

712 - BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2019

SVILUPPO PISA S.R.L.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: PISA PI VIA CESARE BATTISTI 53

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	18
Capitolo 3 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE	21
Capitolo 4 - ALTRO DOCUMENTO (RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO BILANCIO 2019)	26

SVILUPPO PISA S.R.L. IN LIQUIDAZ**Bilancio di esercizio al 31-12-2019**

Dati anagrafici	
Sede in	VIA CESARE BATTISTI 53 - 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.2.11.0

SVILUPPO PISA S.R.L. IN LIQUIDAZ

Stato patrimoniale

	31-12-2019	31-12-2018
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	25.339	31.943
Totale immobilizzazioni (B)	25.339	31.943
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	8.043.800	17.946.556
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	234.701	6.255.164
imposte anticipate	126.183	126.183
Totale crediti	360.884	6.381.347
IV - Disponibilità liquide	307.980	11.828
Totale attivo circolante (C)	8.712.664	24.339.731
D) Ratei e risconti	11.997	0
Totale attivo	8.750.000	24.371.674
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	120.000	120.000
VI - Altre riserve	(132.494)	(132.492)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(1.218.264)	(1.215.670)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(1.938.490)	(2.595)
Totale patrimonio netto	(3.169.248)	(1.230.757)
B) Fondi per rischi e oneri	0	61.228
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.536.310	18.305.187
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.382.938	7.236.016
Totale debiti	11.919.248	25.541.203
Totale passivo	8.750.000	24.371.674

v.2.11.0

SVILUPPO PISA S.R.L. IN LIQUIDAZ

Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.144.737	300.422
5) altri ricavi e proventi		
altri	2.169	(75.276)
Totale altri ricavi e proventi	2.169	(75.276)
Totale valore della produzione	8.146.906	225.146
B) Costi della produzione		
7) per servizi	258.342	166.596
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	6.604	9.506
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	6.604	9.506
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	26.352	59.689
Totale ammortamenti e svalutazioni	32.956	69.195
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	9.902.756	0
14) oneri diversi di gestione	42.492	105.061
Totale costi della produzione	10.236.546	340.852
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(2.089.640)	(115.706)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	149	23
Totale proventi diversi dai precedenti	149	23
Totale altri proventi finanziari	149	23
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	112.647	23
Totale interessi e altri oneri finanziari	112.647	23
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(112.498)	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(2.202.138)	(115.706)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	0	13.072
imposte relative a esercizi precedenti	(1.775)	0
imposte differite e anticipate	(261.873)	(126.183)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(263.648)	(113.111)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(1.938.490)	(2.595)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2019

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 31.12.2019, è il quinto 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.

Criteri di valutazione applicati

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

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

Altre informazioni

Informazioni sull'andamento della liquidazione

La liquidazione del patrimonio sociale risulta caratterizzata nell'esercizio 2019 da due eventi di notevole rilevanza:

- la definizione transattiva del contenzioso in essere con l'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia (di seguito anche INGV);
- la cessione al Comune di Pisa di n. 3 unità immobiliari.

In particolare, il giorno 25 del mese di giugno, con atto ai rogiti del notaio Francesca Romana Perrini di Roma, Sviluppo Pisa e INGV, al termine di una lunga trattativa di cui si è già dato conto nella Nota Integrativa al bilancio chiuso al 31.12.2018, sono avvenute alla stipula di un accordo in ragione del quale, oltre a definire tutto il contenzioso in essere, si è stabilito quanto segue:

- la cessione da Sviluppo Pisa a INGV di due unità immobiliari di cui una posta al piano secondo con superficie pari a 1.340 mq e l'altra (ad uso deposito) posta al piano interrato estesa per 60 mq;
- la corresponsione di un prezzo pari a euro 5.775.906,48 oltre IVA di cui euro 1.260.000,00 in precedenza già corrisposto da INGV.

L'utile conseguito per effetto della cessione ammonta ad euro 438.694,25.

Le risorse finanziarie pervenute in forza della sopradetta cessione sono state destinate, quanto a euro 5 milioni, al rimborso parziale del mutuo fondiario in essere a suo tempo concesso dal pool di banche composto da 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. per la realizzazione del complesso immobiliare denominato Sesta Porta.

In data 23.12.2019 è stato perfezionato un secondo atto di compravendita, ai rogiti del notaio Angelo Caccetta di Pisa, in forza del quale sono state trasferite al Comune di Pisa tre unità immobiliari ed in particolare i locali posti al piano primo sede della società Farmacie Comunali Pisa S.p.a., gli uffici al piano quarto già occupati dal SUAP e dalla Ragioneria del Comune ed un fondo commerciale al piano rialzato destinato ad accogliere uffici comunali aperti al pubblico.

Il prezzo complessivamente offerto dal Comune risultava in linea con le valutazioni operate dalla società. Di contro l'Agenzia del Demanio, Commissione per la verifica delle valutazioni tecnico-economiche-estimative, alla vigilia della sottoscrizione del contratto, ha espresso un parere di congruità su valori sensibilmente inferiori sulla base dei quali, essendo vincolanti per il Comune, è stata perfezionata la compravendita.

La società ha pertanto ceduto i beni al prezzo totale di euro 2.059.467,36 rilevando una perdita economica di euro 1.242.132,78.

Detto prezzo è stato girato per intero al pool di banche per abbattere ulteriormente l'entità del mutuo fondiario di cui si è già detto sopra.

