



Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della TOSCANA NORD-OVEST

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

Dati anagrafici dell'impresa aggiornati alla data di estrazione del documento: 31/08/2023

INFORMAZIONI SOCIETARIE

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.



R3ZQ57

Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	PONTERA (PI) VIA AMERICA SNC CAP 56025 FRAZIONE: LOCALITA' GELLO STRADARIO 21400
Domicilio digitale/PEC	geoforpatrimonio@legalmail.it
Numero REA	PI - 151901
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	01751030501
Forma giuridica	societa' a responsabilita' limitata <i>impresa in fase di aggiornamento</i>

Indice

1 Allegati	3
------------------	---

1 Allegati

Bilancio

Atto

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO
Data chiusura esercizio 31/12/2022
GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.

Sommario

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE
Capitolo 4 - RELAZIONE SINDACI
Capitolo 5 - ALTRO DOCUMENTO (RELAZIONE GOVERNO SOCIATARIO)

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.
Codice fiscale: 01751030501

v.2.14.0

GEOFOR PATRIMONIO SRL

GEOFOR PATRIMONIO SRL

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	PONTEDERA
Codice Fiscale	01751030501
Numero Rea	PISA 151901
P.I.	01751030501
Capitale Sociale Euro	7.186.445 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	829999
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
Totale immobilizzazioni immateriali	0	0
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	2.481.754	2.608.865
2) impianti e macchinario	3.742.994	3.874.365
3) attrezzature industriali e commerciali	4.327	5.207
Totale immobilizzazioni materiali	6.229.075	6.488.437
III - Immobilizzazioni finanziarie		
Totale immobilizzazioni finanziarie	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	6.229.075	6.488.437
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
Totale rimanenze	0	0
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	137.500	150.000
Totale crediti verso clienti	137.500	150.000
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	47.245	25.104
Totale crediti tributari	47.245	25.104
5-ter) imposte anticipate	839.937	933.263
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.695	0
Totale crediti verso altri	1.695	0
Totale crediti	1.026.377	1.108.367
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	0	32.485
Totale disponibilità liquide	0	32.485
Totale attivo circolante (C)	1.026.377	1.140.852
D) Ratei e risconti	2.424	2.994
Totale attivo	7.257.876	7.632.283
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale		
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione		
IV - Riserva legale	8.702	8.702
V - Riserve statutarie		
VI - Altre riserve, distintamente indicate	0	0
Riserva straordinaria	165.337	165.337

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.
Codice fiscale: 01751030501

v.2.14.0

GEOFOR PATRIMONIO SRL

Totale altre riserve	165.337	165.337
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(1.601.689)	(1.581.408)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(177.761)	(20.281)
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	5.581.034	5.758.795
B) Fondi per rischi e oneri		
Totale fondi per rischi ed oneri	0	0
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	0	0
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	295.627	262.223
esigibili oltre l'esercizio successivo	386.948	614.801
Totale debiti verso banche	682.575	877.024
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	116.449	51.811
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso fornitori	116.449	51.811
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.643	58.574
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti tributari	4.643	58.574
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.280	2.211
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.280	2.211
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	22.314	6.900
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale altri debiti	22.314	6.900
Totale debiti	828.261	996.520
E) Ratei e risconti	848.581	876.968
Totale passivo	7.257.876	7.632.283

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.
Codice fiscale: 01751030501

v.2.14.0

GEOFOR PATRIMONIO SRL

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	550.000	600.000
5) altri ricavi e proventi		
altri	28.944	66.938
Totale altri ricavi e proventi	28.944	66.938
Totale valore della produzione	578.944	666.938
B) Costi della produzione		
7) per servizi	280.743	211.751
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	259.363	259.363
Totale ammortamenti e svalutazioni	259.363	259.363
14) oneri diversi di gestione	108.562	103.761
Totale costi della produzione	648.668	574.875
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(69.724)	92.063
C) Proventi e oneri finanziari		
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	14.711	16.558
Totale interessi e altri oneri finanziari	14.711	16.558
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(14.711)	(16.558)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(84.435)	75.505
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte differite e anticipate	93.326	95.786
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	93.326	95.786
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(177.761)	(20.281)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2022	31-12-2021
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(177.761)	(20.281)
Imposte sul reddito	93.326	95.786
Interessi passivi/(attivi)	14.711	16.558
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	(69.724)	92.063
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	0	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni	259.363	259.363
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	0	0
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	259.363	259.363
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	189.639	351.426
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	12.500	(50.000)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	64.638	(74.691)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	570	756
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(28.387)	(24.282)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(62.284)	41.177
Totale variazioni del capitale circolante netto	(12.963)	(107.040)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	176.676	244.386
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(14.711)	(16.558)
(Imposte sul reddito pagate)	0	0
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	0	0
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(14.711)	(16.558)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	161.965	227.828
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1)	0
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.
Codice fiscale: 01751030501

v.2.14.0

GEOFOR PATRIMONIO SRL

Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1)	0
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(147.342)	(82.371)
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	(47.107)	(112.972)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(194.449)	(195.343)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(32.485)	32.485
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	32.485	0
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	0	0
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	32.485	0
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	0	32.485
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	0	32.485
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

Nota integrativa, parte iniziale

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2022

PREMESSA

La società, con atto di fusione del Notaio Massimo Cariello, il 16 maggio 2018 ha incorporato la società Gea Patrimonio Srl, con sede in Pisa, frazione Ospedaletto, Via Archimede Bellatalla n. 1, capitale sociale € 100.000 i.v., patita iva e codice fiscale n. 01812470506.

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio, ad eccezione delle voci per le quali il D.Lgs 139/2015 ha introdotto nuovi criteri di valutazione e non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli artt. 2423 bis, secondo comma e 2423, quinto comma del Codice Civile.

Ove applicabili sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, dagli IAS/IFRS emessi dallo IASB, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

Non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio.

In ossequio alle disposizioni degli artt. 2423-ter e 2425 ter del c.c. è stata indicata per ciascuna voce l'importo corrispondente dell'esercizio precedente.

Come richiesto dall'art. 2423 co. 1 del codice civile, la società ha redatto il Rendiconto finanziario (utilizzando lo schema del metodo indiretto previsto dall'OIC 10), presentando, ai fini comparativi, anche i dati al 31.12.2021 (ai sensi dell'art. 2425-ter del codice civile).

CRITERI DI REDAZIONE

Conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività aziendale;
- rilevare e presentare le voci tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio, entro la data di chiusura dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Tutti i cespiti, compresi quelli temporaneamente non utilizzati, sono stati ammortizzati, ad eccezione di quelli la cui utilità non si esaurisce.

Sulla base di quanto disposto dall'OIC 16 par. 52, - nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori anche il valore dei terreni sui quali essi insistono si è proceduto alla scorporo del valore del fabbricato.

L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso.

Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 par. 61.

Crediti

I crediti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2022 sono valutati al valore nominale corrispondente al presumibile realizzo.

Crediti tributari e crediti per imposte anticipate

La voce 'Crediti tributari' accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

La voce 'Crediti per imposte' accoglie le attività per imposte anticipate determinate in base alle differenze temporanee deducibili applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi / costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi / costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Fondi per imposte, anche differite

Accoglie le passività per imposte probabili, derivanti da accertamenti non definitivi e contenziosi in corso, e le passività per imposte differite determinate in base alle differenze temporanee imponibili, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Debiti

Tenuto conto della natura (prevalentemente commerciale) dei debiti e della loro scadenza in un arco temporale inferiore ai 12 mesi, si è ritenuto di non adottare il criterio del costo ammortizzato a termini di quanto previsto dall'OIC 19, in quanto gli effetti della sua applicazione risulterebbero irrilevanti ai fini della rappresentazione veritiera e corretta ex art. 2423, co. 4 c.c.

