo svalutazione.

In proposito si precisa inoltre che, nell'esercizio in commento, i movimenti intervenuti nella consistenza del fondo svalutazione risultano essere determinati sia dall'utilizzo dello stesso in occasione della vendita intervenuta nel corso dell'esercizio in commento, sia del recepimento dell'ulteriore svalutazione al fine di adeguare il valore di rappresentazione contabile a quanto disposto dall'OIC 13.

La variazione di valore intervenuta nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.2025 nella voce "Rimanenze", determinata come detta sia dalle vendite che dalla movimentazione del relativo fondo svalutazione, risulta rappresentata nella tabella che segue.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	7.231.225	(4.723.225)	2.508.000
Totale rimanenze	7.231.225	(4.723.225)	2.508.000

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti sono iscritti al valore di presumibile realizzo.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.140.753	333.550	1.474.303	1.474.303
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	10.286	(9.234)	1.052	1.052
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	544.629	472.705	1.017.334	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	84.553	157.876	242.429	242.429
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.780.221	954.897	2.735.118	1.717.784

La società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato e/o di non attualizzare i crediti in quanto tutti i crediti hanno scadenza inferiore a 12 mesi.

I crediti sono quindi valutati al valore di presumibile realizzo.

Si rappresenta che l'importo complessivo dei crediti comprende la voce "imposte anticipate" per Euro 968.291 relative a differenze temporanee che saranno deducibili in esercizi futuri per una descrizione delle quali si rinvia al relativo paragrafo nell'ultima parte della presente nota integrativa.

Le residue imposte anticipate, pari ad euro 49.043, sono relative alla residua quota 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.

Al riguardo si evidenzia che non si è dato seguito all'iscrizione di imposte anticipate relative a perdite fiscali, ma solo a quelle conseguenti alla svalutazione delle poste iscritte all'attivo circolante (rimanenze).

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Tutti i crediti sono riferiti a debitori italiani.

		Totale
Area geografica	Italia	
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.474.303	1.474.303
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.052	1.052
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	1.017.334	1.017.334
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	242.429	242.429
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.735.118	2.735.118

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

Crediti verso clienti

La voce risulta così composta e variata:

	31.12.2024	31.12.2025	Totale variazioni
Crediti verso clienti	604.146	395.754	-208.392
Fatture da emettere	643.118	1.185.155	542.037
Note di credito da emettere/anticipi da clienti	-106.511	-106.610	-89
Totale crediti verso clienti	1.140.753	1.474.303	313.390

Crediti tributari

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

	31.12.2024	31.12.2025	Variazioni
Credito verso erario per imposte sul reddito	0	0	0
Crediti verso erario per IVA	10.082	0	-10.082
Altri crediti verso erario	204	1.052	848
Totale crediti tributari	10.286	1.052	-9.234

Imposte anticipate

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

	31.12.2024			31.12.2025			Variazione
	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota	Effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota	Effetto fiscale	
Svalutazione immobili Sesta Porta	1.453.059	28,42%	433.389	4.034.548	24,00%	968.291	534.902
Svalutazione crediti ex Sviluppo Pisa	188.717	24,00%	45.292	0	24,00%	0	-45.292
Altri fondi ex Sviluppo Pisa	50.000	24,00%	12.000	0	24,00%	0	-12.000
Quota contributo 1° Lotto tassato	187.187	28,82%	53.947	170.171	28,82%	49.043	-4.904
Totale imposte anticipate	1.878.963	28,82%	544.629	4.201.719	28,82%	1.017.334	472.705

Le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio sono generate dalla vendita di un immobile oggetto di precedente svalutazione, che ha generato il riassorbimento delle differenze temporanee originatesi negli anni precedenti, dall'ulteriore svalutazione operata sui beni immobili costituenti le rimanenze di magazzino e dalla

definitiva epurazione dal bilancio di poste attive, già precedentemente integralmente svalutate, che ha determinato il riassorbimento del relativo credito.