Si ritiene utile precisare già in questa parte introduttiva della Nota Integrativa che, all'esito della sopradetta comunicazione dei valori espressi dal Demanio per gli immobili di proprietà, la società ha richiesto un aggiornamento della perizia degli stessi affidando l'incarico all'ing. Federico Lombardi di Pisa il quale, con asseverazione giurata del 31.03.2020 ha stimato pari a euro 8.043.800,00 il valore di mercato degli stessi. In particolare l'ing. Lombardi ha attribuito un valore al mq di euro 2.750,00 ai locali ad uso ufficio/direzionale e di euro 3.300,00 a quelli ad uso commerciale.

Tale valutazione, inferiore a quella utilizzata fino a tutto il 2018 per la valorizzazione delle rimanenze - pari al costo sostenuto per la realizzazione degli immobili - è stata recepita nel presente bilancio in ragione di quanto imposto dall'art. 2426 n. 9) c.c.. La "svalutazione" operata ammonta ad euro 1.263.943,76.

Nel corso del 2019 la società ha onorato regolarmente le rate di mutuo in scadenza.

Quanto all'esercizio in corso e ai successivi si ritiene che la società, stanti le attuali dotazioni di liquidità rivenienti dalla vendita a INGV e l'entità dei ricavi per canoni di locazione degli immobili che residuano, possa essere in grado di far fronte all'integrale rimborso delle rate di mutuo e ciò - a condizione di incassare i crediti con regolarità - anche a prescindere da ulteriori cessioni immobiliari allo stato non preventivate

COVID-19

Risulta in questa sede doveroso riferire, a termini dell'art. 2427 co. 1 n. 22-quater c.c. e del documento OIC 29 (§ 64), in merito alla grave emergenza epidemiologica da COVID-19 attualmente in corso atteso che i provvedimenti normativi adottati dal Governo nei mesi di marzo, aprile e maggio, hanno limitato, tra l'altro, la libertà di circolazione delle persone, determinando la chiusura delle attività commerciali per una ampissima gamma di settori ed hanno impattato sui processi e sull'organizzazione del lavoro e della produzione

Alla data di redazione del bilancio, a causa della continua e rapida evoluzione degli eventi, risulta impossibile sia prevedere, sia quantificare eventuali impatti economici, finanziari e patrimoniali futuri causati da questo evento. È perciò impossibile formulare delle ipotesi circa l'ampiezza e la durata dei fenomeni in atto e valutarne le ricadute sui flussi economici e finanziari della società. È probabile tuttavia che molte attività economiche ne risentiranno negativamente prima di un ritorno alla normalità.

In particolare è ragionevole prevedere, posto che i ricavi attesi derivano per oltre il 40% dalla locazione di immobili a soggetti "terzi" (il resto attiene ai canoni corrisposti dalla controllante Pisamo), che i tempi di incasso dei canoni di locazione possano subire una dilatazione. Allo stato non si hanno evidenze di criticità tali da mettere in dubbio la capacità dei conduttori di far fronte in un prossimo futuro agli impegni assunti.

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

v.2.11.0

SVILUPPO PISA S.R.L. IN LIQUIDAZ

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 2019 ha subito le seguenti variazioni:

<u>FONDO DI LIQUIDAZIONE</u>	<i>Al 01.01.2019</i>	<i>Costi sostenuti e proventi conseguiti nel 2019</i>	<i>Utilizzo fondo</i>	<i>Al 31.12.2019</i>
<u>COSTI</u>				
Costi di funzionamento	48.000,00	306.342,00	48.000,00	0
Interessi	13.227,90	164.890,00	13.227,90	0
Totale	61.227,90	471.232,00	61.227,90	0
FONDO DI LIQUIDAZIONE	61.227,90	471.232,00	61.227,90	0

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

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

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

Nota integrativa 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
Valore di inizio esercizio		
Costo	51.381	51.381
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	19.438	19.438
Valore di bilancio	31.943	31.943
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	6.604	6.604
Totale variazioni	(6.604)	(6.604)
Valore di fine esercizio		
Costo	51.381	51.381
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	26.042	26.042
Valore di bilancio	25.339	25.339

Attivo circolante

Rimanenze

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	17.946.556	(9.902.756)	8.043.800
Totale rimanenze	17.946.556	(9.902.756)	8.043.800

Le variazioni dei valori contabili sono sintetizzate nella seguente tabella.

<i>IMMOBILI DESTINATI ALLA VENDITA</i>	<i>IMMOBILI USO COMMERCIALE</i>	<i>IMMOBILI USO UFFICI</i>	<i>IMMOBILI ABITATIVI</i>	<i>TOTALE</i>
Esercizio precedente				
Costo storico	4.252.773	12.905.498	788.285	17.946.556
Rivalutazioni	0	0	0	0

v.2.11.0

SVILUPPO PISA S.R.L. IN LIQUIDAZ

Costo rivalutato	4.252.773	12.905.498	788.285	17.946.556
Svalutazioni	0	0	0	0
Totale in bilancio	4.252.773	12.905.498	788.285	17.946.556
Cessioni dell'esercizio				
Costo storico	0	-8.638.812	0	-8.638.812
Rivalutazioni	0	0	189.115	189.115
Costo rivalutato	0	-8.638.812	189.115	-8.449.697
Altre rettifiche	0	0	0	0
Svalutazioni	-486.304	-966.755	0	-1.453.059
Totale	-486.304	-9.605.567	189.115	-9.902.756
Esercizio corrente				
Costo storico	4.252.773	4.266.686	788.285	9.307.744
Rivalutazioni	0	0	189.115	189.115
Costo rivalutato	4.252.773	4.266.686	977.400	9.496.859
Svalutazioni	-486.304	-966.755	0	-1.453.059
Totale in bilancio	3.766.469	3.299.931	977.400	8.043.800

Nel corso dell'anno 2019 sono state vendute 4 unità immobiliari per un ricavo complessivo di 7.835.374 euro. Gli immobili venduti nell'esercizio erano iscritti in bilancio al costo di euro 8.638.812; conseguentemente il margine di liquidazione dell'esercizio è stato negativo per euro 803.438.

