

## 712 - BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2018

**SVILUPPO PISA S.R.L.**

### DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: PISA PI VIA CESARE BATTISTI 71

Numero REA: PI - 158968

Codice fiscale: 01836100501

Forma giuridica: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA  
CON UNICO SOCIO

Procedure in corso: SCIOGLIMENTO E LIQUIDAZIONE

### Indice

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL .....	2
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA .....	17
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE .....	20
Capitolo 4 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE .....	31

## SVILUPPO PISA S.R.L. IN LIQUIDAZ

### Bilancio di esercizio al 31-12-2018

Dati anagrafici	
Sede in	VIA CESARE BATTISTI 71 - 56125 PISA (PI)
Codice Fiscale	01836100501
Numero Rea	PI 000000158968
P.I.	01836100501
Capitale Sociale Euro	120.000 i.v.
Forma giuridica	Societa' a responsabilita' limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	412000
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	Pisamo - Azienda per la mobilita' S.r.l.
Appartenenza a un gruppo	no

v.2.9.5

SVILUPPO PISA S.R.L. IN LIQUIDAZ

## Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
II - Immobilizzazioni materiali	31.943	41.449
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>31.943</b>	<b>41.449</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze	17.946.556	17.946.556
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.255.164	7.072.337
imposte anticipate	126.183	0
<b>Totale crediti</b>	<b>6.381.347</b>	<b>7.072.337</b>
IV - Disponibilità liquide	11.828	172.352
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>24.339.731</b>	<b>25.191.245</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>24.371.674</b>	<b>25.232.694</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	120.000	120.000
VI - Altre riserve	(132.492)	(132.492)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(1.215.670)	(861.000)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(2.595)	(354.671)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>(1.230.757)</b>	<b>(1.228.163)</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>	<b>61.228</b>	<b>142.871</b>
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	18.305.187	17.167.198
esigibili oltre l'esercizio successivo	7.236.016	9.150.788
<b>Totale debiti</b>	<b>25.541.203</b>	<b>26.317.986</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>24.371.674</b>	<b>25.232.694</b>

v.2.9.5

SVILUPPO PISA S.R.L. IN LIQUIDAZ

## Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	300.422	207.367
5) altri ricavi e proventi		
altri	(75.276)	163.019
Totale altri ricavi e proventi	(75.276)	163.019
Totale valore della produzione	225.146	370.386
B) Costi della produzione		
7) per servizi	166.596	250.645
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	9.506	1.479
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	9.506	1.479
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	59.689	272.943
Totale ammortamenti e svalutazioni	69.195	274.422
14) oneri diversi di gestione	105.061	65.556
Totale costi della produzione	340.852	590.623
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(115.706)	(220.237)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	23	52
Totale proventi diversi dai precedenti	23	52
Totale altri proventi finanziari	23	52
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	23	134.486
Totale interessi e altri oneri finanziari	23	134.486
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	0	(134.434)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(115.706)	(354.671)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	13.072	0
imposte differite e anticipate	(126.183)	0
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(113.111)	0
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(2.595)	(354.671)

## Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

### 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 31.12.2018, è il quarto 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.

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.

### **Criteria 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 dell'esercizio, data la rilevanza delle poste in gioco, le attività del Liquidatore si sono ovviamente rivolte con particolare riguardo alla gestione del contenzioso in essere con l'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia (di seguito anche INGV) con il fine ultimo di garantire attraverso le entrate rivenienti (anche) dalla liquidazione degli *asset* aziendali a suo tempo compromessi in vendita a INGV la piena soddisfazione degli impegni assunti con i finanziatori della società.

L'incasso dei proventi derivanti dalla locazione delle unità immobiliari disponibili, infatti, allo stato non consente di onorare con regolarità le rate di mutuo in scadenza né di rientrare dei finanziamenti concessi dalla controllante Pisamo S.r.l.. Sviluppo Pisa non ha potuto così dar corso al pagamento della rata di mutuo di euro 477.000 circa in scadenza il 31.12.2018 e in data 16.04.2019 ha sottoscritto la terza moratoria con il *poò*/di banche (Banca del Monte di Lucca S.p.a., Banca di Pisa e

Fornacette S.c.p.a. e Banca Popolare di Lajatico S.c.p.a.) con conseguente sospensione del pagamento della quota capitale delle rate di mutuo per un periodo pari a 12 mesi a partire dal 1° luglio 2018 fino al 30 giugno 2019 e ricalcolo del piano di ammortamento originario con proroga della scadenza finale al 31.12.2027.

In questo delicato contesto la sentenza emessa dal Tribunale di Roma nel mese di aprile con la quale sono state accolte in toto le pretese di Sviluppo Pisa (sentenza peraltro appellata da INGV) ha molto opportunamente favorito l'ipotesi di una composizione bonaria del contenzioso in essere. All'esito di uno scambio di corrispondenza fra le parti cui hanno fatto seguito varie riunioni tenutesi nel corso del 2019 alla presenza non solo di INGV ma anche dell'Avvocatura dello Stato e dei rappresentanti del *poo*/di banche finanziatrici del progetto "Sesta Porta", ha preso corpo una ipotesi di accordo transattivo che prevede la cessione a INGV al prezzo complessivo di euro 5.776.000 circa (con un corrispettivo unitario al mq. in linea con quello pattuito nel 2009) di una consistente parte degli uffici al 2° piano del fabbricato (circa 1.300 mq. compresi nel sub. 26) e di un locale a uso magazzino nel seminterrato (circa 60 mq.), oltre a superfici condominiali e a comune (il tutto per una superficie convenzionale complessiva di circa 1.460 mq.).

Al netto degli acconti e delle caparre già incassati (euro 1.260.000), il residuo credito di Sviluppo Pisa, in tale ipotesi transattiva, si cristallizzerebbe in euro 5.787.000 circa (di cui euro 4.516.000 per corrispettivo e 1.271.000 per I.V.A. ancora dovuti), da incassare all'atto della formalizzazione dell'accordo dinanzi al notaio già fissata per la fine del prossimo mese di giugno.

L'ipotesi transattiva in via di definizione consentirà di estinguere il mutuo, salvaguardando l'equilibrio finanziario della società e risolvendo l'attuale stato di criticità con un modesto impegno finanziario da parte di Pisamo (e ciò anche qualora non si riuscisse a locare gli altri spazi disponibili); inoltre tale soluzione permetterà di salvaguardare il valore finale del credito di Pisamo - e, a ritroso, del del Comune di Pisa (10 milioni circa) - che sarebbe coperto dal residuo valore dell'immobile libero da gravami (12,2 milioni circa).

Si evidenzia che il Comune di Pisa ha manifestato la disponibilità a rendersi acquirente della residua parte degli uffici al 2° piano (circa 420 mq. di superficie locativa) al prezzo di 1.410.000 euro circa, prezzo che sarà corrisposto interamente all'atto dell'acquisto.

Preso atto delle concrete aspettative di giungere nei termini anzidetti alla firma dell'accordo con INGV, il bilancio dell'esercizio 2018 è stato predisposto assumendo quale presupposto la definizione transattiva del contenzioso fra Sviluppo Pisa e INGV entro la fine dell'esercizio in corso.

Con riferimento al contenzioso tributario in essere per imposte ipotecaria e catastale dovute per la cessione operata a favore del Comune di Pisa nel corso del 2014, si segnala che la Commissione Tributaria Regionale per la Toscana, con sentenza n° 2172/2018 depositata l'11.12.2018, ha respinto l'appello proposto dall'Agenzia delle Entrate di Pisa e condannato quest'ultima al pagamento delle spese di lite.

