



**in liquidazione**

**Bilancio al 31 Dicembre 2021**

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

## **PREMESSA**

### **STORIA E PROFILO DELLA SOCIETÀ**

- 1 Struttura del Capitale Sociale
- 2 Restrizioni al trasferimento delle partecipazioni

### **GOVERNO DELLA SOCIETÀ**

- 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*
- B. Principali caratteristiche dei sistemi di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti.
- 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.
- D. Composizione e funzionamento degli altri organi sociali.
  - *Organo amministrativo*
  - *Organo di controllo*
  - *Liquidatori*
  - *Organismo Indipendente di Valutazione*
  - *Organismo di Vigilanza*
- 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.

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

1. DEFINIZIONI
  - 1.1 Rischio di Crisi Aziendale
  - 1.2 Continuità aziendale
  - 1.3 Prevenzione della Crisi
2. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO (INDIVIDUAZIONE INDICATORI QUANTITATIVI E QUALITATIVI)
  - 2.1 Analisi indicatori qualitativi (extracontabili)
    - 2.1.1 La matrice dei rischi
    - 2.1.2 Processo di valutazione del rischio
    - 2.1.3 Valutazione complessiva indicatori extracontabili
  - 2.2 Analisi indicatori quantitativi (di derivazione contabile)
    - 2.2.1 Analisi indicatori patrimoniali-finanziari
    - 2.2.2 Analisi indicatori di redditività
    - 2.2.3 Analisi altri indicatori di derivazione contabile
  - 2.3 Valutazione complessiva
3. DETERMINAZIONE DELLE SOGLIE D'ALLARME

## **RELAZIONE SUL MONITORAGGIO**

### **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:

- A. uno specifico Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale redatto ai sensi dell'art. 6, comma 2, del D.Lgs. 175/2016;
- B. 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:
  1. 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;
  2. 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;
  3. 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;
  4. programmi di responsabilità sociale d'impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea;
- C. 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.

La Struttura ex art. 15 del D.Lgs. 175/2016 (Struttura per il Monitoraggio delle Partecipazioni Pubbliche) ha pubblicato le "Indicazioni sul Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale" in cui esamina e definisce il rischio di crisi aziendale disponendo i principi ed i fondamenti ispiratori con cui deve essere redatto il citato Programma, nonché, in via esemplificativa, uno schema del Programma stesso.

Pertanto, 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;

- 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 che adottano le indicazioni della Struttura citata e le integrano con specifiche disposizioni.

Il presente documento è diviso in due parti:

- Il “Governo Societario”, che contiene le informazioni relative alla storia e al profilo della società, gli assetti proprietari, gli organi societari, i relativi compensi e poteri, l’adozione dei regolamenti previsti dalla normativa.
- Il “Programma di Valutazione del rischio aziendale” che a sua volta è composto da:
  - 1) Descrizione del sistema di controllo interno di gestione dei rischi aziendali.
  - 2) Analisi unitaria dello “Stato di salute” della Società sulla base di indici di bilancio ed indicatori prospettici.
  - 3) Determinazione delle soglie di allarme.
  - 4) Descrizione dell’attività di monitoraggio e reporting, cui sono allegate le Relazioni Semestrali.

## 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 precario 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 2020, pari a 1.383 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 originariamente ad oltre 11 milioni di euro ed attualmente esposti fra le passività per circa 7 milioni di euro in ragione della parziale rinuncia operata da PISAMO nel corso del 2021 (2,23 mln di euro) e della valorizzazione del debito con il criterio del “costo ammortizzato”.

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 cautelamente 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).

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 prese 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 cui consegue un impegno finanziario annuo per il rateale rimborso del mutuo di circa 200 mila euro; impegno che SVILUPPO PISA potrà onorare per intero almeno fino a tutto il giugno 2023 facendo ricorso sia alle attuali dotazioni di liquidità che residuano dalla vendita a INGV e al Comune, sia agli incassi per canoni di locazione degli immobili che residuano nella sua disponibilità.

Successivamente, ove si prevedano livelli di ricavi per canoni di locazione e ordinari costi di gestione della società in misura analoga alla attuale e non intervengano ulteriori vendite del patrimonio immobiliare, è ragionevole prevedere la necessità di ricontrattare le condizioni del mutuo in essere (con scadenza prevista a fine 2026) per rendere compatibile l'impegno finanziario da questo richiesto con le risorse generate dalla gestione societaria.