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 (anche in considerazione dell'andamento dell'attività caratteristica, per come manifestatasi nell'esercizio appena chiuso e nella frazione di quello intercorrente tra la chiusura dell'esercizio 2025 e la redazione del presente documento) dell'esistenza, nei prossimi anni, di redditi che consentiranno il loro recupero.

Tali imposte sono relative:

- alla residua quota (euro 170.171) 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 4.034.548) pervenuti dall'incorporazione di Sviluppo Pisa S.r.l..

Crediti verso altri

La voce risulta così composta:

	31.12.2024	31.12.2025	Variazioni
Cauzioni a terzi	54.750	4.750	-50.000
Crediti per anticipazioni come amministratore	0	227.000	227.000
Verso altri	29.803	10.679	-19.124
Totale altri crediti	84.553	242.429	157.876

Le cauzioni a terzi sono relative a 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

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
1.547	1.547	

La voce, che non risulta movimentata rispetto allo scorso esercizio, comprende il costo di una quota di partecipazione al capitale della Banca di Credito Cooperativo di Pescia e Cascina, anch'essa acquisita per effetto dell'incorporazione della società Sviluppo Pisa Srl.

Disponibilità liquide

Trattandosi di valori numerari certi, le disponibilità liquide sono esposte in bilancio al loro valore nominale.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	380.892	115.023	495.915
Assegni	11.659	(11.659)	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Denaro e altri valori in cassa	10	-	10
Totale disponibilità liquide	392.561	103.364	495.925

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2025, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

I risconti attivi sono costituiti e variati come esposto nella tabella che segue.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio
Risconti attivi	324	(324)
Totale ratei e risconti attivi	324	(324)

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni		
Capitale	4.001.400	-		4.001.400
Riserve di rivalutazione	4.956.960	-		4.956.960
Riserva legale	171.299	697		171.996
Altre riserve				
Riserva straordinaria	1.842.471	13.237		1.855.708
Varie altre riserve	1	-		1
Totale altre riserve	1.842.472	13.237		1.855.709
Utile (perdita) dell'esercizio	13.933	(13.933)	(4.146.853)	(4.146.853)
Totale patrimonio netto	10.986.064	1	(4.146.853)	6.839.212

Dettaglio varie altre riserve

		Totale
Descrizione	Arrotondamenti	
Importo	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.

Il decremento del patrimonio netto di complessivi euro 4.146.853, dettagliato nella tabella che precede, è da imputarsi alla variazione intervenuta quale esclusiva conseguenza della perdita di esercizio patita, che trae la propria origine essenzialmente dalla gestione e dalla svalutazione degli immobili pervenuti alla società per effetto dall'intervenuta incorporazione della società Sviluppo Pisa.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	4.001.400	B
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	-	A,B,C,D

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Riserve di rivalutazione	4.956.960	A,B
Riserva legale	171.996	A,B
Riserve statutarie	-	A,B,C,D
Altre riserve		
Riserva straordinaria	1.855.708	A,B,C,D
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	-	A,B,C,D
Riserva azioni o quote della società controllante	-	A,B,C,D
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	-	A,B,C,D
Versamenti in conto aumento di capitale	-	A,B,C,D
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	A,B,C,D
Versamenti in conto capitale	-	A,B,C,D
Versamenti a copertura perdite	-	A,B,C,D
Riserva da riduzione capitale sociale	-	A,B,C,D
Riserva avanzo di fusione	-	A,B,C,D
Riserva per utili su cambi non realizzati	-	A,B,C,D
Riserva da conguaglio utili in corso	-	A,B,C,D
Varie altre riserve	1	
Totale altre riserve	1.855.709	
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	A,B,C,D
Utili portati a nuovo	-	A,B,C,D
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	A,B,C,D
Totale	10.986.065	

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

Fondi per rischi e oneri

La voce «Altri fondi», pari a euro 66.103, accoglie l'accantonamento a fronte dell'onere prevedibile connesso ai contenziosi pendenti alla data di chiusura per la liberazione delle unità del compendio ex Palazzina Bracci, acquistato nel 2024, e segnatamente all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale ex art. 34 L. 392 /78 spettante alle conduttrici dei subalterni 5 e 41, oltre al rischio per danni e alla rifusione delle spese legali.