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	6.145.033	(6.028.864)	116.169	116.169
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1	13.889	13.890	13.890

v.2.11.0

SVILUPPO PISA S.R.L. IN LIQUIDAZ

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	126.183	-	126.183	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	110.130	(5.488)	104.642	104.642
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	6.381.347	(6.020.463)	360.884	234.701

La voce crediti verso clienti risulta costituita principalmente da canoni di locazione maturati e non ancora incassati alla data di chiusura dell'esercizio al netto dell'ammontare del "Fondo svalutazione crediti" che 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	312.471	-176.754	26.352	162.069

L'utilizzo del fondo svalutazione crediti attiene alla riconciliazione dei rapporti infragruppo concordata con il Comune di Pisa.

Disponibilità liquide

Nella voce sono iscritte le disponibilità liquide immediatamente utilizzabili per qualsiasi scopo dalla società. L'iscrizione avviene, per le disponibilità presenti sui conti correnti bancari, al loro valore di presumibile realizzo, e per quelle giacenti in cassa, al loro valore nominale.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	-	296.152	296.152
Assegni	11.659	-	11.659
Denaro e altri valori in cassa	169	-	169
Totale disponibilità liquide	11.828	296.152	307.980

Ratei e risconti attivi

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

I risconti attivi si riferiscono a costi per copertura assicurativa per euro 11.730 e canoni software per euro 267.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	-	11.997	11.997
Totale ratei e risconti attivi	0	11.997	11.997

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 2019 sono di seguito evidenziati.

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	120.000	-	-		120.000
Altre riserve					
Versamenti in conto capitale	270.281	-	-		270.281
Varie altre riserve	(402.774)	-	-		(402.774)
Totale altre riserve	(132.492)	-	-		(132.494)
Utili (perdite) portati a nuovo	(1.215.670)	(2.595)	(1)		(1.218.264)
Utile (perdita) dell'esercizio	(2.595)	-	(2.595)	(1.938.490)	(1.938.490)
Totale patrimonio netto	(1.230.757)	(2.595)	(2.596)	(1.938.490)	(3.169.248)

Fondi per rischi e oneri

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	61.228	61.228
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	61.228	61.228
Totale variazioni	(61.228)	(61.228)
Valore di fine esercizio	-	0

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.

Si rinvia a quanto già precisato nel paragrafo "Altre informazioni" in merito alla attuale consistenza e dinamica della posta in commento.

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.2.11.0

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	10.413.687	(136.373)	10.277.314	10.277.314	-
Debiti verso banche	8.757.885	(7.190.425)	1.567.460	184.522	1.382.938
Acconti	5.775.906	(5.775.906)	-	-	-
Debiti verso fornitori	15.964	22.049	38.013	38.013	-
Debiti verso controllanti	157.500	(157.500)	-	-	-
Debiti tributari	17.356	(17.356)	-	-	-
Altri debiti	402.904	(366.443)	36.461	36.461	-
Totale debiti	25.541.203	(13.621.954)	11.919.248	10.536.310	1.382.938

Gli "Altri debiti" si riferiscono per euro 12.409 a depositi cauzionali ricevuti a fronte delle locazioni in essere e per euro 24.052 a spese condominiali.

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
Cessione immobili	7.835.374
Canoni di locazione	309.363
Totale	8.144.737

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	8.144.737
Totale	8.144.737

Costi della produzione

I costi della produzione per servizi si riferiscono agli oneri sostenuti per il mantenimento in vita della società e soprattutto per la gestione del patrimonio immobiliare di proprietà.
Gli oneri diversi di gestione comprendono imposte, tasse e diritti vari.

Proventi e oneri finanziari

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. Essi comprendono le penali corrisposte per l'anticipata (parziale) estinzione del mutuo in essere.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	112.647
Totale	112.647

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 risultato negativo non ha generato imponibile fiscale.

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.

Per effetto della adesione da parte della società - a decorrere dall'anno d'imposta 2019 - al regime del consolidato fiscale nazionale ex artt. 117 e segg. TUIR, e della conseguente possibilità di compensare all'interno del gruppo utili e perdite fiscali, le imposte "anticipate" calcolate sulla perdita dell'esercizio sono state

v.2.11.0

SVILUPPO PISA S.R.L. IN LIQUIDAZ

iscritte fra i crediti vantati nei confronti della controllante Pisamo S.r.l. anche in ragione degli accordi di consolidamento in essere.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	3.335
Differenze temporanee nette	(3.335)

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	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 precedente		
	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali			
di esercizi precedenti	511.867		
Totale perdite fiscali	511.867		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	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 ai possibili riflessi che la pandemia da COVID-19 potrebbe avere sull'andamento della liquidazione nel corso del 2020.

Nel periodo intercorso fra la chiusura dell'esercizio 2019 e la data di predisposizione del presente bilancio, non sono intervenuti ulteriori fatti degni di nota.