Dato l'intervenuto esito favorevole anche nel secondo grado di giudizio si è ritenuto di non aderire alla definizione della lite pendente a termini dell'art. 6 del D.L. 119/2018 dal momento che, essendosi la Commissione Regionale espressa successivamente al 24.10.2018 (data assunta come rilevante dal legislatore ai fini di stabilire le modalità di definizione della lite), ciò avrebbe richiesto il pagamento del 40% delle maggiori imposte pretese dall'Agenzia delle Entrate.

## Fondo di liquidazione

In relazione a quanto previsto dal principio contabile OIC 5, in data 1° gennaio 2015 il liquidatore, dopo aver preso piena coscienza delle diverse situazioni, ha istituito il fondo della liquidazione sulla base della stima dei costi e dei ricavi ordinari della liquidazione (la cui durata era stata originariamente prevista pari a due anni e successivamente estesa al biennio 2017-2018); la contabilizzazione del fondo di liquidazione ha un impatto unicamente sulla situazione patrimoniale.

Il fondo nell'anno 2018 ha subito le seguenti variazioni:

*Costi  
sostenuti e*

v.2.9.5

SVILUPPO PISA S.R.L. IN LIQUIDAZ

<b><u>FONDO DI LIQUIDAZIONE</u></b>	<i>Al 01.01.2018</i>	<i>proventi conseguiti nel 2018</i>	<i>Utilizzo fondo</i>	<i>Al 31.12.2018</i>
<b><u>COSTI</u></b>				
Costi di funzionamento	77.000,00	34.300,00	29.000,00	48.000,00
Prestazioni professionali	15.000,00	34.245,19	15.000,00	0,00
Prestazioni tecniche	0,00	15.130,00	0,00	0,00
Interessi	165.871,05	152.666,19	152.643,15	13.227,90
<b>Totale</b>	<b>257.871,05</b>	<b>236.341,38</b>	<b>196.643,15</b>	<b>61.227,90</b>
<b><u>RICAVI</u></b>				
Locazioni	115.000,00	300.422,00	115.000,00	0,00
<b>Totale</b>	<b>115.000,00</b>	<b>300.422,00</b>	<b>115.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>FONDO DI LIQUIDAZIONE</b>	<b>142.871,05</b>	<b>-64.080,62</b>	<b>81.643,15</b>	<b>61.227,90</b>

Tenuto conto che in ragione delle circostanze sopra descritte è ragionevole prevedere che la liquidazione della società termini entro il 31.12.2019, non sono stati operati ulteriori stanziamenti al fondo di liquidazione la cui entità risulta congrua alla luce dei costi e dei ricavi attesi.

## Nota integrativa abbreviata, 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 materiali	Totale immobilizzazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
<b>Costo</b>	51.382	51.382
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	9.933	9.933
<b>Valore di bilancio</b>	41.449	41.449
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	6.740	6.740
<b>Altre variazioni</b>	(2.766)	(2.766)
<b>Totale variazioni</b>	(9.506)	(9.506)
<b>Valore di fine esercizio</b>		
<b>Costo</b>	51.382	51.382
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	19.439	19.439
<b>Valore di bilancio</b>	31.943	31.943

### **Attivo circolante**

#### Rimanenze

Gli immobili realizzati sono iscritti in base al costo sostenuto per la costruzione riparametrato fra le diverse unità immobiliari, anche alla luce delle perizie redatte a supporto della erogazione del mutuo bancario.

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 fra le rimanenze di magazzino.

Le rimanenze non hanno subito nel corso dell'esercizio variazione alcuna.

#### 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. Per quanto attiene la loro ripartizione geografica si precisa che trattasi di crediti vantati verso soggetti residenti in Italia.

#### 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
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	6.885.317	(740.284)	6.145.033	6.145.033
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	5.273	(5.273)	-	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	0	126.183	126.183	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	181.746	(71.615)	110.131	110.131
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>7.072.337</b>	<b>(690.989)</b>	<b>6.381.347</b>	<b>6.255.164</b>

La voce crediti verso clienti risulta costituita quanto a euro 6.110.606 al credito vantato nei confronti di INGV sulla base dell'accordo transattivo di prossima formalizzazione e per il resto da canoni di locazione maturati e non ancora incassati alla data di chiusura dell'esercizio al netto dell'ammontare del "Fondo svalutazione crediti" che ha subito in corso d'anno le variazioni di seguito indicate:

	<i>Saldo iniziale</i>	<i>Utilizzi</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Saldo finale</i>
Fondo svalutazione crediti	272.943	0	39.528	312.471

#### Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	168.584	(168.584)	-
Assegni	3.769	7.890	11.659
Denaro e altri valori in cassa	-	169	169
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>172.352</b>	<b>(160.525)</b>	<b>11.828</b>

## Nota integrativa abbreviata, 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 2018 sono di seguito evidenziati.

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi		
<b>Capitale</b>	120.000	-		120.000
<b>Altre riserve</b>				
Varie altre riserve	-	(1)		(1)
<b>Totale altre riserve</b>	(132.492)	(1)		(132.492)
<b>Utili (perdite) portati a nuovo</b>	(861.000)	(354.670)		(1.215.670)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	(354.671)	354.671	(2.595)	(2.595)
<b>Totale patrimonio netto</b>	(1.228.163)	-	(2.595)	(1.230.757)

### Fondi per rischi e oneri

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Valore di inizio esercizio</b>	142.871	142.871
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
Utilizzo nell'esercizio	81.643	81.643
<b>Totale variazioni</b>	(81.643)	(81.643)
<b>Valore di fine esercizio</b>	61.228	61.228

Il "fondo costi e oneri di liquidazione" è stato istituito all'inizio della procedura di scioglimento con la funzione di indicare l'ammontare complessivo dei costi e degli oneri che si prevede ragionevolmente di sostenere per tutta la durata della liquidazione, al netto dei proventi che si prevede di conseguire. Lo stanziamento iniziale nel fondo di tali costi, oneri e proventi, costituisce una deviazione dai principi contabili applicabili al bilancio ordinario di esercizio, che è giustificata dalla natura straordinaria dei bilanci di liquidazione e, in particolare, dalle finalità esclusivamente prognostiche del bilancio iniziale di liquidazione.

### Debiti

I debiti sorti successivamente al 1° gennaio 2016 sono rilevati, così come previsto dall'articolo 12, comma 2, del D.lgs. 139/2015, secondo il criterio del costo ammortizzato tenendo conto del fattore temporale. Il criterio del costo ammortizzato non viene tuttavia 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. In tal caso i debiti 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.

v.2.9.5

SVILUPPO PISA S.R.L. IN LIQUIDAZ

Per effetto di quanto sopra i debiti della società contratti dal 2016, aventi tutti durata residua ai 12 mesi, sono iscritti al valore nominale ritenuto rappresentativo del presumibile valore di estinzione. Tutti i debiti sono riferiti a soggetti residenti in Italia.

### 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
Debiti verso soci per finanziamenti	10.359.687	54.000	10.413.687	10.413.687	-
Debiti verso banche	9.150.788	(392.903)	8.757.885	1.521.869	7.236.016
Acconti	6.300.000	(524.094)	5.775.906	5.775.906	-
Debiti verso fornitori	96.637	(80.673)	15.964	15.964	-
Debiti verso controllanti	-	157.500	157.500	157.500	-
Debiti tributari	5.201	12.155	17.356	17.356	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	1.445	(1.445)	-	-	-
Altri debiti	404.228	(1.323)	402.905	402.905	-
<b>Totale debiti</b>	<b>26.317.986</b>	<b>(776.783)</b>	<b>25.541.203</b>	<b>18.305.187</b>	<b>7.236.016</b>

L'importo degli "Acconti" corrisponde alla somma delle fatture a suo tempo emesse nei confronti di INGV al netto della nota di credito di euro 524.094 la cui quantificazione deriva dai termini dell'accordo transattivo più volte richiamato.