L'onere di competenza oggetto di accantonamento, di esistenza probabile e attendibilmente stimabile alla data di chiusura (art. 2424-bis, c. 3, c.c.; OIC 31), è stato quantificato in euro 66.103, commisurando l'indennità di avviamento a diciotto mensilità dei canoni e applicando una maggiorazione del 50% a copertura del rischio di danni e delle spese legali.

Il precedente fondo “Altri fondi ex Sviluppo Pisa”, pari a euro 50.000, è stato utilizzato nel corso dell'esercizio. Sull'accantonamento non sono state rilevate imposte anticipate, in ragione dell'indeducibilità della componente.

Il Fondo imposte differite è relativo, quanto a euro 1.356.710, 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.

	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	-	1.829.645	-	50.000	1.879.645
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	0	0	0	66.103	66.103
Utilizzo nell'esercizio	(10.825)	31.522	0	0	20.697
Altre variazioni	0	0	0	(50.000)	(50.000)
Totale variazioni	10.825	(31.522)	0	16.103	(4.594)
Valore di fine esercizio	10.825	1.798.123	-	66.103	1.875.051

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	251.306
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	30.820
Utilizzo nell'esercizio	25.425
Altre variazioni	12.977
Totale variazioni	18.372
Valore di fine esercizio	269.678

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2025 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

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

Debiti verso banche

L'indebitamento bancario al 31.12.2025, ammontante a 750.099, è rappresentato, quanto ad euro 411.984 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", mentre quanto ad euro 338.115 al residuo ammontare del debito contratto con il Bano BPM di cui al finanziamento n. 7558645.

	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	Totale
Mutuo "Sesta Porta"	204.249	207.735	411.984
Banco BPM	98.624	239.491	338.115
	302.873	447.226	750.099

Debiti verso fornitori

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

	31.12.2024	31.12.2025	Variazioni
Debiti verso fornitori	265.908	558.280	292.372
Acconti	0	15.186	15.186
Fatture da ricevere	77.070	149.943	72.873
Totale debiti verso fornitori	342.978	723.409	380.431

Debiti verso imprese controllate da controllanti

La voce accoglie il debito nei confronti di Pisamo S.r.l. – già controllante di Sviluppo Pisa S.r.l., incorporata nel 2023 – per i finanziamenti infruttiferi erogati anteriormente al 2016 e destinati a finanziare la realizzazione degli immobili "Sesta Porta".

I rapporti finanziari tra le parti sono regolati dalla scrittura del 24 marzo 2022, che ha confermato e integrato gli accordi preesistenti. Per effetto della rinuncia parziale di Pisamo (dichiarazione del 29 ottobre 2021, in esecuzione di delibera dei Comuni soci) all'importo di euro 2.230.000 a copertura di perdite pregresse, il debito residuo ammonta ad euro 8.039.058.

Le condizioni di rimborso, definite dagli artt. 5 e 6 della citata scrittura, prevedono che il rimborso decorra dall'anno 2029 (ovvero, se successivo, dall'anno di integrale estinzione del mutuo ipotecario in pool, la cui ultima rata scade il 31 dicembre 2027: prevale dunque il 2029). Il debito resta infruttifero di interessi fino a tutto il 31 dicembre 2026; dal 1° gennaio 2027 matura interessi al tasso dell'1,5% annuo. Il piano di rientro prevede, per gli anni 2029, 2030 e 2031, quote annue pari ai canoni di locazione corrisposti da Pisamo (euro 157.500 annui); per il 2032, una quota pari al 95% dell'eventuale corrispettivo incassato dalle vendite degli immobili; il residuo, dal 2033, in rate semestrali di pari ammontare sino al 2042.