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	31/12/2018	31/12/2017
B) Immobilizzazioni	2.347.747	2.505.437
C) Attivo circolante	16.050.110	18.490.635
D) Ratei e risconti attivi	46.263	112.685
Totale attivo	18.444.120	21.108.757
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	1.300.000	1.300.000
Riserve	1.533.429	1.649.858
Utile (perdita) dell'esercizio	654.516	(116.430)
Totale patrimonio netto	3.487.945	2.833.428
B) Fondi per rischi e oneri	-	261.968
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	378.112	371.277
D) Debiti	14.553.048	17.634.826
E) Ratei e risconti passivi	25.015	7.258
Totale passivo	18.444.120	21.108.757

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2018	31/12/2017
A) Valore della produzione	18.271.078	13.660.438
B) Costi della produzione	17.257.197	13.788.690
C) Proventi e oneri finanziari	(28.780)	34.071
Imposte sul reddito dell'esercizio	330.585	22.249
Utile (perdita) dell'esercizio	654.516	(116.430)

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Il Liquidatore propone di riportare a nuovo la perdita dell'esercizio di euro 1.938.490.

Nota integrativa, parte finale

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2019, 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
24 GIUGNO 2020

In Pisa, nella Sala di Giunta del palazzo comunale, alle ore 11,00 di oggi 24 giugno 2020, si è riunita 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 2019 corredato della Relazione del Revisore e della Relazione sul governo societario. Deliberazioni inerenti e conseguenti;**
- 2. nomina dell'Organo di Controllo per il triennio 2020, 2021, 2022 e attribuzione del compenso.**

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 dott. Giuseppe Rotunno, consulente della società, che assiste alla riunione.

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.

Al termine di una breve discussione, il Socio

d e l i b e r a (1)

- a) di approvare il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2019 così come predisposto dal Liquidatore,**
- b) di riportare integralmente a nuovo la perdita di euro 1.938.490.**

§

Con riferimento al secondo argomento all'ordine del giorno il Presidente ricorda che con l'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso alla data del 31.12.2019 è venuto a scadere il mandato conferito al dott. Sartini ed invita l'assemblea a nominare l'organo di controllo per il prossimo triennio nonchè a determinare il relativo compenso.

Il Socio,

d e l i b e r a (2)

- di nominare Revisore della società per il triennio 2020, 2021, 2022, fino alla data di approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2022, il dott. Luigi Mola, nato a Catanzaro il 24.07.1967, codice fiscale MLOLGU 67L24 C352 M iscritto nel Registro dei Revisori al n. 120565, il quale ai sensi dell'art. 25 dello Statuto sociale, svolgerà le funzioni di controllo contabile.
- di attribuire al neoletto Revisore un compenso annuo pari a euro 3.000 (tremila/00).

§

Null'altro essendovi da deliberare, alle ore 11,45 la riunione termina previa lettura ed approvazione del presente verbale che è stato redatto seduta stante.

Il Presidente

ing. Alessandro Fiorindi

Firmato

Il Segretario

dott. Giuseppe Rotunno

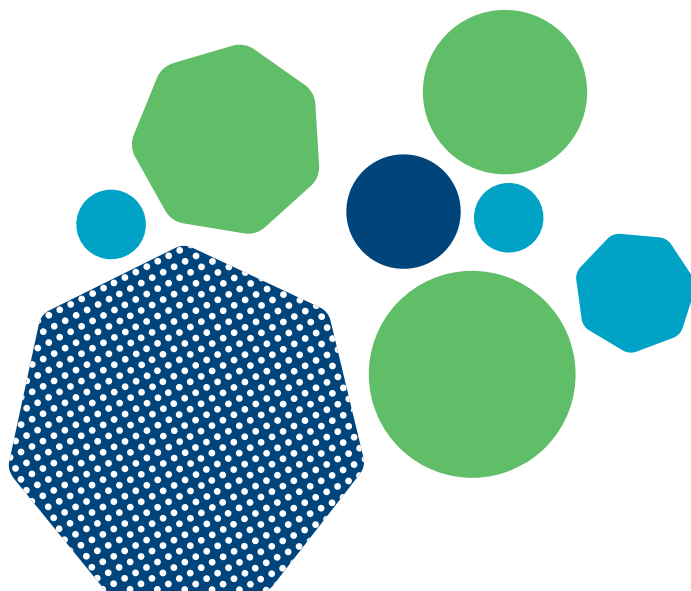
Firmato

*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 sul bilancio di
esercizio chiuso al 31 dicembre 2019*





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 2019, 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 2019, 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:

- nel corso dell'esercizio il liquidatore ha ritenuto di dover procedere ad un aggiornamento del valore di perizia del compendio immobiliare, affidando ad un tecnico, la cui valutazione ha comportato è risultata inferiore a quella utilizzata fino a tutto il 2018 per la valorizzazione delle rimanenze - pari al costo sostenuto per la realizzazione degli immobili - ed è stata recepita nel presente bilancio in ragione di quanto imposto dall'art. 2426 n. 9) c.c.. Detta svalutazione ammonta ad euro 1.263.943;
- nel corso del 2019 la società ha onorato regolarmente le rate di mutuo in scadenza. Il liquidatore ritiene che la società, stanti le attuali dotazioni di liquidità rivenienti dalla vendita a INGV e l'entità dei ricavi per canoni di locazione degli immobili che residuano, possa essere in grado di far fronte all'integrale rimborso delle rate di mutuo e ciò - a condizione di incassare i crediti con regolarità - anche a prescindere da ulteriori cessioni immobiliari allo stato non preventivate.

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



- Richiamiamo infine l'attenzione su quanto esposto nel paragrafo "Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio" della Nota integrativa al bilancio, in cui gli amministratori non evidenziano significative incertezze in termini di continuità aziendale con riferimento all'emergenza epidemiologica c.d. COVID-19. Il nostro giudizio non è espresso con rilievi con riferimento a tale aspetto.

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.