Tutti i debiti sono esposti al valore nominale, ritenuto rappresentativo del valore di estinzione, e rappresentano l'effettiva esposizione della Società; non vi sono debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

Costi e ricavi

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

Prospettiva della continuità aziendale

Per quanto concerne tale principio, la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito.

Si dà inoltre atto come gli amministratori abbiano effettuato, sulla base delle evidenze attualmente disponibili e in considerazione degli scenari allo stato configurabili, una analisi degli impatti correnti e potenziali del conflitto tra Russia e Ucraina; ancorché a livello globale si sia immediatamente registrato un aumento del prezzo delle materie prime nonché significative difficoltà nell'approvvigionamento energetico dal mercato russo/ucraino che nel breve periodo porteranno ragionevolmente ad una diminuzione dell'offerta e quindi ad un fisiologico incremento dei prezzi, allo stato attuale non si prefigurano circostanze tali da impattare significativamente sull'attività economica, sulla situazione finanziaria e sui risultati economici della società, nonostante l'evoluzione del conflitto renda difficile qualunque previsione.

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale, nonostante la pandemia mondiale da Covid-19, che ha interessato gli anni 2020-2021 e lo scenario economico che si è venuto a creare come conseguenza del conflitto Russia-Ucraina, non sono emerse significative incertezze per l'attività aziendale, tali da comprometterne la continuità.

Principio di derivazione rafforzata

Dal periodo d'imposta 2022, ai sensi dell'articolo 83, comma 1 Tuir, per i soggetti che redigono il bilancio in conformità alle disposizioni del codice civile valgono, anche in deroga alle disposizioni del Tuir, i criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione in bilancio previsti dai rispettivi principi contabili (c.d. principio di derivazione rafforzata).

Per le Società come la nostra che sottopongono il bilancio a revisione legale dei conti, tale criterio vale anche per la correzione di errori contabili.

Si segnala che nell'esercizio, come indicato dal principio contabile OIC 29, si sono verificati errori contabili giudicati non rilevanti che sono stati imputati a conto economico nel momento in cui l'errore è stato individuato.

Nota integrativa, attivo

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE ATTIVO

Immobilizzazioni

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni materiali

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a €6.229.075 (€6.488.437 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Valore di bilancio	2.608.865	3.874.365	5.207	6.488.437
Variazioni nell'esercizio				
Ammortamento dell'esercizio	127.112	131.371	880	259.363
Altre variazioni	1	0	0	1
Totale variazioni	(127.111)	(131.371)	(880)	(259.362)
Valore di fine esercizio				
Costo	5.070.016	12.789.206	130.494	17.989.716
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.588.262	9.046.212	126.167	11.760.641
Valore di bilancio	2.481.754	3.742.994	4.327	6.229.075

Operazioni di locazione finanziaria

Operazioni di locazione finanziaria art. 2427, comma 1 numero 22 del codice civile.

Non sussiste.

Immobilizzazioni finanziarie

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Partecipazioni in imprese controllate art. 2427, comma 1 numero 5 del codice civile.

Non sussiste.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Partecipazioni in imprese collegate art. 2427, comma 1 numero 5 del codice civile.

Non sussiste.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Immobilizzazioni Finanziarie iscritte ad un valore superiore al fair value art. 2427 bis, comma 1, numero 2 lettera a) del codice civile.

Non sussiste.

Partecipazioni in imprese comportanti responsabilità illimitata art. 2361 comma 2 codice civile.

Non sussiste.

Attivo circolante

ATTIVO CIRCOLANTE

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a €1.026.377 (€1.108.367 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Valore nominale totale	Valore netto
Verso clienti	137.500	137.500	137.500
Crediti tributari	47.245	47.245	47.245
Imposte anticipate		839.937	839.937
Verso altri	1.695	1.695	1.695
Totale	186.440	1.026.377	1.026.377

Nella voce "crediti per imposte anticipate" sono contabilizzate le imposte anticipate calcolate in relazione alle differenze temporanee del valore civilistico del bene strumentale "Termovalorizzatore" rispetto al suo valore fiscale.

Tale differenza è dovuta alla svalutazione del valore civilistico del bene, effettuata nell'anno 2019.

Ai sensi di quanto previsto dall'OIC 25 le attività per imposte anticipate vanno rilevate, nel rispetto del principio della prudenza, solo quando vi è la ragionevole certezza del loro futuro recupero. La società ha provveduto ad elaborare un piano economico previsionale che prevede una proiezione dei risultati fiscali della società per un periodo di tempo ragionevole, da cui si evince l'esistenza negli esercizi in cui si annulleranno le differenze temporanee deducibili, di

redditi imponibili non inferiore all'ammontare delle differenze che si annulleranno. Tale piano è stato elaborato in base agli accordi in corso di definizione per la cessione del complesso immobiliare di proprietà della società nel comune di Pontedera, la cui sottoscrizione ad oggi è ritenuta altamente probabile nel corso dell'anno 2023.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	150.000	(12.500)	137.500	137.500
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	25.104	22.141	47.245	47.245
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	933.263	(93.326)	839.937	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	0	1.695	1.695	1.695
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.108.367	(81.990)	1.026.377	186.440

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Crediti - Ripartizione per area geografica

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile, si precisa che trattasi interamente di crediti verso soggetti italiani.

Disponibilità liquide

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a €0 (€32.485 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	32.485	(32.485)	0
Totale disponibilità liquide	32.485	(32.485)	0

Ratei e risconti attivi

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a €2.424 (€2.994 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	2.994	(570)	2.424
Totale ratei e risconti attivi	2.994	(570)	2.424

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.
Codice fiscale: 01751030501

v.2.14.0

GEOFOR PATRIMONIO SRL

Composizione dei risconti attivi:

	Descrizione	Importo
	SPESE ISTRUTTORIA MUTUI	2.424
Totale		2.424

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

Patrimonio netto

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a €5.581.034 (€5.758.795 nel precedente esercizio).

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce 'Altre riserve':

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni		
Capitale	7.186.445	0		7.186.445
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	-		0
Riserve di rivalutazione	0	-		0
Riserva legale	8.702	0		8.702
Riserve statutarie	0	-		0
Altre riserve				
Riserva straordinaria	165.337	0		165.337
Totale altre riserve	165.337	0		165.337
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	(1.581.408)	(20.281)		(1.601.689)
Utile (perdita) dell'esercizio	(20.281)	20.281	(177.761)	(177.761)
Perdita ripianata nell'esercizio	0	-		0
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-		0
Totale patrimonio netto	5.758.795	0	(177.761)	5.581.034

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del codice civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

(A:per aumento di capitale; B:per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci):

	Importo	Origine / natura
Capitale	7.186.445	

	Importo	Origine / natura
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	
Riserve di rivalutazione	0	
Riserva legale	8.702	B;C
Riserve statutarie	0	
Altre riserve		
Riserva straordinaria	165.337	A;B;C
Totale altre riserve	165.337	
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	
Totale	7.360.484	

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

TFR art 2427 comma 1 n. 7

Ai sensi dell'art. 2427 comma 1 n, 7, si segnala che la fattispecie non sussiste.