In conseguenza di tali condizioni, alla data del 31 dicembre 2025 il debito risulta integralmente esigibile oltre l'esercizio successivo, non sussistendo alcuna quota in scadenza entro il 31 dicembre 2026; la quota in scadenza oltre i cinque anni è pari ad euro 7.724.058, corrispondente al debito al netto delle sole quote in scadenza entro il 31 dicembre 2030 (euro 315.000).

Finanziamento Pisamo S.r.l.	31.12.2025	31.12.2024
Esigibile entro l'esercizio successivo	0	–
Esigibile oltre l'esercizio successivo	8.039.058	8.039.058
– di cui esigibile oltre 5 anni (art. 2427, c. 1, n. 6, c.c.)	7.724.058	
Totale	8.039.058	8.039.058

L'ammontare del debito è stato adeguato al suo valore nominale di euro 8.039.058, avvalendosi la società della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e di non procedere all'attualizzazione, ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D.Lgs. 139/2015.

Debiti tributari

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

	31.12.2024	31.12.2025	Variazioni
Debiti per ritenute acconto lavoro autonomo	2.879	4.393	1.514
Debiti per ritenute v/personale e parasubordinati	13.273	8.444	-4.829
Debiti per imposta sostitutiva rivalutazione TFR	291	139	-152
Totale debiti tributari	16.443	12.976	-3.467

Al riguardo si evidenzia che nel passivo dello stato patrimoniale i debiti sono esposti al netto degli acconti di competenza.

Debiti verso istituti di previdenza

	31.12.2024	31.12.2025	Variazioni
I.N.P.S.	23.799	30.014	6.215
INAIL	0	164	164
Altri	204	765	32
Totale debiti verso Istituti di previdenza	24.003	30.943	6.940

Altri debiti

	31.12.2024	31.12.2025	Variazioni
Debiti vs personale per retrib. e mensilità agg.ve	44.152	70.641	26.489
Debiti vs conduttori per transazioni	0	0	0
Debiti vs Consiglio di Amministrazione	0	0	0
Depositi cauzionali locazioni	101.837	107.854	6.017
Altri	132.897	13.771	-119.526
Totale altri debiti	278.886	192.267	-86.619

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

	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	-	0	-	-	-	0
Obbligazioni convertibili	-	0	-	-	-	0
Debiti verso soci per finanziamenti	-	0	-	-	-	0
Debiti verso banche	1.045.042	(294.943)	750.099	302.873	447.226	0
Debiti verso altri finanziatori	-	0	-	-	-	0
Acconti	-	15.186	15.186	15.186	-	0
Debiti verso fornitori	357.721	350.501	708.222	708.222	-	0
Debiti rappresentati da titoli di credito	-	0	-	-	-	0
Debiti verso imprese controllate	-	0	-	-	-	0
Debiti verso imprese collegate	-	0	-	-	-	0
Debiti verso controllanti	-	0	-	-	-	0

	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
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	8.039.058	0	8.039.058	-	8.039.058	7.724.058
Debiti tributari	(23.261)	29.503	6.242	6.242	-	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	43.670	(12.727)	30.943	30.943	-	0
Altri debiti	259.219	(66.952)	192.267	192.267	-	0
Totale debiti	9.721.449	20.568	9.742.017	1.255.733	8.486.284	7.724.058

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31.12.2025 secondo area geografica (articolo 2427, primo comma, n. 6, C. c.) è la seguente: tutti i creditori della società sono riferibili al territorio italiano.

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	750.099	750.099
Acconti	15.186	15.186
Debiti verso fornitori	708.222	708.222
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	8.039.058	8.039.058
Debiti tributari	6.242	6.242
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	30.943	30.943
Altri debiti	192.267	192.267
Debiti	9.742.017	9.742.017

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

Gli immobili in Pisa, Via Cesare Battisti (ricompresi nel cd complesso "Sesta Porta") sono posti a garanzia del mutuo scadente nel 2027 e precedentemente illustrato.