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 è stato redatto in forma abbreviata poiché gli Amministratori hanno applicato le condizioni previste dall'art. 2435-bis del codice civile. La Società si è avvalsa della facoltà di non redigere la relazione sulla gestione, né tantomeno ha redatto il rendiconto finanziario, di conseguenza non esprimiamo alcun giudizio sulla coerenza degli stessi rispetto al bilancio.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Simone Sartini', written over a light blue rectangular stamp.

Pisa, 9 giugno 2020

*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.*



in liquidazione

Bilancio al 31 Dicembre 2019

Relazione sul Governo Societario
(ex art. 6, comma 4, D.Lgs. 175/2016)

PREMESSA**1. STORIA E PROFILO DELLA SOCIETÀ**

- 1.a- Struttura del Capitale Sociale
- 1.b- Restrizioni al trasferimento delle partecipazioni

2. GOVERNO DELLA SOCIETÀ

- 2.a- Adesione a un codice di comportamento in materia di governo societario e pratiche di governo societario effettivamente applicate
 - *Codice Etico*
 - *Piano di prevenzione della corruzione*
 - *Piano della trasparenza*
 - *Accesso agli atti e accesso civico*
 - *Regolamento per il reclutamento del personale*
 - *Regolamento Albo fornitori*
 - *Regolamento per l'affidamento di lavori, servizi e forniture*
- 2.b- Principali caratteristiche dei sistemi di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria.
- 2.c- Meccanismi di funzionamento dell'assemblea dei soci, suoi principali poteri, diritti dei soci e modalità del loro esercizio, diversi da quelli previsti da disposizioni legislative applicabili.
- 2.d- Composizione e funzionamento degli altri organi sociali.
 - *Organo amministrativo*
 - *Organo di controllo*
 - *Liquidatori*
 - *Organismo Indipendente di Valutazione*
 - *Organismo di Vigilanza*
- 2.e- Politiche in materia di diversità applicate in relazione alla composizione degli organi di amministrazione, gestione e controllo relativamente ad aspetti quali l'età, la composizione di genere e il percorso formativo professionale.

3. ULTERIORE INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 6, D.LGS. 175/2016

- 3.a- Programmi di valutazione del rischio aziendale (art. 6, co. 2, e art. 14, co. 2, D.Lgs. 175/2016).
 - I. DEFINIZIONI
 - 1. Continuità aziendale
 - 2. Crisi
 - II. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO
 - 1. Analisi indicatori extracontabili
 - 2. Analisi indicatori contabili
 - 3. Analisi indicatori prospettici
 - 4. Valutazione complessiva
 - III. MONITORAGGIO
- 3.b- Strumenti integrativi di governo societario (art. 6, co. 3, D.Lgs. 175/2016)



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, dello stesso D.Lgs. 175/2016.

Tale Relazione, ai sensi della sopraccitata normativa, deve contenere:

- uno specifico Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale redatto ai sensi dell'art. 6, comma 2, del D.Lgs. 175/2016;
- l'indicazione degli strumenti integrativi, ove adottati tenendo conto dell'oggetto della società e della sua organizzazione, previsti dal comma 3 del citato art. 6 del D.Lgs. 175/2016, di seguito elencati:
 - regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale;
 - un ufficio di controllo interno strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell'impresa, che collabora con l'organo di controllo statutario riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, e trasmette periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione;
 - codici di condotta propri, o adesione a codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società;
 - programmi di responsabilità sociale d'impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea;
- l'eventuale motivazione della non intervenuta adozione degli strumenti integrativi di cui sopra, anche per eventuale mancanza dei presupposti necessitanti, ai sensi dell'art. 6, comma 5, 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.

1. 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.

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 2019, pari a 1.567 k/euro), 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 (ad oggi estinto);
- con finanziamenti provenienti dal socio unico, PISAMO S.r.l., ammontanti a circa 10,2 milioni al dicembre 2019.

Si osserva che le risorse provenienti da PISAMO derivano essenzialmente dalle ampie dilazioni concesse dal proprio ente di controllo.

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 il Tribunale di Roma condannò INGV al pagamento della somma di 900.000 euro di cui alla fattura n. 4/2013; INGV dette esecuzione alla sentenza di primo grado, dopo che la Corte di appello di Roma rigettò la richiesta di sospendere cautelatamente l'esecutività della predetta sentenza.

Da ultimo, con Sentenza n. 7690 del 16.04.2018, lo stesso Tribunale condannò INGV al pagamento delle fatture n. 1 e n. 2 del 2013 per complessivi euro 2.700.000.

In sintesi INGV pagò a SVILUPPO PISA la complessiva somma di euro 1.260.000 (caparra e fattura n. 4/2013) e venne condannata a pagare ulteriori euro 2.700.000 oltre I.V.A. (fatture n. 1/2013 e n. 2/2013) pendenti 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).

SVILUPPO PISA S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2019
Relazione sul governo societario

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 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 prevedeva 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.).

In data 25.06.2019, con atto ai rogiti del notaio Francesca Romana Perrini di Roma, SVILUPPO PISA e INGV sono addivenute alla stipula dell'accordo transattivo sulla base delle condizioni sopra descritte e pertanto, oltre a definire tutto il contenzioso in essere, le parti hanno stabilito quanto segue:

- la cessione da SVILUPPO PISA a INGV di due unità immobiliari di cui una posta al piano secondo con superficie pari a 1.340 mq e l'altra (ad uso deposito) posta al piano interrato estesa per 60 mq;
- la corresponsione di un prezzo pari a euro 5.775.906,48 oltre IVA di cui euro 1.260.000,00 in precedenza già corrisposto da INGV.

Le risorse finanziarie pervenute in forza della cessione sono state destinate, quanto a euro 5 milioni, al parziale rimborso del mutuo.