Gli "Altri debiti" si riferiscono quanto a euro 360 mila alla caparra versata da INGV e per il resto a depositi cauzionali ricevuti a fronte delle locazioni in essere, a spese condominiali e ad altri debiti di entità non rilevante.

### Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
<b>Ammontare</b>	8.678.155	8.678.155	16.863.048	25.541.203

## **Nota integrativa abbreviata, 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**

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Canoni di locazione	300.422
<b>Totale</b>	<b>300.422</b>

#### **Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica**

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	300.422
<b>Totale</b>	<b>300.422</b>

I ricavi conseguiti ineriscono le locazioni in essere.

### **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, oltre ad imposte, tasse e diritti vari, la svalutazione di componenti patrimoniali attive - nello specifico crediti - rispetto al valore loro attribuito all'inizio della liquidazione per circa euro 175 mila.

### **Proventi e oneri finanziari**

Gli oneri finanziari dell'esercizio, costituiti quasi integralmente da quelli maturati sulle somme ottenute sotto forma di mutuo ipotecario, risultano compensati dallo stanziamento operato a tale titolo nel fondo di liquidazione.

### **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.

Il saldo per imposte correnti è esposto nella voce "Debiti Tributari" al netto degli acconti versati e delle ritenute subite o nella voce "Crediti Tributari" nel caso in cui gli acconti eccedono il carico di imposte dell'esercizio.

Le imposte anticipate o differite sono calcolate, tenendo conto dell'aliquota di presumibile riversamento, sulle differenze temporanee tra il valore di bilancio ed il valore fiscale delle attività e passività.

v.2.9.5

SVILUPPO PISA S.R.L. IN LIQUIDAZ

## Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
<b>A) Differenze temporanee</b>	
Totale differenze temporanee deducibili	3.335
Differenze temporanee nette	(3.335)

## Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio
Svalutazione crediti eccedente	7.240	7.240
Perizia di stima 2018	6.656	6.656

## Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente		
	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate
<b>Perdite fiscali</b>			
di esercizi precedenti	511.867		
<b>Totale perdite fiscali</b>	511.867		
<b>Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza</b>	511.867	24,00%	122.848

## Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

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

Si rinvia a riguardo a quanto dettagliatamente esposto nell'informativa resa nella prima parte della presente nota integrativa con riguardo all'andamento della 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 Pisamo - Azienda per la mobilità S.r.l. con sede in Pisa, Via Cesare Battisti n. 71, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di Pisa 01707050504.

### Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2017	31/12/2016
B) Immobilizzazioni	2.505.437	17.407.335
C) Attivo circolante	18.514.275	18.049.671
D) Ratei e risconti attivi	112.685	40.069
<b>Totale attivo</b>	<b>21.132.397</b>	<b>35.497.075</b>
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	1.300.000	1.300.000
Riserve	1.649.858	1.606.752
Utile (perdita) dell'esercizio	(116.430)	43.105
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>2.833.428</b>	<b>2.949.857</b>
B) Fondi per rischi e oneri	261.968	450.000
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	371.277	335.339
D) Debiti	17.658.466	16.949.784
E) Ratei e risconti passivi	7.258	14.812.095
<b>Totale passivo</b>	<b>21.132.397</b>	<b>35.497.075</b>

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2017	31/12/2016
A) Valore della produzione	13.660.438	14.205.371
B) Costi della produzione	13.788.690	14.123.710
C) Proventi e oneri finanziari	34.071	(3.763)
Imposte sul reddito dell'esercizio	22.249	34.793
Utile (perdita) dell'esercizio	(116.430)	43.105

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

Il Liquidatore propone di riportare a nuovo la perdita dell'esercizio di euro 2.595.

## **Nota integrativa, parte finale**

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2018, 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.

VERBALE DELLA RIUNIONE DELL'ASSEMBLEA DEI SOCI DEL GIORNO  
**15 LUGLIO 2019**

In Pisa, presso la sede legale in Via Cesare Battisti n. 71, alle ore 8,30 di oggi 15 luglio 2019, si è riunita in seconda convocazione l'assemblea dei soci della società Sviluppo Pisa s.r.l. in liquidazione per trattare il seguente ordine del giorno:

- 1. presentazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018;**
- 2. Relazione sul governo societario ai sensi dell'art. 6 comma 4 d.lgs. 19.08.2016, n. 175;**
- 3. ipotesi di proroga del contratto in essere con il Comune di Pisa per l'uso dei locali posti ai piani secondo e quarto;**
- 4. varie ed eventuali.**

È presente l'Avv. Andrea Bottone, Amministratore Unico di Pisamo s.r.l., in rappresentanza del socio unico mentre il dott. Simone Sartini, partner di UHY Bompani s.r.l., Sindaco unico della società, ha giustificato la propria assenza.

Assume la presidenza ai sensi di legge e di statuto il liquidatore ing. Alessandro Fiorindi il quale, preso atto della regolare convocazione della riunione odierna e della presenza dell'intero capitale sociale, dichiara l'assemblea validamente costituita ed atta a deliberare sugli argomenti in agenda.

Le funzioni di Segretario sono affidate al rag. Luca Cecconi, consulente della società, che assiste alla riunione unitamente al dott. Alessandro Benassi, funzionario P.O. Ufficio Partecipazioni del comune di Pisa.

Il Presidente introduce il primo argomento all'ordine del giorno della riunione con riferimento al quale il socio lo dispensa dalla lettura del bilancio e della relazione dell'organo di controllo dichiarando come già conosciuti detti documenti.

L'ing. Fiorindi si sofferma allora brevemente sulle poste di maggiore interesse e rilevanza richiamando il paragrafo della Nota Integrativa nel quale riferisce in ordine all'andamento del processo di liquidazione della società precisando che in data 25 giugno 2019, con atto ai rogiti notaio Francesca Romana Perrini di Roma, è stato perfezionato il previsto accordo transattivo con INGV in forza del quale, previa definizione di tutte le cause pendenti fra le parti, sono stati trasferiti a detto ente una ampia porzione (mq 1.340) degli uffici posti al piano secondo oltre ad un locale destinato a deposito nel piano interrato al complessivo prezzo di euro 5.775.906,48.

L'assemblea quindi

d e l i b e r a ( 1 )

- a) di approvare il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2018 così come predisposto dal Liquidatore,

- b) di riportare integralmente a nuovo la perdita di euro 2.595.

§

Con riferimento al secondo argomento all'ordine del giorno l'ing. Fiorindi illustra il contenuto della Relazione sul governo societario redatta ai sensi dell'art. 6 comma 4 d.lgs. 19.08.2016, n. 175. Il Liquidatore richiama l'attenzione sul paragrafo dedicato alla valutazione del rischio e sul risultato ottenuto applicando i criteri forniti dall'Ente controllante.

Lo stesso illustra altresì ai presenti il Piano di Risanamento Aziendale redatto a termini dell'art. 14, co. 2 del decreto legislativo sopra citato.

Ancorché il rischio aziendale risulti ad oggi di entità modesta l'ing. Fiorindi ha inteso predisporre in corso d'anno un Piano di risanamento per verificare la sostenibilità finanziaria dell'accordo transattivo con INGV e la successiva vendita al Comune di Pisa della residua porzione degli uffici posti al piano secondo; la mancata definizione dell'accordo con INGV avrebbe infatti determinato una situazione di "crisi conclamata" e imposto l'adozione di immediati provvedimenti correttivi volti al risanamento della società.