	Debiti verso banche	Debiti verso fornitori	Debiti verso consorelle	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza	Altri debiti	Totale
Debiti assistiti da garanzie reali	411.984						411.984
Debiti non assistiti da garanzie reali	338.115	723.409	8.039.058	6.242	30.943	192.267	9.742.017

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.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	2	30	32
Totale ratei e risconti passivi	2	30	32

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

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

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

Di seguito si riporta la suddivisione dei proventi per categoria di attività.

	2025
Ricavi da canoni	1.469.057
Ricavi da prestazioni	393.001
Ricavi da vendite immobiliari	995.101
Altri servizi	52.700

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 384.000 euro.

Nel corso dell'esercizio in commento, inoltre, la società ha assunto altresì l'amministrazione del Condominio Sesta Porta, relativo agli immobili dell'omonimo complesso immobiliare. I compensi maturati nell'esercizio per tale nuova attività sono ricompresi nella voce Ricavi da prestazioni.

I canoni delle locazioni "Sesta Porta" sono relativi agli immobili pervenuti a seguito dell'incorporazione di Sviluppo Pisa S.r.l..

I ricavi da canoni di locazione risultano incrementati rispetto allo scorso esercizio per effetto della piena operatività della conduzione della "Stazione Leopolda" e per effetto della gestione ordinaria dei fabbricati in Ospedaletto e di quelli costituenti il Complesso Sesta Porta.

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:

	31.12.2024	31.12.2025	Variazioni
Riaddebito costi a Condominio Valdarno	0	0	0
Riaddebito costi a conduttori	67.456	95.461	28.005
Servizi diversi a conduttori	0	0	0
Sopravvenienze attive	27.027	75.871	48.846
Utilizzo fondo svalutazione rimanenze	303.285	280.712	22.573
Contributi "Covid-19" (Credito d'imposta sanificazione)	0	0	0
Altri oneri e proventi	0	137	137
Totale	397.768	452.181	54.413

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2427, co.1 n. 10, cc si rappresenta che tutti i ricavi si riferiscono ad operazioni con controparte residente sul suolo italiano.

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	2.909.859
Totale	2.909.859

Costi della produzione

Costi per servizi

Tale voce comprende:

	31.12.2024	31.12.2025
Spese da riaddebitare	200.403	75.235
Compensi e spese per organi sociali	35.712	35.000
Energia elettrica, gas, acqua	36.655	30.924
Legali, amministrative e fiscali	78.072	85.772
Manutenzioni	125.701	655.157
Oneri bancari	9.704	4.843
Assicurazioni	21.988	27.541
Prestazioni di assistenza e coordinamento tecnico	69.227	31.846
Spese condominiali Valdarno	143.239	120.473
Spese Condominiali Sesta Porta		114.207
Spese Condominiali Stazione 22		14.204
Canone Concessione	49.443	106.557
Altre spese per servizi	28.395	147.989
Totale	798.782	1.449.748

Costi per il personale

Il numero medio dei dipendenti nel corso dell'anno 2024 è stato di 5 unità per quanto riguarda gli impiegati e di 4,32 unità per quanto riguarda gli operai. Alla data del 31 dicembre il personale era di 11 unità.

I costi per il personale sono variati come segue:

	31.12.2024	31.12.2025	Variazioni
Salari e stipendi	333.567	373.282	39.714
Oneri sociali	100.114	112.448	12.334

	31.12.2024	31.12.2025	Variazioni
Trattamento di fine rapporto	26.701	29.782	3.081
Altri costi	1.027	12.227	11.200
Totale	461.411	527.738	66.327

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

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono così composti:

	31.12.2024	31.12.2025	Variazioni
Imposta ICI/IMU	217.402	218.611	1.209
Imposte indirette e tasse	20.685	40.480	19.795
Altri oneri	85.751	259.764	194.013
Totale	323.838	508.850	185.012

La posta "altri oneri" accoglie al 31.12.2025 sopravvenienze passive per 172.602 euro rilevate a seguito della revisione puntuale di poste iscritte in contabilità 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

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	44.449
Altri	1.529
Totale	45.978

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi bancari					2.770	2.770
Interessi fornitori					87	87
Interessi medio credito					41.679	41.679
Sconti o oneri finanziari						