Successivamente, in data 23.12.2019, è stato perfezionato un secondo atto di compravendita, ai rogiti del notaio Angelo Caccetta di Pisa, in forza del quale sono state trasferite al Comune di Pisa tre unità immobiliari ed in particolare i locali posti al piano primo sede della società Farmacie Comunali Pisa S.p.a., gli uffici al piano quarto già occupati dal SUAP e dalla Ragioneria del Comune ed un fondo commerciale al piano rialzato destinato ad accogliere uffici comunali aperti al pubblico.

Il prezzo della cessione è stato quantificato dall'Agenzia del Demanio, Commissione per la verifica delle valutazioni tecnico-economiche-estimative in complessivi euro 2.059.467,36.

Detto importo, ancorché di entità ritenuta non congrua, come confermato dalla perizia giurata di stima del 31.03.2020 redatta dall'ing. Federico Lombardi di Pisa, risultando vincolante per l'ente Comune, è stato giocoforza recepito *tel quel* nell'atto di compravendita in discorso con la conseguenza che la società non solo ha subito una ingente perdita economica (il prezzo risulta inferiore alla valorizzazione contabile dei beni operata sulla base dei costi di costruzione per un importo pari a euro 1.242.132,78), ma conserva una posizione debitoria nei confronti del *pool* di banche di oltre 1,5 mln di euro cui consegue un impegno finanziario annuo per il rateale rimborso dello stesso di oltre 200 mila euro; impegno che SVILUPPO PISA potrà onorare per intero facendo ricorso sia alle attuali dotazioni di liquidità rivenienti dalla vendita a INGV sia agli incassi per canoni di locazione degli immobili che residuano nella sua disponibilità.

*

L'oggetto sociale assunto risulta essere quello caratteristico di una società di valorizzazione immobiliare riguardando, alla data di messa in liquidazione, l'acquisto, la costruzione, la vendita e/o la locazione degli edifici realizzati in attuazione del piano di riqualificazione sopra menzionato.

Per effetto dei limiti – imposti dall'art. 3, commi 27, ss., L. 24.12.2007, n. 244 – al mantenimento, da parte degli enti locali, di partecipazioni in società non aventi per oggetto attività di produzione di beni e di servizi strettamente funzionali per il perseguimento delle finalità istituzionali dell'ente pubblico locale, con decisione del 12 dicembre 2014 l'assemblea dei soci di SVILUPPO PISA S.r.l. ha deliberato lo scioglimento anticipato della società e la sua messa in liquidazione.

1.a- Struttura del Capitale Sociale

SVILUPPO PISA è stata costituita con atto unilaterale 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 detenuto da PISAMO – AZIENDA PER LA MOBILITÀ S.r.l.

1.b- Restrizioni al trasferimento delle partecipazioni

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.

2. GOVERNO DELLA SOCIETÀ

2.a- Adesione a un codice di comportamento in materia di governo societario e pratiche di governo societario effettivamente applicate

La società, tenuto conto dell'attività effettivamente svolta e della mancanza di personale impiegato alle proprie dipendenze, non ha elaborato codici di comportamento interni in materia di governo societario, rifacendosi ai documenti predisposti dalla controllante PISAMO (Codice Etico, Piano di prevenzione della corruzione, Piano della trasparenza, Accesso agli atti e accesso civico, Regolamento per il reclutamento del personale, Regolamento Albo fornitori, Regolamento per l'affidamento di lavori, servizi e forniture) al cui contenuto il sottoscritto Liquidatore suole conformarsi.

2.b- Principali caratteristiche dei sistemi di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria.

SVILUPPO PISA non ha utilizzato né è in possesso di strumenti finanziari e, vista la sua specifica attività, si può ritenere che non sia interessata da rischi di prezzo e di mercato.

Si deve peraltro rilevare un effettivo rischio di liquidità, determinato dalla ristrettezza del margine finanziario esistente fra gli incassi dei proventi locativi, da un lato, e i flussi necessari a fronteggiare il rimborso del mutuo e le spese correnti della struttura aziendale, dall'altro lato.

L'esiguità di tali margini non consente infatti l'accantonamento di risorse liquide sufficienti a fronteggiare – senza l'apporto del socio o il ricorso all'ulteriore indebitamento a breve o la rinegoziazione delle scadenze del mutuo o la parziale alienazione dei cespiti immobiliari – eventuali imprevisti quali potrebbero essere la risoluzione anticipata dei contratti locativi o il loro mancato rinnovo sino alla naturale scadenza del suddetto finanziamento.

Occorre peraltro rilevare che la relativa semplicità della gestione e della struttura organizzativa si riflettono in una rapida circolazione dei flussi informativi interni e in una concentrazione del processo decisionale nella persona del liquidatore che consentono il costante monitoraggio e il costante controllo della situazione finanziaria da parte dello stesso liquidatore, con possibilità di anticipare eventuali situazioni di crisi di liquidità e di intervenire in tempi ragionevolmente rapidi ove se ne dovesse rilevare la necessità.

La struttura patrimoniale della società è infatti caratterizzata da una capitalizzazione ragionevolmente idonea a scongiurare, allo stato attuale dei fatti, non solo situazioni di insolvenza ma anche, nel caso di intervento tempestivo da parte degli organi preposti al governo societario (assemblea, liquidatore, revisore), ipotesi di inadempimenti contrattuali di minore entità.

Gli strumenti per reagire al rischio di crisi che potrebbe innescarsi in caso di mancato rinnovo delle locazioni sino alla naturale scadenza del finanziamento in essere, sono rappresentati dal reperimento di fonti alternative di liquidità (indebitamento bancario a breve o intervento del socio) per il tempo necessario a ricollocare sul mercato gli immobili non locati.