Debiti

DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi €828.261 (€996.520 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso banche	877.024	-194.449	682.575
Debiti verso fornitori	51.811	64.638	116.449
Debiti tributari	58.574	-53.931	4.643
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	2.211	69	2.280
Altri debiti	6.900	15.414	22.314
Totale	996.520	-168.259	828.261

Variazioni e scadenza dei debiti

Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	877.024	(194.449)	682.575	295.627	386.948

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso fornitori	51.811	64.638	116.449	116.449	0
Debiti tributari	58.574	(53.931)	4.643	4.643	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.211	69	2.280	2.280	0
Altri debiti	6.900	15.414	22.314	22.314	0
Totale debiti	996.520	(168.259)	828.261	441.313	386.948

Suddivisione dei debiti per area geografica

Debiti - Ripartizione per area geografica

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile, si segnala che trattasi di debiti interamente dovuti verso soggetti italiani

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile, si segnala che non sono presenti debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Debiti - Operazioni con retrocessione a termine art. 2427, comma 1 numero 6-ter del codice civile:

Non sussiste.

Finanziamenti effettuati da soci della società

Finanziamenti effettuati dai soci art. 2427 comma 1 n. 19 bis

Non sussiste.

Ratei e risconti passivi

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi €848.581 (€876.968 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	4.637	371	5.008
Risconti passivi	872.331	(28.758)	843.573
Totale ratei e risconti passivi	876.968	(28.387)	848.581

Composizione dei ratei passivi:

--	--	--

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.
Codice fiscale: 01751030501

v.2.14.0

GEOFOR PATRIMONIO SRL

	Descrizione	Importo
	Interessi Passivi rata Mutuo	5.008
Totale		5.008

Composizione dei risconti passivi:

	Descrizione	Importo
	Contributi Regionali Termovalorizzatore	843.573
Totale		843.573

La voce Risconti Passivi e' interamente riferita al contributo determinato dalla Regione Toscana a fronte del rifacimento completo dei forni, dei sistemi di alimentazione, controllo e gestione dei parametri di combustione; ristrutturazione dei sistemi di trasporto ceneri, risanamento delle aree e messa a verde, fornitura e posa in opera di impianto atto al trattamento dei fumi ed al recupero energetico. Detto contributo concorre alla formazione del reddito di esercizio in misura tale da essere correlato al piano di ammortamento del bene cui si riferisce.

Nota integrativa, conto economico

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

Valore della produzione

VALORE DELLA PRODUZIONE

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

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per categoria di attività

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività:

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Canone Affitto Geofor Spa	550.000
Totale	550.000

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile, si evidenzia che i ricavi sono tutti verso soggetti italiani.

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi €28.944 (€ 66.938 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Altri			
Plusvalenze di natura non finanziaria	20.000	-20.000	0
Contributi in conto capitale (quote)	28.758	0	28.758
Altri ricavi e proventi	18.180	-17.994	186
Totale altri	66.938	-37.994	28.944
Totale altri ricavi e proventi	66.938	-37.994	28.944

Costi della produzione

COSTI DELLA PRODUZIONE

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 280.743 (€ 211.751 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Servizi per acquisti	211.751	68.992	280.743
Totale	211.751	68.992	280.743

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 108.562 (€ 103.761 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Altri oneri di gestione	103.761	4.801	108.562
Totale	103.761	4.801	108.562

Proventi e oneri finanziari

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Composizione dei proventi da partecipazione

Proventi da partecipazione art. 2427, comma 1 numero 11 del codice civile

Non sussiste.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del codice civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari":

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	14.656
Altri	55
Totale	14.711

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

RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, si segnala che la fattispecie non sussiste.

COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, si segnala che la fattispecie non sussiste.

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

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte anticipate
IRES	-77.718
IRAP	-15.608
Imposte sostitutive	
Totale	-93.326

I seguenti prospetti, redatti sulla base delle indicazioni suggerite dall'OIC 25, riportano le informazioni richieste dall'art. 2427, comma 1 numero 14, lett. a) e b) del codice civile.

In particolare contengono le informazioni sui valori di sintesi della movimentazione dell'esercizio della 'Fiscalità complessiva anticipata e differita', sulla composizione delle differenze temporanee deducibili che hanno originato 'Attività per imposte anticipate', sulla composizione delle differenze temporanee imponibili che hanno originato 'Passività per imposte differite' e l'informativa sull'utilizzo delle perdite fiscali.

Disallineamento 2022 ammortamento termovalorizzatore	€ 323.825
Ires	€ 77.718
Irap	€ 15.608
Totale Ires anticipata	€ 77.718
Totale Irap anticipata	€ 15.608
Totale riassorbimento imposte anticipate	€ 93.326

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.
Codice fiscale: 01751030501

v.2.14.0

GEOFOR PATRIMONIO SRL

Le imposte anticipate sono state inserite a seguito del disallineamento tra valore civilistico e fiscale dell'impianto di termovalorizzazione a seguito della svalutazione contabilizzata.

Si segnala inoltre, che la società può riportare ai futuri esercizi, ai sensi dell'art. 84 TUIR, perdite fiscali per € 644.471. Su tale valore non sono state calcolate imposte anticipate.

Nota integrativa, altre informazioni

ALTRE INFORMAZIONI

Dati sull'occupazione

Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del codice civile:

La società non ha personale dipendente.

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

Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del codice civile:

	Sindaci
Compensi	16.256

Compensi al revisore legale o società di revisione

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

Il controllo contabile è svolto dal collegio sindacale.

Categorie di azioni emesse dalla società

Categorie di azioni emesse dalla società

Non sussiste.

Titoli emessi dalla società

Titoli emessi dalla società

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 18 del codice civile, si segnala che la fattispecie non sussiste.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Strumenti finanziari art. 2427, comma 1 numero 19 del codice civile.

Non sussiste.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 9 del codice civile, si segnala che la fattispecie non sussiste.

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

Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice Civile

La società non è soggetta a direzione o coordinamento da parte di società o enti.

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

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

Con riferimento all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, la società non ha ricevuto alcuna sovvenzione.

Si informa che eventuali sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti non avente carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria erogati da pubbliche amministrazioni e ricevuti dalla società, sono consultabili nel registro nazionale degli aiuti di Stato all'indirizzo www.ma.gov.it.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si propone il rinvio all'esercizio successivo della perdita d'esercizio.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.
Codice fiscale: 01751030501

v.2.14.0

GEOFOR PATRIMONIO SRL

Nota integrativa, parte finale

L'Amministratore Unico

BARSOTTI GIUSEPPE

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.
Codice fiscale: 01751030501

v.2.14.0

GEOFOR PATRIMONIO SRL

Dichiarazione di conformità del bilancio

Dichiarazione di conformità

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.
Codice fiscale: 01751030501

GEOFOR PATRIMONIO S.r.l.

Capitale Sociale €. 7.186.445,00

interamente versato

Sede in Pontedera, Viale America, 105.

Inscritta al Registro delle Imprese di Pisa al n. 01751030501

Verbale di assemblea ordinaria del 10 Luglio 2023

L'anno duemilaventitre, il giorno dieci del mese di luglio alle ore 11,00 in seconda convocazione, presso la sede legale di Geofor Patrimonio, in Pontedera, Viale America, 105 e per via telematica attraverso la piattaforma Zoom, si è riunita l'assemblea ordinaria dei soci della Società GEOFOR PATRIMONIO S.r.l. con all'ordine del giorno:

- 1) Presentazione ed approvazione del Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2022: deliberazioni inerenti;
- 2) Informativa dell'Amministratore su azioni a tutela della società: deliberazioni inerenti e conseguenti;
- 3) Nomina Amministratore Unico;
- 4) Varie ed eventuali.