Udita la relazione del Liquidatore l'assemblea

d e l i b e r a ( 2 )

- di approvare la Relazione sul governo societario redatta ai sensi dell'art. 6 comma 4 d.lgs. 19.08.2016, n. 175 ed il relativo Piano di risanamento aziendale.

§

La discussione del terzo punto in agenda viene rinviata ad una prossima riunione assembleare.

Null'altro essendovi da deliberare, alle ore 8,55 la riunione termina previa lettura ed approvazione del presente verbale che è stato redatto seduta stante.

Il Presidente

Firmato

*ing. Alessandro Fiorindi*

Il Segretario

Firmato

*rag. Luca Cecconi*

*Il soggetto che sottoscrive il presente documento dichiara che è conforme a quello originale  
Tenuto presso la Società.  
Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Pisa – autorizzazione n.  
6187/2001 del 26.01.2001.*

**SVILUPPO PISA S.r.l. in liquidazione**

*Bilancio al 31.12.2018  
Relazione sul governo societario*



**Bilancio al 31 Dicembre 2018**

**Relazione sul Governo Societario**  
(ex art. 6, comma 4, d.lgs. 175/2016)

SVILUPPO PISA S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2018  
Relazione sul governo societario

in liquidazione

## RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO

(ex art. 6, comma 4, d.lgs. 175/2016)

### PREMESSA

SVILUPPO PISA, in quanto società a controllo pubblico ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. m), del d.lgs. 175/2016 ("Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica"), è tenuta annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale, a predisporre e presentare all'Assemblea dei soci e successivamente a pubblicare contestualmente al bilancio di esercizio, la Relazione sul governo societario secondo quanto previsto dall'art. 6, comma 4, del d.lgs. 175/2016.

Per la redazione della presente Relazione, tenendo conto delle caratteristiche specifiche della Società e delle sue previsioni statutarie, si è ritenuto opportuno fare riferimento:

- alle disposizioni contenute nell'art. 123-bis del d.lgs. 58/1998, per la parte relativa alla storia, all'attività e al governo della società, tenuto conto delle analogie tra la "Relazione sul governo societario e degli assetti proprietari" delle società emittenti valori mobiliari ammessi alle negoziazioni in mercati regolamentati e la "Relazione sul governo societario" prevista dal d.lgs. 175/2016;
- al documento del marzo 2019 del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili (CNDCEC) intitolato "Relazione sul governo societario contenente programma di valutazione del rischio di crisi aziendale";
- alle "Linee guida per la redazione dei Programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale nell'ambito della Relazione sul governo societario, ai sensi dell'art. 6, commi 2 e 4, del d.lgs. 175/2016", trasmesse dal Comune di Pisa.

### STORIA E PROFILO DELLA SOCIETÀ

#### Atto costitutivo e capitale sociale

SVILUPPO PISA s.r.l. in liquidazione (nel seguito SVILUPPO PISA) è stata costituita con atto ai rogiti del notaio Caccetta di Pisa in data 25 maggio 2007 (rep. n. 65630) con un capitale sociale di euro 120.000,00 (euro centoventimila/00) interamente di proprietà della PISAMO – AZIENDA PER LA MOBILITÀ S.r.l.

#### Storia e profilo della società

SVILUPPO PISA nasce come "società di scopo" per la realizzazione completa dell'intervento relativo al piano attuativo per la riorganizzazione funzionale dell'area compresa tra Via Quarantola, Via Cesare Battisti, Via Pietro Mascagni e la sede ferroviaria a Pisa (c.d. "progetto Sesta Porta").

Detto progetto si è concretizzato nel 2012 con la realizzazione di un nuovo complesso immobiliare caratterizzato da elevati standard costruttivi e costituito da un edificio principale di 4 piani destinato a uffici, sala conferenze e fondi commerciali, con ampia autorimessa in seminterrato e spazi esterni.

Oltre all'edificio principale, fa parte del complesso immobiliare anche una palazzina di circa 400 mq. (già centro direzionale AGES), in scadente stato di manutenzione.

## SVILUPPO PISA S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2018  
Relazione sul governo societario

L'intervento è stato finanziato:

- per 12 milioni di euro con un mutuo ipotecario, sottoscritto nel 2011 e scadente nel dicembre 2026 (capitale residuo, al dicembre 2018, pari a 8,678 milioni), erogato in pool da BCC di Fornacette, Banca del Monte di Lucca e BP Lajatico (di seguito, in breve, anche "mutuo BCCF" o "il mutuo");
- per 6,5 milioni circa con un finanziamento bancario a medio termine (a oggi estinto);
- con finanziamenti provenienti dal socio unico, PISAMO S.r.l., ammontanti a circa 10,9 milioni al dicembre 2018.

Si osserva che le risorse provenienti da PISAMO derivano essenzialmente dalle ampie dilazioni concesse dal proprio ente di controllo, il Comune di Pisa, il quale rappresenta quindi, in ultima analisi, l'effettivo socio finanziatore di SVILUPPO PISA.

Nel corso degli anni dal 2014 al 2016, SVILUPPO PISA ha perfezionato le cessioni di porzioni di fabbricato destinate al Comune di Pisa, a SEPI S.p.a. e a CTT, rientrando interamente del finanziamento bancario chirografario e parzialmente del mutuo BCCF, garantito dalla proprietà dell'intero complesso immobiliare.

Nella definizione iniziale del progetto un ruolo determinante fu giocato dall'accordo, formalizzato nel 2009, con il quale l'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia (di seguito INGV) si obbligava ad acquistare per 9 milioni di euro (oltre I.V.A. di legge) un'ampia porzione del fabbricato, rappresentata dall'intero secondo piano, da una consistente porzione del primo piano e da una piccola porzione del seminterrato.

In sede di sottoscrizione del contratto, INGV versò una prima somma a titolo di caparra per 360.000 euro, impegnandosi a pagare la differenza in base agli stati di avanzamento dei lavori. Successivamente INGV rifiutò di onorare il contratto con SVILUPPO PISA e nel corso del 2012 incardinò, avanti il tribunale di Roma, una controversia avente a oggetto la validità dell'intera obbligazione assunta contrattualmente.

A inizio 2013 SVILUPPO PISA, resistendo alle contestazioni di INGV, emise 4 fatture a titolo di acconto per un totale imponibile I.V.A. di 6.300.000 euro, al fine di ottenere la condanna di INGV al pagamento delle somme ivi indicate.

Con Sentenza n. 15276 del 10.07.2014, attualmente pendente in appello, il Tribunale di Roma ha condannato INGV al pagamento della somma di 900.000 euro di cui alla fattura n. 4/2013; INGV ha adempiuto alla sentenza di primo grado, dopo che la Corte di appello di Roma ha rigettato la richiesta di sospendere cautelamente l'esecutività della predetta sentenza.

Da ultimo, con Sentenza n. 7690 del 16.04.2018, pendente in appello, lo stesso Tribunale ha condannato INGV al pagamento delle fatture n. 1 e n. 2 del 2013 per complessivi euro 2.700.000; anche tale sentenza è stata impugnata da INGV avanti la corte di appello di Roma.

Sono invece tutt'ora pendenti in primo grado il giudizio relativo al decreto ingiuntivo notificato da SVILUPPO PISA in riferimento alla fattura d'acconto n. 5/2013 di 2,7 milioni, nonché il giudizio di merito relativo alla generale validità del contratto, introdotto da INGV.