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su finanziamenti					1.442	1.442
Ammortamento disaggio di emissione obbligazioni						
Altri oneri su operazioni finanziarie						
Accantonamento al fondo rischi su cambi						
Arrotondamento						
Totale					45.978	45.978

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

Ricavi di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Tra i componenti positivi di natura eccezionale preme segnalare l'ammontare di complessivi euro 280.712,11, originato dall'utilizzo - a seguito della vendita dei beni del complesso immobiliare "SESTA PORTA" - del fondo svalutazione delle rimanenze appostato negli esercizi precedenti al fine di adeguare il valore di bilancio al valore presumibile di realizzo, nonché l'iscrizione di imposte anticipate per complessivi euro 686.928,00, iscritte a seguito dell'ulteriore svalutazione dei beni costituenti le giacenze di magazzino.

Tutti gli altri componenti positivi di reddito hanno assunto valori fisiologici rispetto all'attività svolta dalla società.

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Il presente documento risulta influenzato in misura rilevante dalla svalutazione dei beni costituenti il complesso immobiliare "SESTA PORTA" ancora iscritti tra le rimanenze della società. Tale voce di bilancio, a seguito delle più recenti vendite, aveva mostrato segni di possibile inadeguatezza a rappresentare il presumibile valore di mercato. Pertanto è stato dato mandato a procedere con una nuova stima, all'esito della quale il valore contabile è stato allineato con quello dalla stessa risultante, procedendo ad iscrivere in bilancio una posta negativa di complessivi euro 2.862.200,00, accolta in apposito fondo già costituito, ai sensi di quanto statuito dall'OIC 13, esposto in bilancio a diretta decurtazione della corrispondente posta dell'attivo.

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

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
(576.717)	49.297	(626.014)

Imposte	Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
Imposte correnti:		8.030	(8.030)
IRES			
IRAP		8.030	(8.030)
Imposte sostitutive			
Global minimum tax			
Imposte relative a esercizi precedenti			
Imposte differite (anticipate)	(576.717)	41.267	(617.984)
IRES	(545.195)	72.788	(617.983)
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
Totale	(576.717)	49.297	(626.014)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Per quanto attiene l'IRES, il debito per imposte è rilevato al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e, in genere, dei crediti di imposta.

La società non ha aderito nei termini di legge al concordato preventivo biennale per gli anni 2024 /2025, ai sensi dell'art. 6 e ss del D. Lgs. 13/2024, che produce i propri effetti sia ai fini IRES che IRAP.

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

La variazioni della fiscalità differita intervenute nel corso dell'esercizio sono relative all'utilizzo del fondo imposte differite originatosi negli esercizi precedenti ed allo storno del credito per imposte anticipate, legati rispettivamente alla quota di ammortamento sugli immobili oggetto di rivalutazione (indeducibile per la parte relativa alla rivalutazione non affrancata e quindi con effetti solo civili), ed all'utilizzo del fondo svalutazione appostato a rettifica dei beni merce iscritti tra le rimanenze. Si è inoltre provveduto all'utilizzo del credito per imposte anticipate iscritto in esercizi precedenti in relazione alla svalutazione di crediti oggi definitivamente epurati dal bilancio (e quindi fiscalmente deducibili), alla rettifica del credito per imposte anticipate iscritto in esercizi precedenti ed all'iscrizione del credito per imposte anticipate sull'ulteriore svalutazione degli immobili iscritti tra le rimanenze.

		Storno Imposte Anticipate	Iscrizione Imposte Anticipate	Iscrizione Imposte Differite	Utilizzo fondo Imposte Differite
Ammortamento immobili rivalutati solo civilisticamente	109.375				31.522
Quota contributo I lotto tassato	8.508	2.452			
Utilizzo fondo svalutazione rimanenze	280.285	67.371			
Ulteriore svalutazione Immobili Sesta Porta	2.862.200		686.928		
Perdite su crediti già svalutati	238.717	57.292			
Rettifica Imposte anticipate		87.108			
Totale		214.223	686.928	0	31.522

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

Fiscalità differita / anticipata

Nell'esercizio in commento non si è dato luogo ad accantonamenti di fiscalità differita, ma soltanto all'utilizzo dei fondi appostati negli esercizi precedenti.