L'oggetto sociale 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.

Con deliberazione consiliare n. 46 del 30.11.2020 il Comune di Pisa ha approvato il Piano di razionalizzazione delle partecipazioni societarie dirette e indirette ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 175/2016 in esecuzione del quale lo stesso Consiglio Comunale, con deliberazione n. 67 assunta lo scorso 14.12.2021, ha previsto la fusione per incorporazione di SVILUPPO PISA da parte della partecipata VALDARNO S.R.L. previa fuoriuscita dal capitale sociale di quest'ultima – da attuarsi mediante operazione di scissione non proporzionale – del socio Toscana Energia S.p.A. ed acquisizione da PISAMO del 100% del capitale sociale di SVILUPPO PISA.

### **1. 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.

### **2. 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.

## **GOVERNO DELLA SOCIETÀ**

### **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.

### **B. Principali caratteristiche dei sistemi di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti.**

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 potenziale rischio di liquidità, determinato dalla circostanza che i flussi annui necessari a fronteggiare il rimborso del mutuo e le spese correnti della struttura aziendale risultano allo stato di entità superiore a quelli originati dall'incasso dei proventi locativi.

Occorre rilevare altresì 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 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.

### **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, oltretutto 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.

### **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 12.12.2020 è stato nominato quale revisore il dott. Giuseppe Ferdinando Mangano, con studio in Pisa.

#### **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 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 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.

#### **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. Giuseppe Mangano, 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.

#### **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.

## **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. 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.

### **1. DEFINIZIONI**

#### **1.1. Rischio di Crisi Aziendale**

Le disposizioni contenute negli articoli 6 e 14 del D.Lgs. 175/2016 (TUSP) devono essere analizzate anche con riferimento alle altre norme di legge che impongono analoghi obblighi di monitoraggio del rischio di crisi aziendale: le informazioni sull'equilibrio economico-finanziario della società e sul relativo prevedibile andamento della gestione devono essere tra loro coerenti e devono consentire complessivamente un'analisi chiara ed univoca del livello di rischio che caratterizza la singola realtà societaria.

Il TUSP è in linea con quanto previsto dall'art. 2381, commi 3 e 5, del codice civile che prevede per gli organi amministrativi, tra gli altri, la valutazione dell'andamento della gestione, ed in particolare per i membri con poteri delegati, di curare e valutare gli assetti organizzativi, amministrativi e contabili affinché siano adeguati alla natura e alle dimensioni dell'impresa, ivi inclusa la predisposizione di assetti organizzativi tali da consentire di monitorare in modo costante l'attività al fine di precedere e gestire tempestivamente il sopravvenire di un "rischio di crisi".

È con l'emanazione del D.Lgs. 14/2019 "Codice della Crisi dell'Impresa e dell'Insolvenza", che è stata introdotta la disciplina del monitoraggio del rischio di crisi aggiungendo il comma 2 all'art. 2086 del codice civile afferente la "gestione dell'impresa": *"l'imprenditore, che operi in forma societaria o collettiva, ha il dovere di istituire un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura e alle dimensioni dell'impresa, anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi dell'impresa e della perdita della continuità aziendale, nonché di attivarsi senza indugio per l'adozione e l'attuazione di uno degli strumenti previsti dall'ordinamento per il superamento della crisi e il recupero della continuità aziendale"*.

Gli art. 6 e 14 del TUSP devono essere quindi osservati quali disposizioni che rilevano in fase prodromica l'emersione di segnali di allerta di potenziali crisi. Il Codice della Crisi menzionato infatti, interviene in una fase successiva, ovvero quando la crisi è già in atto o risulta molto probabile che possa insorgere. Ciò rileva nella predisposizione degli indici e degli indicatori sia qualitativi che quantitativi al fine di intercettare tempestivamente, nel caso dei suddetti articoli del TUSP, eventuali situazioni di difficoltà che potrebbero, se non tempestivamente ed idoneamente affrontate, diventare rilevanti rispetto alle previsioni del suddetto Codice della Crisi.