In sintesi, alla data odierna INGV ha pagato a SVILUPPO PISA la complessiva somma di euro 1.260.000 (caparra e fattura n. 4/2013) ed è già stata condannata a pagare ulteriori euro 2.700.000 oltre I.V.A. (fatture n. 1/2013 e n. 2/2013); pendono invece in primo grado i ricorsi per il pagamento della fattura n. 5/2013 (euro 2.700.000, proposto da SVILUPPO PISA) e per la validità generale del contratto (lite avviata da INGV).

La controversia apertasi con INGV e i conseguenti ritardi nei pagamenti delle somme che avrebbero dovuto essere incassate da SVILUPPO PISA entro il 2012, ha determinato per quest'ultima oggettive difficoltà nel far fronte regolarmente agli impegni per il pagamento del mutuo BCCF e per rientrare dei finanziamenti concessi da PISAMO.

SVILUPPO PISA, pertanto, non ha potuto dar corso al pagamento della rata di mutuo di 477.000 euro circa, scaduta il 31.12.2018, tenuto conto che le risorse provenienti dalle locazioni

## SVILUPPO PISA S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2018  
Relazione sul governo societario

ammontano attualmente a circa 300.000 euro annui, a fronte di un piano di ammortamento del predetto mutuo che comporta annualmente un esborso finanziario nell'ordine, in media, del milione di euro.

Peraltro a seguito della pubblicazione della Sent. Trib. Roma, n. 7690 del 16.4.2018 (che ha verosimilmente incrinato le sicurezze di INGV di portare a termine la controversia in senso per lui favorevole), si è avviato uno scambio di corrispondenza fra le parti con il quale ha preso corpo l'ipotesi di una composizione bonaria della lite che prevede la cessione a INGV al prezzo complessivo di euro 5.776.000 circa (con un corrispettivo unitario al mq. in linea con quello pattuito nel 2009) di una consistente parte degli uffici al 2° piano del fabbricato (circa 1.300 mq. compresi nel sub. 26) e di un locale a uso magazzino nel seminterrato (circa 60 mq.), oltre a superfici condominiali e a comune (il tutto per una superficie convenzionale complessiva di circa 1.460 mq.).

Al netto degli acconti e delle caparre già incassati (euro 1.260.000), il residuo credito di SVILUPPO PISA, in tale ipotesi transattiva, si cristallizzerebbe in euro 5.787.000 circa (euro 4.516.000 per corrispettivo e 1.271.000 per I.V.A. ancora dovuti), da incassare alla data dell'atto – attualmente prevista entro la fine del mese di giugno – con contestuale trasferimento della proprietà del compendio immobiliare.

È necessario evidenziare infine che il Comune di Pisa ha manifestato l'interesse a rendersi acquirente della residua parte degli uffici al 2° piano (circa 420 mq. di superficie locativa) al prezzo di 1.410.000 euro circa, corrisposto interamente all'atto dell'acquisto.

L'ipotesi transattiva in discussione, se perfezionata nei tempi attualmente concordati, consentirebbe di estinguere il mutuo BCCF, salvaguardando l'equilibrio finanziario della società e risolvendo l'attuale stato di criticità con un modesto impegno da parte di PISAMO (e ciò anche qualora non si riuscisse a locare gli altri spazi disponibili); inoltre tale soluzione consentirebbe di salvaguardare il valore finale del credito di PISAMO/Comune (10 milioni circa), che sarebbe coperto dal residuo valore dell'immobile libero da gravami (12,2 milioni circa).

**Soci, ingresso e recesso, esclusione**

Le quote sono cedibili da parte del socio unico PISAMO previa autorizzazione espressa del Comune di Pisa.

Spetta al socio il diritto di recesso nelle ipotesi di cui all'art. 2473 e all'art. 2497-quater del Codice Civile nonché negli altri casi previsti dalla legge.

Non sono previste specifiche ipotesi di esclusione del socio per giusta causa.

**GOVERNO DELLA SOCIETÀ****L'Assemblea dei soci**

L'Assemblea dei Soci delibera oltretutto sulle materie riservate alla loro competenza dalla legge, sulle seguenti argomenti:

- a) approvazione del bilancio e distribuzione degli utili;
- b) nomina degli amministratori e la struttura dell'organo amministrativo;
- c) nomina dei sindaci e del presidente del collegio sindacale o del revisore;
- d) modificazioni dello statuto;
- e) decisione di compiere operazioni che comportano una sostanziale modificazione dell'oggetto sociale o una rilevante modificazione dei diritti dei soci;
- f) nomina dei liquidatori e i criteri di svolgimento della liquidazione.

**Organo amministrativo**

La società è amministrata da:

- un amministratore unico dotato di tutti i poteri di gestione e rappresentanza;
- un consiglio di amministrazione composto da tre a più membri, secondo il numero

## SVILUPPO PISA S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2018  
Relazione sul governo societario

determinato all'atto di nomina;

- due o più amministratori con poteri congiunti o disgiunti.

Gli amministratori durano in carica fino a revoca o dimissioni o per il periodo determinato dai soci al momento della nomina (artt. 13, 14 e 15, Statuto).

Attualmente, in ragione dello stato liquidatorio della società, non è presente un organo amministrativo.

#### Liquidazione

Nel caso di scioglimento l'assemblea fissa le modalità della liquidazione e nomina uno o più liquidatori, determinandone i poteri (art. 35, Statuto).

In data 12.12.2014, l'assemblea dei soci, ha deliberato l'anticipato scioglimento della società e la nomina del liquidatore ing. Alessandro Fiorindi. La liquidazione ha avuto effetto dal 31.12.2014, data di iscrizione nel Registro delle Imprese.

Ovviamente dal momento della delibera di scioglimento lo scopo effettivo della società è mutato in quello tipico della liquidazione, volto al trasferimento ai Soci della liquidità rimanente dopo avere estinto tutte le passività sociali.

La struttura organizzativa della società accentra nel liquidatore unico significative responsabilità fra le quali, oltre a quelle già rilevanti previste dal codice civile e dalla normativa tributaria, si evidenziano quelle in materia di:

- Salute e sicurezza sul lavoro ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008;
- Prevenzione della corruzione, quale "Responsabile della Prevenzione della Corruzione" ai sensi della L. 190/2012;
- Trasparenza e integrità, quale "Responsabile della Trasparenza" ai sensi del D.Lgs. 33/2013;
- Antiriciclaggio, ai sensi dell'art. 22, D.Lgs. 231/2007;
- Privacy e tutela dei dati personali, quale "Titolare o Responsabile del Trattamento dei dati" o della protezione dati ai sensi del Reg. UE 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 in quanto vigente.

#### Organo di controllo

La società è obbligata alla nomina del collegio sindacale o del revisore che resta in carica per tre esercizi. Spetta ai soci la nomina dell'organo di controllo (art. 20, Statuto).

Con atto del 29.12.2017 è stata nominata la società UHY BOMPANI SRL con sede in Milano, Via Bernardino Telesio, 2 – codice fiscale 08042520968.

#### Privacy

Ai sensi del Regolamento GDPR UE 2016/679 è stato nominato il D.P.O. con la relativa comunicazione all'Autorità Garante della Protezione dei Dati Personali.

È in fase di predisposizione il registro del trattamento dei dati; successivamente si procederà con la fase di *assessment*.

Si segnala che la Società non ha adottato Programmi di Responsabilità Sociale, atto comunque facoltativo, ai sensi dell'art. 6, comma 3, lett. d) del D.lgs. 175/2016, e non è dotata di un ufficio di controllo interno, anch'esso facoltativo, ai sensi della lett. b) della medesima norma.