E' presente il Dott. Giuseppe Barsotti: Amministratore Unico.

E' presente in collegamento audio-video la Dott.ssa Baldini Rebecca nella qualità di consulente fiscale della società.

Sono altresì presenti in collegamento audio-video:

Dott.ssa Sabrina Cavallini: Presidente del Collegio Sindacale;

Dott. Francesco Montinaro: Sindaco effettivo;

Dott. Giuseppe Mangano: Sindaco effettivo.

Sono infine presenti i sottoelencati soci rappresentanti complessivamente il 92,90% del capitale sociale, come di seguito elencato e con le precisazioni contenute nel proseguo:

- n° 4.223.756 azioni da nominali €. 1,00 del Comune di Pisa, rappresentato dal Sig. MICHELE CONTI, nella sua qualità di rappresentante legale (in collegamento audio-video);

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.
Codice fiscale: 01751030501

- n° 810.850 azioni da nominali €. 1,00 del Comune di Pontedera, rappresentato dal Sig. MATTEO FRANCONI, nella sua qualità di rappresentante legale (in collegamento audio-video);
- n° 1.166.882 azioni da nominali €. 1,00 del Comune di Cascina, rappresentato dal Sig. PAOLO CIPOLLI, nella sua qualità di delegato (in collegamento audio-video);
- n° 64.546 azioni da nominali €. 1,00 del Comune di San Miniato, rappresentato dal Sig. SIMONE GIGLIOLI, nella sua qualità di rappresentante legale (in collegamento audio-video);
- n° 336.699 azioni da nominali €. 1,00 del Comune di Vicopisano, rappresentato dal Sig. MATTEO FERRUCCI, nella sua qualità di rappresentante legale (in collegamento audio-video);
- n° 71.731 azioni da nominali €.1,00 del Comune di Calci, rappresentato dalla Sig.ra ANNA LUPETTI, nella sua qualità di delegato (in collegamento audio-video);
- n° 1.960 azioni da nominali €.1,00 del Comune di Ponsacco, rappresentato dalla Sig.ra ROBERTA LAZZERETTI, nella sua qualità di delegato (in collegamento audio-video);

L'Assemblea è stata regolarmente convocata a termini di legge e di statuto, e viene chiamata la Sig.ra Monica Fabbri presente presso la sede legale della società, a svolgere la mansione di segretario.

L'Amministratore Unico, dott. Giuseppe Barsotti assume la presidenza e presenta all'assemblea la Dott.ssa Baldini Rebecca, consulente fiscale della società

L'Amministratore Unico introduce la presentazione del bilancio e chiede alla Dott.sa Baldini di illustrare all'assemblea i relativi valori.

Relativamente al conto economico, la Dott.ssa Baldini afferma che i ricavi sono relativi al canone di locazione del compendio immobiliare e sono stabiliti dal contratto sottoscritto con la società Geofor SpA. L'aumento dei costi registrato rispetto all'esercizio precedente è imputabile alle consulenze alle quali la società

ha dovuto necessariamente ricorrere per affrontare, gestire e superare una serie di operazioni straordinarie di rilevata importanza e complessità del valore complessivo di decine di milioni di Euro come la permuta immobiliare relativa al trasferimento della sede, il contenzioso relativo alla discarica "Croce al Marmo", il compendio impiantistico dell'ex termovalorizzatore di Pisa.

La Dott.ssa Baldini continua il suo intervento affermando che l'operazione di compravendita relativa al trasferimento della sede da Pontedera a Calcinaia genererà nell'anno 2023 una plusvalenza ed una rimodulazione del canone di locazione per gli anni successivi che ricondurrà la società in una situazione di equilibrio economico.

Interviene il Sindaco del Comune di Pisa, Sig. Michele Conti per chiedere quali sono state le ulteriori voci di costo che hanno influito sul risultato negativo dell'esercizio 2022; la Dott.ssa Baldini precisa che la partita delle imposte e nello specifico il riassorbimento della fiscalità anticipata che era stata accantonata nei precedenti esercizi, ammonta ad € 93.326,00, importo che sommato al risultato negativo ante imposte determina la perdita di € 177.761,00.

Prende la parola l'Amministratore Unico per chiedere se ci sono altre domande da porre alla consulente. Interviene il rappresentante del Comune di Cascina, Sig. Paolo Cipolli per affermare che quanto rappresentato dalla Dott.ssa Baldini è stato esaustivo.

L'Amministratore Unico completa la presentazione del bilancio con la Relazione sulla gestione e la Relazione sul Governo societario.

Prende poi la parola il Presidente del Collegio Sindacale, Dott.ssa Cavallini che, a nome dell'intero Collegio, ringrazia l'Amministratore Unico per il lavoro svolto. Afferma che durante l'anno sono state costantemente condivise con l'Amministratore Unico e con il consulente legale della società, questioni di straordinaria importanza e complessità e che le criticità emerse con valori ammontanti a decine di milioni di Euro che erano potenzialmente in grado di compromettere la continuità aziendale, sono state rimosse. I risultati raggiunti per le operazioni relative alla discarica "Croce al Marmo", alla bonifica dell'area dell'ex-termovalorizzatore di Pisa ed al trasferimento della sede da Pontedera a

Calcinaia sono da considerarsi profittevoli per la società. La Dott.ssa Cavallini prosegue il suo intervento esprimendo il parere favorevole del Collegio Sindacale circa l'approvazione del bilancio 2022 ed il rinvio a nuovo della perdita conseguita, così come proposto dall'Amministratore Unico.

Terminato l'intervento, riprende la parola l'Amministratore Unico per porre alla votazione dell'assemblea l'approvazione del bilancio 2022 con la relativa destinazione del risultato.

L'assemblea dei soci, all'unanimità dei voti espressi, approva il bilancio d'esercizio 2022 ed il rinvio all'esercizio successivo della perdita conseguita pari ad € 177.761,00.

Il bilancio, completo di Nota integrativa, Relazione sulla gestione, Relazione sul governo societario e Relazione del Collegio sindacale sono allegati al presente verbale.

Prende la parola il Sindaco del Comune di Pisa, Sig. Michele Conti il quale richiede che la società provveda a trasmettere alla sua attenzione una copia delle fatture relative alle consulenze legali sostenute nell'esercizio 2022.

Terminato il primo punto all'ordine del giorno, l'Amministratore passa ad esporre il secondo punto. L'Amministratore comunica che ha redatto una specifica relazione che verrà trasmessa a tutti i Comuni soci e che in questa sede fornisce una rappresentazione sintetica dei vari temi affrontati, che lo hanno visto massicciamente impegnato durante il proprio mandato:

- il 2022 è stato un anno di importanza strategica per la società in quanto sono state affrontate questioni importanti e complesse;
- è rilevante precisare che la società Geofor Patrimonio svolge una attività immobiliare e per tale motivo, non essendo operativa nel servizio di raccolta e smaltimento rifiuti, non può essere il soggetto al quale richiedere i costi di bonifica di impianti/siti;
- il trasferimento nella nuova sede di Calcinaia determina un vantaggio economico ed ambientale;

- sono stati superati senza aggravio per la società, i costi di bonifica della discarica "Croce al Marmo" di Pisa
- sono stati raggiunti gli accordi con la società RetiAmbiente SpA per il compendio impiantistico ex-termovalorizzatore di Pisa, resta da adempiere alla relativa formalizzazione

Terminato l'intervento, l'Amministratore Unico chiede se ci sono interventi in merito a quanto da lui esposto; interviene il membro del Collegio sindacale, Dott. Giuseppe Mangano per precisare che, considerata la rilevanza e la complessità delle tematiche emerse, affrontate e superate durante l'anno 2022, è stato necessario per la società, affidarsi a consulenti legali qualificati la cui attività è stata svolta in costante raccordo con il Collegio sindacale.