Il Rischio di Crisi Aziendale, alla luce di quanto detto, può essere definito *"come la probabile manifestazione dello stato di difficoltà di un'impresa, non solo per il profilo economico-finanziario"* (inteso *"come inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte regolarmente alle obbligazioni pianificate"*, art. 2, c. 1, lett. a, D.Lgs. 14/2019), *"ma – più in generale – aziendale"*.

Ne consegue che il concetto di rischio vada pertanto declinato in senso ampio coinvolgendo la struttura e l'organizzazione aziendale nel suo complesso ed analizzando profili che non si limitino agli indici contabili, ma comprendano anche quelli afferenti la *continuità* aziendale, quelli normativi, ambientali, data la necessità del controllo pubblico, l'uso di risorse pubbliche, la finalità pubblica delle società sottoposte al TUSP.

#### **1.2. 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.

### 1.3. Prevenzione della Crisi

L'organo amministrativo, ovvero il Liquidatore, è chiamato a svolgere con particolare attenzione, in quanto al vertice di una società a controllo pubblico che utilizza risorse pubbliche, la funzione di "prevenzione della crisi" attraverso un sistema efficiente di risoluzione delle difficoltà che permetta il contenimento delle esternalità negative derivanti da possibili inefficienze gestionali.

Tale sistema comprende gli eventuali rilievi sollevati dall'organo di controllo della Società, parte integrante e sostanziale della presente Relazione, nonché gli obblighi previsti dal comma 3, art. 6 del D.Lgs. 175/2016, elencati in premessa al punto "B", ovvero di integrare gli strumenti di controllo previsti da legge o da statuto.

## 2. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO (INDIVIDUAZIONE INDICATORI QUANTITATIVI E QUALITATIVI)

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 qualitativi (ricavati in via extracontabile);
- analisi indicatori quantitativi (di derivazione contabile);
  - analisi indicatori patrimoniali-finanziari;
  - analisi indicatori di redditività;
  - analisi altri indicatori di derivazione contabile.

### 2.1. Analisi indicatori qualitativi (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.

Inoltre, tale analisi integra quella quantitativa, di derivazione contabile, e consente di disporre di informazioni aggiuntive sulla tipologia di rischi, che, per loro natura, non possono essere rilevati con strumenti tradizionali.

L'analisi prevede l'individuazione, da parte del Liquidatore, delle aree di rischio rilevanti per la Società, quindi la rilevazione degli indici specifici che caratterizzano ciascuna area, nonché la valutazione della probabilità che si manifestino detti rischi e le possibili conseguenze. Ciò consente, al medesimo organo, di elaborare, predisporre ed eventualmente attuare le strategie necessarie per affrontare ciascuna tipologia di rischio.

**2.1.1. La matrice dei rischi**

Le linee guida della Struttura del Ministero dell'Economia e delle Finanze in materia di partecipazioni pubbliche ha individuato le principali tipologie di rischio qualitativo suddividendole in quattro categorie:

- A. Rischi Strategici. Di origine esterna o interna, derivano dalla manifestazione di eventi che possono minacciare la posizione competitiva dell'impresa, condizionando il grado di successo delle strategie aziendali.
- B. Rischi di Processo. Riguardano l'operatività tipica dell'impresa, riconducibili alla manifestazione di eventi che possono pregiudicare il raggiungimento di obiettivi di efficienza, efficacia, economicità, e la qualità dei servizi. Includono anche quelli inerenti alla mancata conformità alle normative vigenti, nonché a disposizioni e regolamenti delle Amministrazioni pubbliche socie e della Società stessa.
- C. Rischi di Information Technology (IT). Correlati al corretto trattamento e alla protezione dell'integrità, della disponibilità, della confidenzialità dell'informazione automatizzata e delle risorse usate per acquisire, memorizzare, elaborare e comunicare tale informazione.
- D. Rischi Finanziari. Correlati alla gestione e al monitoraggio dei flussi di cassa necessari per lo svolgimento dell'attività aziendale.