### **PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE EX ART. 6, C. 2, E ART. 14 DEL D.LGS. 175/2016**

In conformità alle disposizioni normative recate dall'art. 6, comma 2, e dall'art. 14 del d.lgs. 175/2016, viene adeguato il Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale con le linee guida del Comune di Pisa che potrà essere implementato in ragione delle mutate dimensioni e complessità della Società.

## 1. DEFINIZIONI

### 1.1. Continuità aziendale

Il principio di continuità aziendale è richiamato dall'art. 2423-bis del Codice civile che, in tema di principi di redazione del bilancio, al comma 1, n. 1, recita: *"la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività"*.

La nozione di *continuità* aziendale indica la capacità dell'azienda di conseguire risultati positivi e generare correlati flussi finanziari nel tempo.

Si tratta del presupposto affinché l'azienda operi e possa continuare a operare nel prevedibile futuro come azienda in funzionamento e creare valore, il che implica il mantenimento di un equilibrio economico-finanziario.

L'azienda, nella prospettiva della continuazione dell'attività, costituisce, come indicato nell'OIC 11 (§ 22), un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

Nei casi in cui, a seguito di tale valutazione prospettica, siano identificate significative incertezze in merito a tale capacità, dovranno essere chiaramente fornite nella nota integrativa le informazioni relative ai fattori di rischio e alle incertezze identificate, nonché ai piani aziendali futuri per far fronte a tali rischi e incertezze. Dovranno inoltre essere esplicitate le ragioni che qualificano come significative le incertezze esposte e le ricadute che esse possono avere sulla continuità aziendale.

**Nel caso di SVILUPPO PISA, lo stato liquidatorio implica, per definizione, la perdita del presupposto della continuità; tale circostanza ha giustificato e giustifica, tra l'altro, la valutazione in bilancio a valori di mercato degli asset patrimoniali.**

**Pertanto, la necessità di portare a completa estinzione le passività sociali, impone egualmente il monitoraggio dei flussi di liquidità e della posizione finanziaria**

### 1.2. Crisi

L'art. 2, lett. c), della legge 19 ottobre 2017, n. 155 (Delega al Governo per la riforma delle discipline della crisi d'impresa e dell'insolvenza) definisce lo stato di crisi dell'impresa come *"probabilità di futura insolvenza, anche tenendo conto delle elaborazioni della scienza aziendalistica"*; insolvenza a sua volta intesa – ex art. 5 del R.D. 16 marzo 1942, n. 267 – come la situazione che *"si manifesta con inadempimenti od altri fatti esteriori, i quali dimostrano che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni"* (definizione confermata nel decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, recante "Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155", il quale all'art. 2, comma 1, lett. a), definisce la "crisi" come *"lo stato di difficoltà economico-finanziaria che rende probabile l'insolvenza del debitore e che per le imprese si manifesta come inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte regolarmente alle obbligazioni pianificate"*.

Il tal senso, la crisi può manifestarsi con caratteristiche diverse, assumendo i connotati di una:

- crisi finanziaria, allorché l'azienda – pur economicamente sana – risenta di uno squilibrio finanziario e quindi abbia difficoltà a far fronte con regolarità alle proprie posizioni debitorie. Secondo il documento OIC 19, Debiti, (Appendice A), *"la situazione di difficoltà finanziaria è dovuta al fatto che il debitore non ha, né riesce a procurarsi, i mezzi finanziari adeguati, per quantità e qualità, a soddisfare le esigenze della gestione e le connesse obbligazioni di pagamento"*;
- crisi economica, allorché l'azienda non sia in grado, attraverso la gestione operativa, di remunerare congruamente i fattori produttivi impiegati.

## 2. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO

Tenuto conto che la norma di legge fa riferimento a "indicatori" e non a "indici" e, dunque a un concetto di più ampia portata e di natura anche predittiva, la Società ha individuato i seguenti strumenti di valutazione dei rischi oggetto di monitoraggio:

- analisi indicatori extracontabili;
- analisi indicatori contabili;
- analisi indicatori prospettici;
- monitoraggio delle attività aziendali soggette a "rischio" attraverso il sistema di gestione della qualità.

### Analisi indicatori extracontabili

L'analisi degli indicatori extracontabili costituisce una fase preliminare che va a scandagliare il contesto interno ed esterno in cui opera la Società al fine di valutare i fattori che possono generare dubbi sulla *continuità* aziendale ovvero, come nel caso di specie, sulla capacità dell'impresa di far fronte con regolarità agli impegni finanziari già assunti e programmati.

In particolare sono stati utilizzati i seguenti indicatori cui sono attribuiti un punteggio da 0 a 5 (0 per rischio nullo, 5 quello massimo):

- A. Contratti di Locazione. Un rilevante contratto locativo in scadenza può essere una criticità, anche se vi è la ragionevole certezza di un suo rinnovo, che peraltro può presentarsi con condizioni e clausole sostanzialmente differenti.
- B. La volontà liquidatoria dei soci. Ad esempio quando un socio che possiede una quota significativa intende uscire dalla compagine sociale.
- C. Eventuale perdita di mercati o clienti strategici.
- D. Le incertezze derivanti dal cambio dei vertici aziendali.
- E. La difficoltà nella gestione del personale e dei rapporti sindacali.
- F. Le modifiche delle normative di settore e quelle afferenti alle partecipazioni pubbliche.
- G. La presenza di procedimenti legali e di contenziosi di rilevante importo e l'incertezza sulla loro durata e conclusione.
- H. Il possesso di partecipazioni in società che presentano a sua volta criticità sulla continuità aziendale.
- I. La presenza di osservazioni e/o rilievi nella Relazione redatta dall'Organo di Controllo o dal Revisore Legale dei conti, in merito ai dubbi sulla continuità aziendale.
- J. Adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e del suo concreto funzionamento, da valutare anche in base ai rilievi dell'Organo di controllo.
- K. Osservanza delle norme amministrative e dei vincoli che si applicano alla società in relazione alla sua natura ed alla partecipazione al capitale di amministrazioni pubbliche, anche tenendo conto degli obiettivi e delle direttive approvate dai soci ai sensi dell'art. 147-*quater* del d.lgs. 267/2000 e dell'art. 19, commi 5-7, del d.lgs. 175/2016.
- L. Sussistenza di una o più delle situazioni elencate dall'art. 20, comma 2, del d.lgs. 175/2016 dalle quali deriva la necessità di attuare interventi di razionalizzazione, fra cui:
  1. società priva di dipendenti o con un numero di amministratori superiore a quello dei dipendenti;
  2. conseguimento, nel triennio precedente, di un fatturato medio non superiore a un milione di euro, fatta salva la disciplina transitoria prevista dall'art. 27, comma 12-*quinqies*, del d.lgs. 175/2016;
  3. per le sole società diverse da quelle costituite per la gestione di un servizio di interesse generale (SIG), risultato negativo per quattro dei cinque esercizi precedenti;
  4. necessità di contenimento dei costi di funzionamento.

A tali indicatori sono stati applicati "pesi" al fine di determinare un punteggio di rischio complessivo relativo ai fattori extracontabili: tale punteggio è compreso tra 0 (rischio nullo) e 10 (rischio massimo).