Nel caso di prolungamento dei tempi di sostituzione dei conduttori cessati, il rischio di liquidità potrà essere fronteggiato dalla rinegoziazione delle scadenze del mutuo in essere, oppure dalla stipula di nuovi finanziamenti a medio-lungo, oppure dalla parziale alienazione del patrimonio immobiliare.

Atteso quanto sopra, l'attività di gestione del rischio finanziario è esercitata dal liquidatore, con la vigilanza del revisore, attraverso il controllo e il monitoraggio costante dei flussi e delle scadenze di cassa, rendendo sostanzialmente superflua l'implementazione di un sistema di gestione del rischio secondo un modello formalizzato di indicatori *ad hoc*.

Tuttavia si è ritenuto opportuno inserire nel successivo Capitolo 3 una specifica sezione redatta in conformità alle "Linee Guida" trasmesse dal Comune di Pisa.

Non si segnalano, oltre ai rischi finanziari sopra descritti, altre particolari aree di rischio.

2.c- Meccanismi di funzionamento dell'assemblea dei soci, suoi principali poteri, diritti dei soci e modalità del loro esercizio, diversi da quelli previsti da disposizioni legislative applicabili

Le decisioni dei soci possono essere adottate mediante consultazione scritta ovvero sulla base del consenso espresso per iscritto con procedure non soggette a particolari vincoli e ciò con la sola eccezione di quelle aventi ad oggetto modifiche statutarie, sostanziale modifica dell'oggetto sociale o dei diritti dei soci, nomina dei liquidatori e criteri di svolgimento della liquidazione, con riferimento alle quali lo statuto vigente impone il metodo assembleare.

In tal caso l'assemblea viene convocata dall'organo amministrativo anche fuori dalla sede sociale purché in Italia o nel territorio di altro stato membro dell'Unione Europea con avviso spedito otto giorni, o se spedito successivamente ricevuto almeno cinque giorni, prima di quello fissato per l'adunanza.

Anche in mancanza di formale convocazione l'assemblea si reputa regolarmente costituita quando ad essa partecipa l'intero capitale sociale e tutti gli amministratori e i sindaci, se nominati, sono presenti o informati e nessuno si oppone alla trattazione degli argomenti in agenda. L'assemblea può svolgersi anche in audio/video conferenza.

L'assemblea è regolarmente costituita con la presenza di tanti soci che rappresentino almeno la metà del capitale sociale e delibera a maggioranza assoluta

I soci decidono, oltreché sulle materie riservate alla loro competenza dalla legge, sui 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.

2.d- Composizione e funzionamento degli altri organi sociali

Organo amministrativo

La società può essere amministrata alternativamente da:

- un amministratore unico dotato di tutti i poteri di gestione e rappresentanza;
- un consiglio di amministrazione composto da due o tre membri, secondo il numero 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 (art. 14, Statuto).

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

Organo di controllo

La società è tenuta 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 delibera del 29.12.2017 è stato nominato quale revisore il dott. Simone Sartini, socio e amministratore della società UHY Bompani S.r.l.

Liquidatori

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

Come detto, in data 12.12.2014 l'assemblea dei soci ha deliberato l'anticipato scioglimento della

SVILUPPO PISA S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2019
Relazione sul governo societario

società e la nomina a liquidatore dell'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 residua dopo avere estinto tutte le passività sociali.

La struttura organizzativa della società accentra nel liquidatore uniche 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.

Organismo Indipendente di Valutazione

In assenza dell'Organismo di Vigilanza (vedi oltre) il Liquidatore – sulla base delle valutazioni di tipo organizzativo dallo stesso compiute – ha attribuito al dott. Simone Sartini, Revisore della società, i compiti dell'Organismo Indipendente di Valutazione di cui all'art. 1, co. 8-bis, L. 190/2012 (Delibere ANAC n. 1134/2017 e n. 141/2018) per la verifica del rispetto degli obblighi di trasparenza e degli altri obblighi previsti dalla norma citata.

Organismo di Vigilanza

Tenuto conto della natura dell'attività svolta dalla società, è stato valutato come estremamente ridotto il rischio del compimento dei "reati presupposto", rilevanti ai sensi del D.Lgs. 231/2001, idonei a procurare un vantaggio per la società e tali, pertanto, da richiedere l'adozione di un oneroso "Modello Organizzativo" idoneo a scongiurare o ridurre ulteriormente il rischio di compimento di detti reati.

In assenza del Modello Organizzativo ex D.Lgs. 231/2001, non è pertanto configurabile la nomina dell'Organismo di cui all'art. 6 del decreto medesimo.

2.e- Politiche in materia di diversità applicate in relazione alla composizione degli organi di amministrazione, gestione e controllo relativamente ad aspetti quali l'età, la composizione di genere e il percorso formativo professionale.

Tenuto conto che gli attuali organi della liquidazione e di controllo sono in composizione monocratica, eventuali politiche in materia di diversità anagrafica, di genere e di percorso formativo rientrano nella esclusiva sfera decisionale di competenza del socio.

3. ULTERIORE INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 6, D.Lgs. 175/2016**3.a- Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale (art. 6, co. 2, e art. 14, co. 2, D.Lgs. 175/2016)**

Atteso l'attuale processo di controllo e monitoraggio della gestione economica e finanziaria - illustrato al precedente par. 2.b. - sistematicamente attuato dal liquidatore con l'ausilio del Revisore e dei consulenti, non si rende necessario, allo stato, definire ulteriori programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale.