Tali rischi sono stati rappresentati nella seguente "Matrice dei rischi":

Categoria Rischio	Tipologia Rischio	Descrizione
RISCHI STRATEGICI	Rischio Politico	Rischio legato alla manifestazione di situazioni o eventi di natura politica che possono influenzare, negativamente, l'operatività dell'impresa. Include le scelte dei Soci afferenti l'orientamento strategico da adottare alla Società.
	Rischio Economico-Finanziario	Rischio correlato alla manifestazione di eventi di origine esterna (es. cambiamenti macro-economici, crisi economico/finanziarie, variazioni dei tassi d'interesse), che possono incidere sulla redditività aziendale (rischio economico) ovvero sul livello di liquidità (rischio finanziario).
	Rischio Legislativo	Rischio legato alla necessità di monitorare costantemente l'evoluzione normativa al fine di adeguare e aggiornare l'operatività aziendale e le regole di esecuzione delle varie attività.
	Rischio Ambientale	Rischio connesso alla probabilità che si verifichino eventi incontrollabili (es. eventi catastrofici, idrogeologici, sismici), non garantiti da polizze assicurative, che possono comportare conseguenze economiche rilevanti, danni temporanei e/o permanenti alle strutture aziendali.
	Rischio di errata Programmazione, Pianificazione e Ricognizione delle opportunità strategiche	Rischio legato alla definizione di obiettivi aziendali inadeguati, non realizzabili, incoerenti che possono avere ripercussioni sulle dinamiche finanziarie/economiche dell'impresa.
	Rischio di errata gestione degli Investimenti e del Patrimonio	Rischio legato ad una inefficiente/inefficace gestione del patrimonio aziendale ovvero all'assunzione di decisioni di investimento che determinano una riduzione della redditività aziendale.
RISCHI DI PROCESSO	Rischio di Normativa	Rischio che il mancato rispetto delle normative in vigore esponga la società a contenziosi, sanzioni e danni di immagine ovvero che modifiche di leggi o regolamenti influenzino in modo significativo l'attività di impresa.
	Rischio legato a Disposizioni interne	Rischio legato alla possibilità che vengano assunte decisioni o azioni contrarie a quanto previsto da disposizioni interne della società stessa.
	Rischi legato alla Contrattualistica	Rischio connesso alla possibilità che vengano commesse irregolarità nella gestione dei contratti.
	Rischi in materia di Ambiente Salute e Sicurezza	Rischio che il mancato rispetto della normativa da applicarsi sul luogo di lavoro in tema di ambiente, salute e sicurezza comporti danni economici e reputazionali per l'impresa.

	Rischio in materia di Privacy	Possibilità che si agisca nel mancato rispetto della normativa sulla Privacy.
RISCHI INFORMATION TECHNOLOGY (IT)	Rischio in merito alla Integrità e Sicurezza dei dati	Rischio che il sistema informativo aziendale presenti livelli di vulnerabilità (alterazione, manipolazione e/o perdita dei dati) tali da inficiare la completezza, l'affidabilità, la riservatezza delle informazioni e, più in generale, l'operatività aziendale.
	Rischio in merito alla Disponibilità dei sistemi informatici	Rischio che si determini un'interruzione della normale operatività dell'impresa causata dall'indisponibilità/inaccessibilità dei sistemi informatici.
	Rischio legato alla Infrastruttura e progetti IT	Rischio legato alla possibilità che l'infrastruttura IT (organizzazione, processi e sistemi) o la struttura organizzativa dell'IT (funzionale e dimensionale) non siano adeguate alle dimensioni e/o alle esigenze dell'impresa e non riescano a supportare, adeguatamente, l'operatività aziendale.
RISCHI FINANZIARI	Rischio connesso alle operazioni di Finanziamento della Società e agli Investimenti diretti	Rischio connesso alla capacità di gestire e monitorare i flussi di cassa del sistema aziendale necessari per lo svolgimento delle attività pianificate e per il raggiungimento degli obiettivi previsti.
	Rischio legato all'accesso ai Capitali o al mancato rinnovo o di rimborso dei Prestiti	Rischio correlato all'incapacità di accedere a capitali di rischio e/o di credito per il finanziamento delle attività aziendali (ad esempio a causa di un inadeguato processo di pianificazione finanziaria). Rientra in questa categoria anche il rischio che non vi siano prospettive verosimili di rinnovo o di rimborso dei prestiti a scadenza fissa e prossimi alla scadenza.
	Rischio di Tasso di interesse	Rischio legato alla possibilità che le variazioni dei tassi di interesse di mercato comportino incrementi del costo dei finanziamenti sottoscritti dall'impresa.
	Rischio di Controparte finanziaria	Rischio connesso alla possibilità che le controparti finanziarie con cui la società opera non ottemperino alle obbligazioni assunte nei modi e nei tempi previsti dal contratto.
	Rischio di Liquidità	Rischio che l'impresa non sia in grado di avere a disposizione i fondi necessari per adempiere alle obbligazioni in scadenza.