**SVILUPPO PISA S.r.l. in liquidazione**

Bilancio al 31.12.2018  
Relazione sul governo societario

Di seguito si riporta lo schema delle valutazioni:

Indicatore <b>EXTRACONTABILE</b>	Valore	Peso	Formula	Punteggio Anno n
Contratti di locazione (scadenza) 0 se oltre 5 anni; 1 se tra 5 e 4 anni; 2 se tra 4 e 3 anni; 3 se tra 3 e 2 anni; 4 se tra 2 e 1 anno; 5 se entro un anno, scaduto o in proroga.	5	0,40	Valore * Peso	2,00
Volontà liquidatori dei soci	0	0,40	Valore * Peso	0,00
Perdita dei mercati o di clienti strategici	0	0,20	Valore * Peso	0,00
Cambio vertici aziendali	0	0,15	Valore * Peso	0,00
Gestione rapporti con il personale	0	0,07	Valore * Peso	0,00
Modifiche alle normative di settore	3	0,06	Valore * Peso	0,18
Procedimenti legali di lunga durata ed incerti	5	0,23	Valore * Peso	1,15
Possesso partecipazioni critiche	0	0,15	Valore * Peso	0,00
Presenza di rilievi da parte dell'Organo di Controllo	5	0,14	Valore * Peso	0,70
Adeguatezza assetto organizzativo	0	0,07	Valore * Peso	0,00
Osservanza norme società a partecipazione pubblica	2	0,07	Valore * Peso	0,14
Sussistenza requisiti Razionalizzazione Partecipazioni	5	0,06	Valore * Peso	0,30
<b>TOTALE PUNTEGGIO RISCHIO DA INDICATORI EXTRACONTABILI</b>		<b>2,00</b>	<b>MIN 0,00 MAX 10,00</b>	<b>4,47</b>

A tali indicatori sono stati applicati "pesi" al fine di determinare un punteggio di rischio complessivo relativo ai fattori extracontabili: tale punteggio è compreso tra 0 (rischio nullo) e 10 (rischio massimo).

**2.1. Analisi indicatori contabili**

L'analisi degli indicatori contabili si focalizza sulla:

- solidità: l'analisi è indirizzata ad apprezzare la relazione fra le diverse fonti di finanziamento e la corrispondenza tra la durata degli impieghi e delle fonti;
- liquidità: l'analisi ha ad oggetto la capacità dell'azienda di far fronte ai pagamenti a breve con la liquidità creata dalle attività di gestione a breve termine;
- redditività: l'analisi verifica la capacità dell'azienda di generare un reddito capace di coprire l'insieme dei costi aziendali nonché, eventualmente, remunerare del capitale.

Tali analisi vengono condotte considerando un arco di tempo storico quadriennale (e quindi l'esercizio corrente e i tre precedenti), sulla base degli indici e margini di bilancio di seguito indicati.

**Rischio da indicatori contabili - Punteggi**

Indicatore	Valore soglia	Tipo Val.		Punteggio Anno 2018	Punteggio Anno 2017
		Se Sì	Se No		
Deficit Patrimoniale	PN > 0	0,00	2,00	2,00	2,00
Capitale Circolante Netto	CCN > 0	0,00	0,65	0,00	0,00
Oneri Finanziari su Fatturato	OnFin / Fatturato < 1%	0,00	0,75	0,75	0,75
ROE	ROE > 1%	0,00	0,75	0,75	0,00
EVA	EVA > 0	0,00	1,90	0,00	0,00
Risultati Esercizio	RN > 0 (Per 3 esercizi sugli ultimi 4)	0,00	0,75	0,75	0,75
Risultati Operativi	RO > 0 (Per 3 esercizi consecutivi)	0,00	0,75	0,75	0,75
Perdite esercizio portate a nuovo	Perd. PN < 3% del PN	0,00	0,65	0,65	0,65
Costo Medio del Personale	CPM < 40.000	0,00	0,90	0,00	0,00

**SVILUPPO PISA S.r.l. in liquidazione**

Bilancio al 31.12.2018  
Relazione sul governo societario

Efficienza del Personale	Fatturato / N. Addetti > 100.000	0,00	0,90	0,00	0,00
<b>Punteggio Complessivo</b>		<b>MIN. 0,00</b>	<b>MAX 10,00</b>	<b>5,65</b>	<b>4,90</b>

**2.2. Analisi indicatori prospettici**

La società ha individuato il seguente indicatore per l'analisi prospettica:

Indicatore Prospettico - Punteggi	Valore soglia	Valori		Punteggio Anno 2019	Punteggio Anno 2018
		Se 1	Se < 1		
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	DSCR > 1 / DSCR = 1 / DSCR < 1	1,00	1/Dscr	0,00	10,00

**2.3. Valutazione complessiva**

Una volta ottenuti i punteggi di cui sopra:

- se l'indicatore prospettico risulta  $DSCR \geq 1$ , si procede con la media semplice del punteggio complessivo ottenuto dagli indicatori extracontabili e contabili;
- se l'indicatore prospettico risulta  $DSCR < 1$ , si procede con la media ponderata del punteggio complessivo calcolato come segue:

Punteggi Rischio	Valore	Peso	Punteggio
Indicatori Extracontabili	4,47	0,55	<b>2,4585</b>
Indicatori Contabili	5,65	0,30	<b>1,6950</b>
Indicatori Prospettici	0,00	0,15	<b>0,0000</b>
<b>PUNTEGGIO COMPLESSIVO RISCHIO</b>		<b>MIN 0,00 MAX 10,00</b>	<b>4,1535</b>

Quindi la società presenta rischi tanto maggiori quanto tende al punteggio massimo.

In particolare si può ritenere che per determinati punteggi corrispondano determinati rischi, come quelli presentati nella successiva tabella:

Punteggio Rischio	Rischio Aziendale	Azioni
Compresi tra 0 e 3	Non rilevabile	L'Organo liquidatorio è comunque tenuto a verificare, almeno con cadenza annuale, il rischio di crisi aziendale.
Compresi tra 3 e 5	Incubazione	Comunicazione ai soci delle problematiche riscontrate e proposta di azioni correttive.
Compresi tra 5 e 6	Maturazione	Monitoraggio periodico da parte dell'Organo liquidatorio con adozione di un piano di risanamento per il ripristino dell'equilibrio.
Compresi tra 6 e 7	Crisi conclamata	Piano di risanamento contenente interventi radicali sull'amministrazione e gestione sociale.
Compresi tra 7 e 8	Insolvenza reversibile	Necessità di un piano di risanamento drastico con eventuale ricorso a professionalità esterne.
Superiori a 8	Insolvenza conclamata	Ricorso a misure di carattere straordinario o ad istituti di composizione della crisi, fallimento, concordato, etc.

Come emerge dalla valutazione, il rischio è di lieve entità e tale da configurare una situazione di mera "incubazione". Si ritiene tuttavia opportuno sottoporre all'approvazione del socio il Piano di Risanamento già predisposto in corso d'anno al fine di verificare la sostenibilità finanziaria dell'accordo transattivo con INGV e la successiva vendita al Comune di Pisa della residua porzione degli uffici posti al piano secondo.

Ove infatti non si ritenesse ragionevolmente certo addivenire entro il prossimo 30 giugno alla definizione dell'accordo transattivo con INGV il valore prospettico del DSCR farebbe segnare il punteggio massimo di 10 con conseguente valutazione complessiva del rischio pari a 6,71  $[(4,47 + 5,65 + 10,00)/3]$ .

## SVILUPPO PISA S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2018  
Relazione sul governo societario**3. MONITORAGGIO PERIODICO**

L'Organo liquidatorio, a seguito di quanto emerso e descritto nei precedenti paragrafi, provvederà altresì a redigere, con cadenza almeno semestrale, un'apposita Relazione avente a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi in applicazione di quanto stabilito nel presente Programma, che includa le attività svolte per il recupero dell'efficienza sulla base del Piano di Risanamento approvato. La relazione sarà presentata all'Assemblea dei soci.

Copia delle relazioni aventi a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi, anche ai fini dell'emersione e/o rilevazione di situazioni suscettibili di determinare ulteriore emersione di elementi che aumentino il rischio di crisi, sarà trasmessa dall'Organo di controllo e all'Organo di revisione, che eserciterà in merito la vigilanza di sua competenza.