Tuttavia il Liquidatore ha ritenuto egualmente opportuno redigere, in conformità alle Linee Guida trasmesse dal Comune di Pisa, la relazione esposta nel presente paragrafo, al fine di fornire al socio e ai terzi gli elementi per la valutazione del rischio di crisi aziendale di seguito evidenziati.

I. DEFINIZIONI**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.

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

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 dimostrino 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.

II. 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.

SVILUPPO PISA S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2019
Relazione sul governo societario**1. 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-quinquies, 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).

Di seguito si riporta lo schema delle valutazioni:

Indicatore EXTRACONTABILE	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 liquidatoria 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	0	0,23	Valore * Peso	0,00
Possesso partecipazioni critiche	0	0,15	Valore * Peso	0,00

SVILUPPO PISA S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2019
Relazione sul governo societario

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
TOTALE PUNTEGGIO RISCHIO DA INDICATORI EXTRACONTABILI		2,00	MIN 0,00 - MAX 10,00	4,47

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. 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 2019	Punteggio Anno 2018	Punteggio Anno 2017	Punteggio Anno 2016
		Se Sì	Se No				
Deficit Patrimoniale	PN > 0	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Capitale Circolante Netto	CCN > 0	0,00	0,65	0,65	0,00	0,00	0,65
Oneri Finanziari su Fatturato	OnFin / Fatturato < 1%	0,00	0,75	0,75	0,75	0,75	0,00
ROE	ROE > 1%	0,00	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
EVA	EVA > 0	0,00	1,90	1,90	1,90	1,90	1,90
Risultati Esercizio	RN > 0 (Per 3 esercizi sugli ultimi 4)	0,00	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Risultati Operativi	RO > 0 (Per 3 esercizi consecutivi)	0,00	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Perdite esercizio portate a nuovo	Perd. PN < 3% del PN	0,00	0,65	0,65	0,65	0,65	0,00
Costo Medio del Personale	CPM < 40.000	0,00	0,90	0,00	0,00	0,00	0,00
Efficienza del Personale	Fatturato / N. Addetti > 100.000	0,00	0,90	0,00	0,00	0,00	0,90
Punteggio Complessivo		MIN. 0,00	MAX 10,00	8,20	7,55	7,55	7,70

3. Analisi indicatori prospettici

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

SVILUPPO PISA S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2019
Relazione sul governo societario

Indicatore Prospettico - Punteggi	Valore soglia	Valori		Punteggio Anno 2020	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	1,65	0,00	10,00

4. 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	2,4585
Indicatori Contabili	8,20	0,30	2,4600
Indicatori Prospettici	1,65	0,15	0,2482
PUNTEGGIO COMPLESSIVO RISCHIO		MIN 0,00 MAX 10,00	5,1667

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 bassa entità e tale da configurare una situazione di poco superiore alla mera "incubazione".

Pertanto, stante l'attuale conformazione patrimoniale della società, anche alla luce delle considerazioni già svolte nel par. 2.b, si ritiene superfluo sottoporre al socio ulteriori documenti di valutazione.

III. MONITORAGGIO

L'Organo liquidatorio provvederà a redigere con cadenza annuale la relazione avente a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi in applicazione di quanto stabilito nel presente Programma. La relazione sarà presentata all'Assemblea dei soci.

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

Le attività sopra menzionate saranno portate a conoscenza dell'Assemblea nell'ambito della Relazione sul governo societario riferita al relativo esercizio.

In presenza di elementi sintomatici dell'esistenza di un 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.

3.b- Strumenti integrativi di governo societario (art. 6, co. 3, d.lgs. 175/2016)

In relazione a quanto previsto dal terzo comma dell'art. 6 in oggetto, si riferisce quanto segue.

- *Regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività svolta dalla società alle norme a tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale.*

Si ritiene che la predisposizione e il rispetto dei regolamenti adottati dalla società, già illustrati al precedente par. 2.a., siano adeguati alle dimensioni, alle caratteristiche organizzative e alla natura dell'attività svolta dalla società; non si ritiene pertanto necessaria l'integrazione di detti regolamenti.

- *Ufficio di controllo interno che collabori con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questi provenienti e che trasmetta periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione.*

La società è assistita, per la tenuta delle scritture contabili e la redazione di periodiche situazioni economiche e patrimoniali, da un studio amministrativo e tributario di comprovata esperienza e affidabilità che - insieme al personale amministrativo interno - collabora con il Sindaco unico, organo di controllo statutario, fornendo tempestivamente al Sindaco i dati e le informazioni da questi direttamente richieste.

Non si ritiene pertanto necessario integrare la struttura aziendale con l'assunzione di nuove figure per l'istituzione di uno specifico ufficio preposto al controllo interno.

- *Codici di condotta propri, o adesione a codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società.*

Si ritiene che la predisposizione e il rispetto del Codice etico e dei regolamenti adottati dalla società, già illustrati al precedente par. 2.a., siano adeguati alle dimensioni, alle caratteristiche organizzative e alla natura dell'attività svolta dalla società; non si ritiene pertanto necessaria l'integrazione di detti codici e regolamenti.

- *Programmi di responsabilità sociale d'impresa in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea.*

La Società non ha adottato programmi di tale natura, non essendo a conoscenza di raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea che possano direttamente riguardare la propria responsabilità sociale.

La Società assicura peraltro, per quanto possa occorrere, che è consapevole della propria responsabilità sociale negli appalti pubblici e che, nell'ambito della propria struttura, le condizioni di lavoro possono senza dubbio ritenersi più che rispettose dei diritti umani (cfr. <http://ec.europa.eu/social/main.jsp?catId=331&langId=it>).

Pisa 25 maggio 2020

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.*