### 2.1.2. Processo di valutazione del rischio

Dalla "Matrice dei rischi" si ricava il "Processo di valutazione del rischio" attraverso l'identificazione dei rischi specifici in ogni tipologia, la loro valutazione (propensione al rischio) e la strategia aziendale per fronteggiarli.

Il Processo prende in considerazione solo i rischi concretamente valutabili.

Atteso che l'operatività di SVILUPPO PISA è circoscritta alla mera conservazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà finalizzata alla sua vendita, i rischi che rilevano per la Società possono ricondursi ai seguenti:

Categoria Rischio	Tipologia Rischio	Rischio
RISCHI STRATEGICI	Rischio Economico-Finanziario	1. Eventuale perdita di clienti "strategici".
	Rischio Legislativo	2. Modifiche alle normative di settore e quelle afferenti le partecipazioni pubbliche.
RISCHI INFORMATION TECHNOLOGY (IT)	Rischio in merito alla Integrità e Sicurezza dei dati	3. Vulnerabilità del Sistema informatico nella salvaguardia dei dati sensibili.
RISCHI FINANZIARI	Rischio legato all'accesso ai Capitali o al mancato rinnovo o di rimborso dei Prestiti	4. Difficoltà nel ricorso al mercato dei finanziamenti o mancato rinnovo dei prestiti.

	Rischio di Tasso di interesse	5. Possibile variazione dei tassi di interesse dei finanziamenti che possono avere riflessi sugli oneri finanziari e sulle passività finanziarie.
--	-------------------------------	---

Determinati i rischi, il Liquidatore ha valutato la loro propensione al rischio scegliendo tra rischio basso, medio, alto (che corrispondono, rispettivamente, ai punteggi 1, 3, 5).

Rischio	Propensione al Rischio	Strategia Aziendale
1. Eventuale perdita di mercati o clienti strategici.	Medio	Per rischio risoluzione contratti locazione in essere. Sono in corso di definizione ulteriori contratti con soggetti di comprovata affidabilità
2. Modifiche alle normative di settore e delle partecipazioni pubbliche.	Basso	Monitoraggio
3. Vulnerabilità del Sistema informatico.	Basso	Gestione service IT da parte di Pisamo
4. Difficoltà nel ricorso al mercato dei finanziamenti o mancato rinnovo dei prestiti.	Basso	L'aspetto reputazionale di SviPi rende il rischio quasi nullo. In caso di momentanei incagli, allo stato non previsti, intervento Pisamo
5. Possibile variazione dei tassi di interesse dei finanziamenti.	Basso	Monitoraggio ed eventuale ricontrattazione condizioni mutuo

### 2.1.3. Valutazione complessiva indicatori extracontabili

Agli indicatori di cui sopra sono stati applicati appositi "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, al netto di quelle il cui rischio risulta "non presente":

Indicatore EXTRACONTABILE	Propensione al Rischio	Peso	Punteggio Anno 2021
1. Eventuale perdita di mercati o clienti strategici.	Medio	1,0	3,0
2. Modifiche alle normative di settore e quelle afferenti le partecipazioni pubbliche.	Basso	0,2	0,2
3. Vulnerabilità del Sistema informatico.	Basso	0,1	0,1
4. Difficoltà nel ricorso al mercato dei finanziamenti o mancato rinnovo dei prestiti.	Basso	0,5	0,5
5. Possibile variazione dei tassi di interesse dei finanziamenti.	Basso	0,2	0,2
<b>TOTALE PUNTEGGIO RISCHIO DA INDICATORI EXTRACONTABILI</b>		<b>2,0</b>	<b>4,0</b>

### 2.2. Analisi indicatori quantitativi (di derivazione contabile)

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 il capitale.