Le attività sopra menzionate saranno portate a conoscenza dell'Assemblea almeno con cadenza quadrimestrale, e comunque nell'ambito della Relazione sul governo societario riferita al relativo esercizio.

In presenza di elementi sintomatici dell'esistenza di un ulteriore rischio di crisi, l'Organo liquidatorio è tenuto a convocare senza indugio l'Assemblea dei soci per verificare se risulti integrata la fattispecie di cui all'art. 14, comma 2, del d.lgs. 175/2016 e per esprimere una valutazione sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale della Società.

L'Organo liquidatorio che rilevi un livello significativo di rischio di crisi aziendale in relazione agli indicatori considerati, predisporrà un idoneo Piano di risanamento recante indicazione dei provvedimenti necessari a prevenire l'aggravamento della crisi, correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, ai sensi dell'art. 14, comma 2, d.lgs. 175/2016, e lo presenterà all'Assemblea dei soci per l'approvazione. Il Piano di risanamento avrà uno sviluppo temporale congruo tenendo conto della situazione economico-patrimoniale-finanziaria della società.

**STRUMENTI INTEGRATIVI DI GOVERNO SOCIETARIO EX ART. 6, COMMA 3, D.LGS. 175/2016**

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, d.lgs. 175/2016 si riportano nella seguente tabella gli strumenti integrativi di governo societario:

Riferimento Normativo	Oggetto	Strumenti adottati	Motivi mancata adozione
Art. 6 comma 3 lett. a)	Discipline interne		
Art. 6 comma 3 lett. b)	Ufficio di controllo interno	Nessuno	
Art. 6 comma 3 lett. c)	Codice di condotta		
Art. 6 comma 3 lett. d)	Programmi di responsabilità sociale	Nessuno	

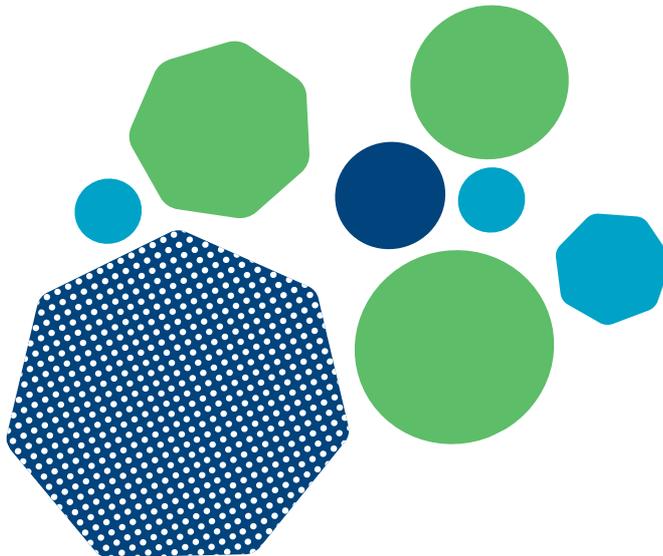
Pisa 27 maggio 2019

*Il Liquidatore*  
Ing. Alessandro Fiorindi  
*Firmato*

*Il soggetto che sottoscrive il presente documento dichiara che è conforme a quello originale  
Tenuto presso la Società.  
Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Pisa – autorizzazione n.  
6187/2001 del 26.01.2001.*

## Sviluppo Pisa S.r.l. in liquidazione

*Relazione della società di revisione  
indipendente ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27  
gennaio 2010, n. 39 – Bilancio di esercizio al  
31 dicembre 2018*



*Giugno 2019*

An independent member of UHY International

*We do more*



Via Bernardino Telesio 2  
20145 Milano

Telefono  
E-mail  
PEC  
Web

+39 02 4986350-7  
milano.audit@uhyitaly.com  
uhybompani@legalmail.it  
www.uhyitaly.com

## RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

Al socio della  
**Sviluppo Pisa S.r.l. in liquidazione**  
Via Cesare Battisti 151  
56100 Pisa

---

### RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

---

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio intermedio di liquidazione della Sviluppo Pisa S.r.l. in liquidazione, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2018, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio intermedio di liquidazione fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2018, del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

#### Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *"Responsabilità della società di revisione"* per la revisione contabile del bilancio intermedio di liquidazione della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### Richiami d'informativa

Senza modificare il nostro giudizio, richiamiamo l'attenzione su quanto specificato in nota integrativa in merito ai seguenti aspetti:

- con delibera dell'assemblea straordinaria del 12 dicembre 2014, il socio ha deliberato lo scioglimento anticipato della Società, provvedendo alla nomina dell'ing. Fiorindi quale liquidatore della stessa. Il liquidatore al fine di valutare gli effetti della liquidazione per i creditori e per il socio, anche in relazione ai finanziamenti erogati, nel corso del precedente esercizio ha incaricato un tecnico per la predisposizione di una perizia giurata a conforto del valore iscritto in bilancio. Le rimanenze non hanno subito nel corso dell'esercizio alcune variazioni;
- allo stato attuale, i flussi di cassa derivanti dai contratti di locazione delle unità immobiliari disponibili, non consentono di onorare con regolarità le rate di mutuo in scadenza né di rientrare dei finanziamenti concessi dalla controllante Pisamo S.r.l.

A member of UHY International, a network of independent accounting and consulting firms

Capitale Sociale € 100.000 - Codice Fiscale/Partita IVA e Registro Imprese n. 08042520968 - REA Milano 1999441 - Registro Revisori Legali n. 168159

Registrata al PCAOB e associata ASSIREVI

Altri uffici a Roma, Firenze, Brescia, Padova, Trento e Pisa



In ragione di questo, la Società non ha potuto dar corso al pagamento della rata di mutuo di euro 477.000 circa in scadenza al 31 dicembre 2018, sottoscrivendo in data 16 aprile 2019, la terza moratoria con il pool di banche con conseguente sospensione del pagamento della quota capitale delle rate di mutuo per un periodo pari a 12 mesi a partire dal 1° luglio 2018 fino al 30 giugno 2019 e ricalcolo del piano di ammortamento originario con proroga della scadenza finale al 31 dicembre 2027;

- in merito al contenzioso con INGV, nel corso del 2019 ha preso corpo una ipotesi di accordo transattivo che prevede la cessione a INGV di una consistente parte degli uffici siti al 2° piano del fabbricato e di un locale a uso magazzino per un controvalore complessivo di euro 5.776.000 circa. Tale ipotesi transattiva, in via di definizione, consentirà di estinguere il mutuo, salvaguardando l'equilibrio finanziario della società e risolvendo l'attuale stato di criticità con un modesto impegno finanziario da parte della controllante;

#### **Altri aspetti**

La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito in nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio della società che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio di Sviluppo Pisa S.r.l. in liquidazione non si estende a tali dati.

#### **Responsabilità del liquidatore per il bilancio intermedio di liquidazione**

Il liquidatore è responsabile per la redazione del bilancio intermedio di liquidazione che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

#### **Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio intermedio di liquidazione**

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio intermedio di liquidazione nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio intermedio di liquidazione.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio intermedio di liquidazione, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dai Liquidatori, inclusa la relativa informativa;



- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio intermedio di liquidazione nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio intermedio di liquidazione rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

**UHY BOMPANI S.r.l.**

Simone Sartini  
Socio Amministratore  
  
Pisa, 13 giugno 2019

*Il soggetto che sottoscrive il presente documento dichiara che è conforme a quello originale  
Tenuto presso la Società.  
Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Pisa – autorizzazione n.  
6187/2001 del 26.01.2001.*