Si richiama l'attenzione del lettore sul fatto che nell'esercizio in commento sono state rilevate imposte anticipate in quanto non si sono verificate differenze temporanee indeducibili destinate ad essere riassorbite in esercizi futuri (svalutazione immobili iscritti tra le rimanenze di magazzino).

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

Organico	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Dirigenti			
Quadri	2		2
Impiegati	4	5	(1)
Operai	6	4	2
Altri			
Totale	12	9	3

	Numero medio
Quadri	2
Impiegati	4
Operai	6
Totale Dipendenti	12

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

I compensi spettanti e corrisposti all'Amministratore Unico per il periodo chiuso al 31/12/2025, al netto del contributo integrativo per la cassa di previdenza, ammontano ad euro 26.000.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	26.000	5.000
Anticipazioni	0	0

	Amministratori	Sindaci
Crediti	0	0
Impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie prestate	0	0

Compensi al revisore legale o società di revisione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Ai sensi di legge si evidenziano nella tabella che segue i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dal revisore legale.

Si precisa che il soggetto incaricato del controllo contabile è investito anche dell'attività di vigilanza, in ragione della carica di Sindaco Unico, con un compenso complessivo di euro 9.000,00 annui, di cui euro 5.000,00 per l'attività di vigilanza ed euro 4.000,00 per l'attività di revisione.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	4.000
Altri servizi di verifica svolti	0
Servizi di consulenza fiscale	0
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	0
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	4.000

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Passività potenziali (art. 2427, c. 1, n. 9, c.c. – OIC 31)

In conformità con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni in merito agli impegni, alle garanzie e alle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Con atto di citazione notificato il 12 maggio 2026, preceduto da diffida del 11 dicembre 2025, Geoside S.p.A. ha convenuto in giudizio la società avanti al Tribunale di Pisa avanzando pretese complessivamente quantificate in euro 792.606,28, riconducibili alla scrittura privata del 26 marzo 2019 in tema di impianto geotermico (SIGS) realizzato presso il Centro Servizi Enrico Fermi (foglio 93, particella 96). Le domande attoree hanno ad oggetto, in sintesi:

- la risoluzione della predetta scrittura privata;
- euro 730.087,01 a titolo di costo dell'impianto, invocato in via alternativa quale accessione (art. 936 c.c.), maggior valore dei fondi, restituzione conseguente alla risoluzione (art. 1458 c.c.) o ingiustificato arricchimento;
- euro 48.091,75 a titolo di corrispettivo del servizio energetico asseritamente reso nel periodo 1° novembre 2019 – 31 dicembre 2024;
- euro 14.427,52 a titolo di lucro cessante;
- oltre rivalutazione, interessi e spese, nonché una domanda di condanna generica relativa all'impianto fotovoltaico.

L'Amministratore Unico contesta integralmente nel merito la fondatezza delle pretese avversarie e ha provveduto a conferire incarico a legali di fiducia per l'approntamento della difesa. Tenuto conto della fase del

tutto iniziale del contenzioso – essendo l'incarico difensivo in corso di perfezionamento e non avendo i legali incaricati ancora potuto accedere al fascicolo telematico – alla data di redazione del presente bilancio non è possibile formulare una prognosi attendibile sull'esito del giudizio né, conseguentemente, una stima attendibile dell'eventuale onere a carico della società. Ricorrendo i presupposti di cui all'OIC 31, paragrafi 30 e 31 (passività la cui manifestazione è meramente possibile e il cui ammontare non è attendibilmente determinabile), la posizione è rappresentata quale passività potenziale ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 9, c.c., senza rilevazione di alcun fondo nel passivo dello stato patrimoniale. La società rivaluterà la posizione – provvedendo, ove ne ricorrano i presupposti, all'iscrizione di un congruo accantonamento – non appena, acquisita la compiuta valutazione difensiva e definita la linea processuale, il rischio risulti probabile e l'onere attendibilmente stimabile.