Di seguito viene riportato il testo integrale della relazione redatta dall'Amministratore Unico:

"Egregi Signori Soci, può tranquillamente affermarsi, in una obiettiva valutazione dei fatti, che l'anno 2022 sia da ritenersi di strategica importanza per quanto concerne il futuro della Società.

Nel corso di tale anno, infatti, la Società ha dovuto affrontare una serie di questioni di preminente importanza, tali, per i relativi risvolti e le potenziali, evidenti ricadute, da poter determinare, ciascuna di per sé, ove non opportunamente affrontata e risolta, irreparabili conseguenze economiche in danno della Società medesima.

Trattasi, tra l'altro, di questioni che, per la loro peculiarità, affondando, in larga misura, le radici nelle complesse vicende societarie e contrattuali che hanno contraddistinto la vita della Società nel pregresso, hanno imposto una minuziosa e tutt'altro che agevole ricostruzione di tali vicende, per poter validamente contestare e contrastare le pretese fatte valere nei confronti della Società da soggetti terzi, al tempo stesso individuando i presupposti per sostenere, sotto ogni profilo, le ragioni della Società stessa.

Più in particolare, procedendo con ordine e rimandando, per un più dettagliato esame, alla documentazione messa a disposizione dei Signori Soci, appare

necessario rimarcare preliminarmente come la Società operi esclusivamente come immobiliare, con patrimonio a destinazione vincolata, dipendendo integralmente, per quanto concerne le fonti di reddito, dalla locazione dei beni immobili di proprietà che, nella loro interezza, come è noto, sono condotti in locazione da Geofor S.p.A., in forza di contratto stipulato inter partes, in ultimo, in data 27/07/2020.

Riservata al prosieguo del mio intervento, con riferimento ad altra vicenda rispetto a quella che mi accingo ad illustrare, una specifica, indispensabile notazione inerente detto contratto e venendo a trattare la prima delle suddette preminenti questioni che hanno contraddistinto l'anno 2022, sono, con soddisfazione, ad informare i Signori Soci del fatto che, al termine di un iter fattuale e giuridico particolarmente laborioso e complesso, in data 18/07/2022, previa formale definizione dei rispettivi impegni tra la Società, Geofor S.p.A. ed Ecofor Service S.p.A., si è proceduto alla stipula dei contratti preliminari tra la Società ed Ecofor Service S.p.A., propedeutici alla definitiva acquisizione, entro al data del 31 Dicembre del corrente anno, da parte della Società, di nuova e più funzionale area da destinare, a cura e spese di Geofor S.p.A., a sede di quest'ultima, in sostituzione del compendio immobiliare di Pontedera, ormai divenuto inidoneo ed insufficiente a tale scopo.

Trattasi di operazione particolarmente profittevole per quanto concerne la Società, posto che, senza alcun costo, consente alla Società stessa di acquisire, completamente attrezzato, un complesso immobiliare più moderno e sicuramente di maggior valore rispetto a quello di Pontedera, realizzando una plusvalenza e, parimenti, evitando potenziali soluzioni di continuità nell'unica fonte di reddito della Società, ovvero il canone locatizio corrisposto da Geofor S.p.A., con un incremento di detto canone di € 150.000,00 annui.

Ciò, salvi facendo gli eventuali, ulteriori positivi effetti delle iniziative assunte sul piano giuridico, per il momento in sede stragiudiziale, dalla Società nel corrente anno, volte ad ottenere, sulla base di una corretta interpretazione del contratto di locazione 27/07/2020, con riferimento alle rispettive posizioni economiche delle parti, il ripristino del canone nella misura corrisposta nell'anno 2020, pari ad € 800.000,00 complessivi, rispetto all'importo di € 700.000,00, ovvero quello che

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.
Codice fiscale: 01751030501

sarà percepito a seguito della maggiorazione di € 150.000,00, a sua volta operata sull'importo del canone attualmente percepito, pari a € 550.000,00.

Per quanto occorrer possa, ancorché trattasi di evento successivo all'anno di riferimento del presente bilancio, sono lieto di informare i Signori Soci che sono già stati completati ed approvati i lavori di allestimento del primo lotto funzionale del nuovo complesso immobiliare di Fornacette, e, quindi, previa formalizzazione dei relativi rapporti, con esclusione di qualsivoglia onere e responsabilità a carico della Società, in data 1/07/2023 si è proceduto alla inaugurazione della nuova sede di Fornacette, con immissione anticipata nel possesso, rispetto alla data del 31/12/2023, a favore di Geofor S.p.A., sotto la responsabilità di quest'ultima e fermo restando, così come concordato con Ecofor Service S.p.A., quale formale intestataria del bene sino al contratto definitivo di compravendita, il percepimento integrale del canone di locazione da parte della Società, che ne è promittente l'acquisto.

Sempre nell'anno 2022, si è venuta a manifestare, per quanto concerne la Società, una grave criticità dagli effetti economici potenzialmente devastanti, in quanto palesemente insostenibili da parte della Società stessa, con tutte le relative, drammatiche conseguenze del caso.

Sulla base, infatti, di una erronea qualificazione giuridica dei rapporti intercorsi tra il Comune di Pisa, Geofor S.p.A. e la Società relativamente ai rapporti locatizi relativi alla discarica sita in Comune di Pisa, Località Croce al Marmo - da ritenersi, peraltro, definitivamente e positivamente superata, all'esito di quanto, nel prosieguo, mi accingo a riferire - è stata reiterata, in data 31/03/2022, dal Dirigente del Dipartimento Turismo, Tradizioni Storiche, Cultura e Ambiente del Comune di Pisa, la richiesta già avanzata nei confronti della Società medesima in data 26/06/2017 - inspiegabilmente non contestata, all'epoca, dalla Società - che fosse quest'ultima, in sua vece, ad accollarsi l'integrale onere di bonifica di detta discarica, definitivamente quantificato in un range tra € 26.775.000,00 ed € 44.750.000,00, nell'ambito di una controversia tra la Cisalpino Srl, attuale formale intestataria dell'area, ed il Comune di Pisa, alla quale, peraltro, la Società era rimasta completamente estranea; sempre in tale sede, altresì, risulta essere

stato stimato in € 1.808.000,00 l'eventuale indennizzo da corrispondersi al proprietario dell'area, laddove il Comune di Pisa ne acquisisse la proprietà.

Si è reso, quindi, necessario, per tutelare le ragioni della Società, procedere ad una accurata ricostruzione di tutte le vicende fattuali, contrattuali ed amministrative afferenti l'area in questione.

In estrema sintesi, ai fini che qui rilevano ed, anche in questo caso, rimandando, per un più dettagliato esame, alla documentazione messa a disposizione dei Signori Soci, all'esito di siffatta minuziosa opera di ricostruzione di tutte le vicende ed i rapporti afferenti l'area di Croce al Marmo, la Società è stata posta in condizione di poter validamente contrastare e vanificare le pretese avanzate nei suoi confronti.

Ferma restando la inopponibilità alla Società di risultanze istruttorie formatesi nell'ambito di giudizi ad essa estranei, e ciò segnatamente in riferimento alle conclusioni peritali acquisite al giudizio tra i proprietari dell'area ed il Comune di Pisa, e, parimenti, nella evidenza che nessuna attività di gestione della discarica è mai stata svolta dalla Società, è stato possibile accertare, infatti, come nessun rapporto obbligatorio, sotto il profilo di una intervenuta cessione del contratto di locazione stipulato tra il Comune di Pisa ed i proprietari dell'area in data 29/04/1989, è mai intercorso con Geofor S.p.A. quale soggetto gerente la discarica e, tanto meno, quindi, con la Società.