Tali analisi vengono condotte considerando un arco di tempo storico triennale (e quindi l'esercizio corrente e i due precedenti), sulla base degli indici e margini di bilancio di seguito indicati e suddivisi in:

- Indicatori patrimoniali-finanziari;
- Indicatori di redditività;

- Altri indicatori di derivazione contabile.

Per ciascuno di questi indicatori è applicato un “peso” al fine di determinare un punteggio di rischio complessivo relativo ai fattori di derivazione contabile: tale punteggio è compreso tra 0 (rischio nullo) e 30 (rischio massimo).

### 2.2.1. Analisi indicatori patrimoniali-finanziari

La società ha individuato i seguenti indicatori patrimoniali – finanziari, con i relativi parametri di riferimento (valore soglia), ed attribuendo a ciascuno di essi i relativi “pesi” ai fini del calcolo del punteggio di rischio da “indicatori patrimoniali – finanziari (da 0 a max 10 punti):

Indicatore	Valore soglia	Peso da attribuire all'indicatore
Deficit Patrimoniale	$PN > 0$	se SI 0,00 se NO 3,30
Capitale Circolante Netto	$CCN > 0$	se SI 0,00 se NO 1,70
Indice di liquidità (Quick Ratio)	$QR > 1$	se SI 0,00 se NO 2,00
Rapporto tra Indebitamento Finanziario Netto e EBITDA	$\frac{PFN}{EBTDA} < 6$	se SI 0,00 se NO 1,00
Rapporto tra Debito e Mezzi Propri (Debt/Equity Ratio)	$\frac{D}{E} < 1$	se SI 0,00 se NO 1,00
Oneri Finanziari su MOL	$\frac{OnFin}{MOL} < 1\%$	se SI 0,00 se NO 1,00
<b>PUNTEGGIO COMPLESSIVO RISCHIO DA INDICATORI PATRIMONIALI – FINANZIARI</b>		MIN 0,00 MAX 10,00

Sulla base dei dati contabili per ciascun periodo di riferimento, si ottengono i seguenti risultati:

Indicatore	Risultato Anno 2021	Punteggio Anno 2021	Risultato Anno 2020	Punteggio Anno 2020	Risultato Anno 2019	Punteggio Anno 2019
Deficit Patrimoniale	46.628	0,00	-3.083.275	3,30	-3.169.248	3,30
Capitale Circolante Netto	1.088.598	0,00	-1.906.745	1,70	-1.811.649	1,70
Indice di liquidità (Quick Ratio)	2	0,00	5	0,00	5	0,00
Indebitamento finanziario netto / EBITDA		1,00	-84	1,00		1,00
Debito / Mezzi propri	182	1,00	-4	1,00	-4	1,00
Oneri Finanziari su MOL	-102%	1,00	18%	1,00	-5%	1,00
<b>Punteggio complessivo rischio da indicatori patrimoniali-finanziari</b>		<b>3,00</b>		<b>8,00</b>		<b>8,00</b>

**2.2.2. Analisi indicatori di redditività**

La società ha individuato i seguenti indicatori di redditività con i relativi parametri di riferimento (valore soglia), attribuendo a ciascuno di essi i relativi “pesi” ai fini del calcolo del punteggio di rischio da redditività (da 0 a max 10 punti):

Indicatore	Valore soglia	Peso da attribuire all'indicatore
Risultati Operativi	RO > 0 Per 3 esercizi consecutivi	se SI 0,00 se NO 2,00
Risultati Esercizio	RN > 0 Per 3 esercizi sugli ultimi 4	se SI 0,00 se NO 2,00
ROI	ROI > 1%	se SI 0,00 se NO 1,00
ROE	ROE > 1%	se SI 0,00 se NO 1,00
EVA	EVA > 0	se SI 0,00 se NO 2,00
Perdite esercizio portate a nuovo	Perd. PN < 3% del PN	se SI 0,00 se NO 2,00
<b>PUNTEGGIO COMPLESSIVO RISCHIO DA INDICATORI DI REDDITIVITÀ</b>		MIN 0,00 MAX 10,00

Sulla base dei dati contabili per ciascun periodo di riferimento, si ottengono i seguenti risultati:

Indicatore	Risultato Anno 2021	Punteggio Anno 2021	Risultato Anno 2020	Punteggio Anno 2020	Risultato Anno 2019	Punteggio Anno 2019
Risultati Operativi	-131.979	2,00	136.667	0,00	-2.089.640	2,00
Risultati Esercizio	-68.906	2,00	85.973	0,00	-1.938.490	2,00
ROI	-1,60%	1,00	1,61%	0,00	-24,26%	1,00
ROE	-332,56%	1,00	-3,58%	1,00	69,48%	0,00
EVA	-188.388	2,00	89.223	0,00	-2.393.190	2,00
Perdite esercizio portate a nuovo	6742,70%	2,00	102,38%	2,00	99,61%	2,00
<b>Punteggio Complessivo rischio da indicatori di redditività</b>		<b>10,00</b>		<b>3,00</b>		<b>9,00</b>

**2.2.3. Analisi altri indicatori di derivazione contabile**

La società ha individuato i seguenti ulteriori indicatori di derivazione contabile, focalizzati all'analisi prospettica (in termini di capacità di pagare i propri debiti) e alla verifica dell'efficienza. Ciascun indicatore ha un proprio parametro di riferimento (valore soglia) ed un “peso” che gli è stato attribuito ai fini della determinazione del punteggio complessivo del rischio da altri indicatori di derivazione contabile:

Indicatore	Valori soglia	Peso da attribuire all'indicatore
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	DSCR > 1	0
	DSCR = 1	1
	DSCR < 1	1 / DSCR fino ad un max di 3,60
Perdite valore delle attività	SI / NO	se SI 1,00 se NO 0,00
Analisi del debito scaduto	OK / NO	se OK 0,00 se NO 1,50
Costo Medio del Personale	CPM < 40.000	se SI 0,00 se NO 1,95

Efficienza del Personale	$\frac{\text{Fatturato}}{\text{N. Addetti}} > 100.000$	se SI 0,00 se NO 1,95
TOTALE PUNTEGGIO DA ALTRI INDICATORI DI DERIVAZIONE CONTABILE		MIN 0,00 MAX 10,00

Indicatore	Valori Anno 2021	Punteggio Anno 2021	Valori Anno 2020	Punteggio Anno 2020	Valori Anno 2019	Punteggio Anno 2019
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	0,59	1,69	0,60	1,65	1,02	0,00
Perdita valore delle attività	NO	0,00	NO	0,00	NO	0,00
Analisi del debito scaduto	OK	0,00	OK	0,00	OK	0,00
Costo Medio del Personale	-	0,00	-	0,00	-	0,00
Efficienza del Personale	-	0,00	-	0,00	-	0,00
Punteggio Complessivo		1,69		1,65		0,00

### 2.3. Valutazione complessiva

Una volta ottenuti i punteggi di cui sopra si ricava il seguente schema riassuntivo da cui si evince il punteggio del rischio aziendale per il 2021:

Punteggi Rischio	Valore	Peso	Punteggio
Indicatori Qualitativi (Extracontabili)	4,00	0,30	1,20
Indicatori Patrimoniali - Finanziari	3,00	0,30	0,90
Indicatori di Redditività	10,00	0,10	1,00
Altri indicatori di Derivazione Contabile	1,69	0,30	0,51
<b>PUNTEGGIO COMPLESSIVO RISCHIO</b>	<b>18,69</b>		<b>3,61</b>

Si ottiene quindi il seguente schema dal quale si ricava altresì la tendenza:

Periodo di riferimento	Punteggio complessivo di rischio
Anno 2021	3,61
Anno 2020	3,95
Anno 2019	4,64

### 3. DETERMINAZIONE DELLE SOGLIE D'ALLARME

Sulla base delle risultanze di cui al punto 2.3, sono individuate le soglie di allarme con le relative azioni che l'organo amministrativo, in questo caso il Liquidatore, è tenuto ad effettuare al fine di contenere il rischio aziendale.

La Società presenta rischi tanto maggiori quanto tende al punteggio massimo.

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

Punteggio Rischio	Rischio Aziendale	Azioni
Compresi tra 0 e 3	Non rilevabile	L'Organo amministrativo 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 amministrativo 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 mera "incubazione".

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

## RELAZIONE SUL 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.

## 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. 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, dall'ufficio amministrativo della controllante PISAMO che collabora con il Revisore, organo di controllo statutario, fornendo tempestivamente a questo i dati e le informazioni 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. 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>).

## **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.*