Sempre in merito alle passività potenziali, si evidenzia la pendenza del contenzioso di natura giuslavoristica rubricato al numero RG 608/2024 del 11/04/2024, oggetto di continui rinvii. In merito a tale vicenda si ritiene del tutto infondata la pretesa avanzata da controparte, e assolutamente remoto il rischio di soccombenza della società. Pertanto non si è proceduto ad alcun accantonamento a fondo rischi.

Si attende la definizione del giudizio entro il termine del prossimo esercizio.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

Si rappresenta che per effetto della riorganizzazione aziendale intervenuta nell'esercizio 2022 e portata a conclusione nel 2023, i rapporti con parti correlate sono ridotti a quelli in essere con il Comune di Pisa, unico socio, ed a quelli con le società Pisamo e Farmacie Comunalì di Pisa.

I rapporti di concessione in godimento gratuito dei beni sociali al Comune di Pisa erano stati posti in essere nell'attesa di retrocedere allo stesso tali beni immobili. Nel corso dell'esercizio in commento è stato retrocesso all'unico socio Comune di Pisa uno degli immobili dallo stesso occupati.

Con lo stesso ente sono in corso operazioni di riorganizzazione del patrimonio immobiliare societario. Con riferimento invece al rapporto con Pisamo, le condizioni applicate al debito per finanziamento ereditato a seguito dell'incorporazione di Sviluppo Pisa, attualmente infruttifero di interessi, sono più favorevoli per la società rispetto a quelli di mercato.

Fatta eccezione per quanto sopra rappresentato, non sussistono operazioni con parti correlate caratterizzati da requisiti richiesti dai punti 22 bis e 22 ter dell'articolo 2427 c.c..

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

Si rappresenta che il presente documento viene sottoposto all'assemblea dei soci fruendo del maggior termine di 180 giorni previsto dall'art. 2364 c.c., in quanto a causa della mancata approvazione di documenti amministrativi e rendiconti condominiali sono venute ad essere determinate con certezza alcune poste negative di reddito oltre i termini ordinari di redazione del progetto di bilancio, integrando pertanto i requisiti richiamati dalla succitata disposizione normativa.

Sempre in ordine ai fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio, si rappresenta che in data 12 maggio 2026 è stato notificato alla società atto di citazione promosso da Geoside S.p.A. (già Seaside S.p.A., già Toscana Energia Green S.p.A.) avanti al Tribunale di Pisa, con udienza di prima comparizione fissata al 29 ottobre 2026, avente ad oggetto pretese connesse alla scrittura privata del 26 marzo 2019 relativa all'impianto geotermico realizzato presso il Centro Servizi Enrico Fermi. Le domande attoree e la valutazione dell'organo amministrativo sono illustrate al successivo paragrafo dedicato alle passività potenziali, cui si rinvia. Si tratta di fatto intervenuto dopo la chiusura dell'esercizio che non comporta rettifica dei valori di bilancio.

Oltre a quanto sopra esposto non si segnalano fatti di rilievo intervenuti tra la data di chiusura dell'esercizio e quella di redazione del presente documento, la cui esposizione sia opportuna ai fini di una migliore comprensione del bilancio.

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che non sono state ricevute sovvenzioni contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Quanto alla perdita di esercizio patita, pari a complessivi euro 4.146.853,32, si propone all'assemblea di dare alla medesima immediata copertura, essendo le riserve disponibili in bilancio ampiamente capienti.

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato XBRL; pertanto potrebbero essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato per il deposito.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa e Rendiconto finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

27 Maggio 2026

L'Amministratore Unico
dott. DELL' INNOCENTI MATTEO

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto BAICCHI FRANCESCO iscritto all'albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Pisa al n.771/A quale incaricato della società, ai sensi dell'art. 31, comma 2-quinquies della l.340/2000, dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.