E' emerso, infatti, all'esito di un compiuto esame dei rapporti tra le parti e, segnatamente, con riferimento all'atto negoziale 30/06/2004, approvato con determina 787 del 24/06/2004, come la titolarità del rapporto locatizio sia sempre rimasta in capo al Comune di Pisa, essendosi, Geofor S.p.A., in quanto gestore della discarica, semplicemente assunta l'onere di rimborsare al Comune medesimo il controvalore del canone di locazione sino al momento in cui non fosse stato dato adempimento al contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto l'area in questione, stipulato in data 5/05/1999.

I diritti relativi a detto contratto preliminare, a suo tempo stipulato dalla Gea S.p.A., erano stati trasferiti alla società Geofor S.p.A. per effetto dell'atto di scissione 27/12/2001, registrato a Pisa il 28/12/2001 al numero 2028 e, di

nuovo, trasferiti alla Geofor Patrimonio con atto 14/06/2005, ai Rogiti Notaio Dott. Napolitano, Repertorio 452016/2005.

Sempre sul presupposto acclarato ed incontestabile che non vi sia mai stata, da parte della Società, attività gestoria alcuna della discarica di Croce al Marmo, la cui attività è, peraltro, cessata da molto tempo, si è potuto, altresì, validamente contrastare la pretesa avanzata da Geofor S.p.A. che dovesse essere la Società medesima a provvedere in sua vece al rimborso del canone locatizio corrisposto dal Comune di Pisa, e ciò a maggior ragione in considerazione del fatto che l'area ove trovasi ubicata detta discarica non fa parte del compendio dei beni oggetto del contratto di locazione 27/07/2020 intercorrente tra la Società e Geofor S.p.A.

E' stato, infine, opposto, quale ulteriore elemento vanificante ogni pretesa relativa all'obbligo di bonifica discendente dal contratto di affitto 29/04/1999, il fatto che detto obbligo era stato assunto dal conduttore, Comune di Pisa, in riferimento esplicito alle norme ambientali vigenti all'epoca, così venendo precisamente circoscritto e delineato, anche sotto il profilo temporale di riferimento, il perimetro normativo entro il quale eseguire detta bonifica.

Di conseguenza, preso atto di quanto certificato dalla Provincia di Pisa (Ente all'epoca deputato al servizio Difesa Ambiente Sviluppo Sostenibile) con la Determina Dirigenziale 4013 del 9/10/2003, contenente la certificazione di avvenuta bonifica relativamente all'area C della discarica e la Determina Dirigenziale 5099 del 9/12/2003, attestante la conclusione delle opere di bonifica relative alle aree A e B, doveva ritenersi, avuto riguardo a detto perimetro normativo da prendersi in considerazione, che fossero stati eseguiti i previsti interventi di bonifica, come, peraltro, ribadito nel provvedimento D. 13/1434 del 15/12/2008.

Per quanto occorrer possa, trattandosi di vicende relative all'anno in corso, appare, comunque, opportuno informare i Signori Soci che la Società, venuta a conoscenza del fatto che, sulla base della provvisoria esecutività della sentenza di primo grado pronunciata nella causa promossa dagli attuali intestatari dell'area ove è sita la discarica nei confronti del Comune di Pisa, si era avviata una procedura esecutiva ex art. 612 c.p.c. per l'esecuzione degli obblighi di fare

inerenti la bonifica, inclusa la liquidazione di un eventuale indennizzo a fronte di eventuale acquisizione, anche in via espropriativa, da parte del Comune di Pisa, dell'area in argomento, ha promosso, sulla scorta del giudizio ex art. 2932 da essa medesima promossa, una procedura d'urgenza per far sospendere l'iter di detta procedura esecutiva ex art. 612 c.p.c., sino alla conclusione di detta causa.

Ciò in quanto, all'eventuale esito favorevole di tale causa, tutti gli effetti profittevoli derivanti dalla controversia tra gli attuali, formali intestatari dell'area ed il Comune di Pisa si produrrebbero a carico della Società medesima.

Nell'occorso, è doveroso rappresentarlo, il Comune di Pisa, costituendosi nella suddetta procedura, ha integralmente aderito e fatto proprie tutte le ragioni sostenute dalla Società.

Infine, l'intero corso dell'anno 2022 ha visto la Società costantemente impegnata per neutralizzare, sotto ogni profilo, i potenziali, devastanti effetti di altra gravissima criticità, già delineatasi nel corso dell'anno 2021, con riferimento alla scadenza, prevista per il 16/02/2023, dell'A.I.A. - DD nr 637 del 16/02/2011, relativa all'impianto dell'ex termovalorizzatore di Ospedaletto, con conseguente obbligo di bonifica posto a carico del gestore dell'impianto medesimo.

Anche in questo caso, infatti, l'ammontare macroscopico di detti costi, indicativamente già stimato in alcune decine di milioni di Euro, avrebbe determinato e determinerebbe, ove gli stessi fossero posti a carico della Società, effetti esiziali in danno della stessa, stante la loro relativa evidente insostenibilità.

A tal riguardo, la Società, già a far data dall'anno 2021 e senza soluzioni di continuità nell'anno 2022, ha operato secondo due direttrici di marcia, ciascuna, di per sé, idonea e sufficiente a consentire il definitivo superamento di tale criticità.

Da un lato, posto che, da parte di Geofor S.p.A. - palesemente onerata in tal senso quale gestore dall'Autorizzazione A.I.A. - DD nr 637 del 16/02/2011 - sono state avanzate pretese circa la sussistenza di un obbligo in tal senso a carico della Società, con espresso riferimento a quanto previsto all'art. 7 del contratto di locazione 27/07/2020 intercorrente inter partes, è stata direttamente affrontata la questione relativa alla portata, validità e cogenza delle previsioni di detto

articolo, ove, del tutto immotivatamente ed in modo completamente distonico rispetto a tutti i contratti precedenti, è stato previsto che ogni onere e spesa dovuta a bonifiche, ripristini ambientali, decommissioning di impianti e similari restasse a carico della parte che, con la propria attività, direttamente od indirettamente svolta, avesse determinato la necessità di tali interventi, così prevedendosi che fossero a carico della Società tutti gli oneri e le spese per situazioni antecedenti al 30/03/2015.

A tal riguardo, la Società, avviando un processo di revisione critica di tale articolo, ha, quindi, da subito, fatto presente come, da parte sua, non sia mai stata svolta, né direttamente, né indirettamente, attività gestoria di sorta, in quanto l'utilizzo del termovalorizzatore da parte di Geofor S.p.A. è proseguito senza soluzioni di continuità sino alla chiusura del medesimo, né poteva esserle attribuita alcuna responsabilità in relazione ad operazioni di conferimento, fusione, scissione e simili, posto che, all'esito di tutte le accurate ricerche effettuate, è emerso che l'unica operazione astrattamente riconducibile all'interno di detta previsione risulta essere l'atto di fusione per incorporazione di Gea Patrimonio Srl, all'epoca nuda proprietaria dell'area ove è sito l'impianto e che, a sua volta, non ha mai svolto attività gestoria di sorta.

A siffatto insuperabile rilievo critico circa l'evidente insussistenza dei presupposti legittimanti gli oneri posti a carico della Società dal ridetto art. 7 del contratto di locazione 27/07/2020 - che, ricordo ancora una volta ai Signori Soci, è stato fatto stipulare dagli allora organi amministrativi della Società, nonostante non fosse ancora scaduto quello all'epoca vigente, ove tali oneri non erano, viceversa, previsti - si è andato ad affiancare, all'esito di un più ampio processo di revisione critica dell'intero impianto contrattuale, un ulteriore elemento di evidente criticità afferente l'immotivata riduzione del canone, che, già determinato per l'anno 2020 in € 800.000,00, risultava, senza motivazione alcuna, drasticamente ridotto per gli anni successivi all'attuale importo di € 550.000,00, con ulteriore riduzione a far data dall'anno 2026.

A tal riguardo, ancorché, anche in questo caso, trattasi di iniziativa assunta nel corrente anno, appare, quindi, opportuno informare i Signori Soci che la Società, a propria tutela, concorrendone palesemente gli estremi, ha provveduto a contestare

formalmente a Geofor S.p.A., relativamente a tutte le suddette pattuizioni, il cosiddetto abuso di posizione di debolezza economica, riservandosi espressamente di dar corso a tutte le azioni del caso, laddove non si fosse provveduto a ritenere nulle le pattuizioni di cui all'art. 7 del contratto 27/07/2020, nella misura in cui, del tutto infondatamente, attribuiscono oneri di bonifiche, ripristini ambientali, decommissioning di impianti e similari a carico della Società e, parimenti, a ritenere come dovuto, a far data dall'anno 2021, il canone locatizio nella misura di € 800.000,00.

E' significativo rilevare come, a riguardo, non vi sia stata, al momento, contestazione di sorta da parte di Geofor S.p.A., nei confronti della quale, va da sé, peraltro, che saranno assunte le opportune iniziative del caso, in difetto di formale riconoscimento delle ragioni della Società.

L'altra direttrice di marcia sulla quale è stata impostata l'azione della Società nell'anno 2022, per il superamento della criticità in argomento, ha avuto per oggetto la prosecuzione delle trattative avviate con RetiAmbiente S.p.A. (controllante al 100% di Geofor S.p.A.), a far data dal 27/10/2021, allorquando venne formalmente manifestata la volontà di quest'ultima di procedere all'acquisto, nei modi e nelle forme di legge, del compendio immobiliare ove è ubicato l'ex inceneritore, limitatamente alla porzione sulla quale quest'ultimo insiste, ovvero, in alternativa, di prendere in locazione detta porzione, così subentrando, a riguardo, all'attuale conduttore Geofor S.p.A., corrispondendo un canone pari alla metà di quello complessivamente corrisposto dalla medesima Geofor S.p.A.

Ciò allo scopo precipuo di destinare detto compendio alla realizzazione di impianti di valorizzazione di matrici provenienti dalla raccolta differenziata di materiali vari, così come previsto nel piano industriale a suo tempo presentato dalla medesima RetiAmbiente all'ATO.

Per dar corso ed attuare tale progetto, è necessario, da parte di RetiAmbiente, realizzare all'interno dell'area consistenti interventi di natura edilizia finalizzati all'uso della stessa con diversa destinazione impiantistica rispetto a quella attuale, così definitivamente superandosi ed assorbendosi ogni profilo relativo alla

messa in sicurezza/bonifica dell'area conseguente allo scadere dell'Atto Autorizzativo A.I.A. - DD nr 637 del 16/02/2011, come dalla stessa RetiAmbiente reiteratamente dichiarato in ogni formale passaggio della trattativa.

Definitivamente circoscritto al subentro locatizio il perimetro del rapporto negoziale da perfezionare con RetiAmbiente, nel corso dell'anno 2022, tenuto conto della assoluta importanza della questione, sono proseguite in modo sempre più serrato le trattative sia con la medesima RetiAmbiente, sia, per quanto di competenza, con Geofor S.p.A., per arrivare ad una completa definizione dei rapporti.

All'esito di dette trattative, contraddistinte da una ripetuta serie di incontri tra le parti ed un continuo confronto tra i rispettivi consulenti, si è, quindi, pervenuti alla definitiva redazione sia degli atti ricognitivi dei rispettivi rapporti, sia dei contratti di locazione, con approvazione dei relativi testi e degli elementi essenziali da parte degli organi amministrativi sia di Geofor S.p.A., sia di Retiambiente, con stipula di questi ultimi da effettuarsi una volta che fosse stato approvato, da parte di RetiAmbiente, il progetto relativo al riutilizzo dell'area da parte di quest'ultima, così come dalla stessa confermato in data 22/11/2022.

E' con soddisfazione, quindi, che informo i Signori Soci che, in data 9 Maggio corrente anno, RetiAmbiente ha formalmente informato la Società che l'Assemblea dei Soci, in data 27 Aprile, aveva approvato il Piano Industriale Strategico della società, del quale è parte rilevante il progetto relativo al riutilizzo dell'area ove insiste l'ex inceneritore di Ospedaletto e, di conseguenza, la Società ha provveduto, in data 12 Maggio, a manifestare la propria disponibilità alla stipula dei contratti di locazione già approvati nei loro elementi essenziali nel corso dell'anno 2022.

Concludendo, nel ringraziare i Signori Soci per l'attenzione con la quale hanno seguito la presente relazione, pare doveroso sottolineare da parte dell'Amministratore come, nell'ultimo triennio e, segnatamente nell'anno di riferimento per quanto riguarda il bilancio in corso di approvazione, sono andate concentrandosi una serie di vicende, tutte di straordinaria importanza per quanto concerne la vita della Società, in larga misura dipendenti, nei loro potenziali,

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.
Codice fiscale: 01751030501

devastanti effetti economici negativi, anche da pregresse scelte effettuate dai precedenti organi amministrativi.

A fronte, quindi, di siffatta straordinaria importanza, si è reso, quindi, necessario un impegno costante di pari livello ed entità da parte dell'Amministratore e dei suoi collaboratori interni ed esterni, all'esito del quale, come ampiamente illustrato, non solo possono ritenersi validamente affrontate e superate le criticità emerse, ma, altresì, raggiunti risultati particolarmente profittevoli nell'interesse della Società, che ne garantiscono la continuità aziendale, con incrementi patrimoniali e maggiori ricavi."

Non essendoci ulteriori interventi, l'Amministratore Unico propone di passare al terzo punto all'ordine del giorno.

Il Sindaco del Comune di Pisa, Sig. Michele Conti prende la parola e chiede all'assemblea di rinviare il terzo punto all'ordine del giorno ad una prossima assemblea da tenersi tra 10/15 giorni; propone le date di convocazione per il giorno 4 agosto in prima convocazione ed occorrendo in seconda convocazione, per il giorno 4 settembre. La proposta del Sindaco del Comune di Pisa viene accolta e deliberata all'unanimità.

Terminati gli interventi e non essendoci ulteriori argomenti da trattare, l'assemblea si conclude alle ore 11,50.

L'Amministratore Unico
Dott. Giuseppe Barsotti

Il Segretario
Monica Fabbri

GEOFOR PATRIMONIO SRL

GEOFOR PATRIMONIO SRL

Relazione sulla Gestione al 31/12/2022

Dati Anagrafici	
Sede in	PONTERERA
Codice Fiscale	01751030501
Numero Rea	PISA151901
P.I.	01751030501
Capitale Sociale Euro	7.186.445,00 i.v.
Forma Giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	829999
Società in liquidazione	no
Società con Socio Unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	
Appartenenza a un gruppo	no
Denominazione della società capogruppo	
Paese della capogruppo	
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	

Gli importi presenti sono espressi in Euro

GEOFOR PATRIMONIO SRL

Signori Azionisti/Soci

l'esercizio chiude con un risultato negativo di €. -€. -177.761. L'esercizio precedente riportava un risultato positivo di €. -20.281.

Andamento del settore

La Vostra società opera nel settore della proprietà e la gestione patrimoniale, in particolare delle reti e degli impianti, di immobili e diritti immobiliari relativi al servizio pubblico di raccolta e smaltimento di rifiuti urbani.

Andamento della gestione

Ai fini di fornire un migliore quadro conoscitivo dell'andamento e del risultato della gestione, le tabelle sottostanti espongono una riclassificazione del Conto Economico a valore aggiunto, una riclassificazione dello Stato Patrimoniale per aree funzionali e su base finanziaria e i più significativi indici di bilancio.

Conto Economico Riclassificato	31/12/2022	31/12/2021
Ricavi delle vendite	550.000	600.000
Produzione interna	0	0
Valore della produzione operativa	550.000	600.000
Costi esterni operativi	280.743	211.751
Valore aggiunto	269.257	388.249
Costi del personale	0	0
Margine Operativo Lordo	269.257	388.249
Ammortamenti e accantonamenti	259.363	259.363
Risultato Operativo	9.894	128.886
Risultato dell'area accessoria	(79.618)	(36.823)
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	0	0
Ebit normalizzato	(69.724)	92.063
Risultato dell'area straordinaria	0	0
Ebit integrale	(69.724)	92.063
Oneri finanziari	14.711	16.558
Risultato lordo	(84.435)	75.505
Imposte sul reddito	93.326	95.786
Risultato netto	(177.761)	(20.281)

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni	31/12/2022	31/12/2021
Margine primario di struttura	(648.041)	(729.642)
Quoziente primario di struttura	0,90	0,89
Margine secondario di struttura	(80.347)	(114.841)
Quoziente secondario di struttura	0,99	0,98

Indici sulla struttura dei finanziamenti	31/12/2022	31/12/2021
Quoziente di indebitamento complessivo	0,30	0,33
Quoziente di indebitamento finanziario	0,27	0,30

Stato Patrimoniale per aree funzionali	31/12/2022	31/12/2021
IMPIEGHI		
Capitale Investito Operativo	7.255.452	7.629.289

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.
 Codice fiscale: 01751030501

GEOFOR PATRIMONIO SRL

- Passività Operative	145.686	119.496
Capitale Investito Operativo netto	7.109.766	7.509.793
Impieghi extra operativi	2.424	2.994
Capitale Investito Netto	7.112.190	7.512.787
FONTI		
Mezzi propri	5.581.034	5.758.795
Debiti finanziari	1.531.156	1.753.992
Capitale di Finanziamento	7.112.190	7.512.787

Indici di redditività	31/12/2022	31/12/2021
ROE netto	-3,19 %	-0,35 %
ROE lordo	-1,51 %	1,31 %
ROI	-0,96 %	1,21 %
ROS	-12,68 %	15,34 %

Stato Patrimoniale finanziario	31/12/2022	31/12/2021
ATTIVO FISSO	6.229.075	6.488.437
Immobilizzazioni immateriali	0	0
Immobilizzazioni materiali	6.229.075	6.488.437
Immobilizzazioni finanziarie	0	0
ATTIVO CIRCOLANTE	1.028.801	1.143.846
Magazzino	0	0
Liquidità differite	1.028.801	1.111.361
Liquidità immediate	0	32.485
CAPITALE INVESTITO	7.257.876	7.632.283
MEZZI PROPRI	5.581.034	5.758.795
Capitale Sociale	7.186.445	7.186.445
Riserve	(1.605.411)	(1.427.650)
PASSIVITA' CONSOLIDATE	567.694	614.801
PASSIVITA' CORRENTI	1.109.148	1.258.687
CAPITALE DI FINANZIAMENTO	7.257.876	7.632.283

Indicatori di solvibilità	31/12/2022	31/12/2021
Margine di disponibilità (CCN)	763.226	757.490
Quoziente di disponibilità	387,39 %	296,06 %
Margine di tesoreria	763.226	757.490
Quoziente di tesoreria	387,39 %	296,06 %

La perdita sofferta nell'esercizio è dovuta principalmente all'utilizzo della fiscalità anticipata accantonata negli anni precedenti relativamente alla svalutazione del valore contabile del termovalorizzatore e ad un incremento delle spese per servizi sostenute.

Ambiente e personale

Ai sensi dell'art. 2428 comma 2 del Codice Civile qui di seguito si forniscono le informazioni attinenti all'ambiente e al personale.

GEOFOR PATRIMONIO SRL

Si segnala che la tipologia di attività, che consiste nell'affidamento in gestione dei beni della società, non comporta rischi diretti di danni all'ambiente.

Per quanto concerne il personale, si precisa che la Vostra società non ha personale alle sue dipendenze.

Descrizioni dei principali rischi e incertezze cui la società è esposta

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

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

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

Rischi non finanziari

Pur dopo un attento esame i rischi di natura non finanziaria possono essere esterni, ovvero provocati da eventi esogeni all'azienda quali la competizione, il contesto socio-economico e geo-politico, il contesto normativo e regolamentare, gli eventi naturali etc.

I rischi interni sono invece eventi dipendenti da fattori endogeni, quali la strategia aziendale, i modelli organizzativi e di governance e in generale collegati alle azioni poste dall'azienda per il perseguimento dei propri obiettivi.

Oltre alla crisi generalizzata del mercato, non si riscontrano significativi rischi non finanziari.

I rischi operativi sono identificati, presidiati e monitorati per mezzo di appropriate procedure.

Rischi finanziari

Ai sensi dell'art. 2428 del codice civile, punto 6-bis, l'organo amministrativo ha proceduto a calcolare i principali indici finanziari. L'azienda presidia i rischi finanziari con apposite procedure ed adeguati controlli.

Strumenti finanziari

Ai sensi dell'art. 2428 comma 3 numero 6bis del Codice Civile, con riferimento alle informazioni relative all'utilizzo da parte della società di strumenti finanziari e ai dati rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio, qui di seguito sono esposti gli obiettivi e le politiche della società sulla gestione del rischio finanziario.

Nel corso dell'anno sono proseguiti con regolarità i rimborsi dei finanziamenti in essere e non emergono criticità particolari da evidenziare.

Attività di ricerca e sviluppo

Nel corso dell'esercizio non c'è stata alcuna attività di ricerca e sviluppo.

Investimenti

Non sono stati effettuati investimenti nel corso dell'esercizio.

Evoluzione prevedibile della gestione

GEOFOR PATRIMONIO SRL

Con riferimento all'evoluzione prevedibile della gestione si precisa che in data 18 luglio 2022 si è proceduto, con Ecofor Service SpA, nella forma della scrittura privata autenticata con successiva trascrizione, alla stipula di distinti contratti preliminari di compravendita relativi alla cessione del complesso immobiliare di Pontedera ed al successivo acquisto di un nuovo complesso nel Comune di Calcinaia.

La stipula dei contratti definitivi di compravendita è stata prevista entro il 31.12.2023, data entro la quale Geofor SpA, acollataria di ogni onere al riguardo, dovrebbe ultimare i lavori da effettuarsi all'interno del predetto nuovo complesso sito nel comune di Calcinaia per renderlo idoneo a soddisfare le proprie esigenze.

Una volta ultimato, detto immobile sarà poi condotto in locazione dalla società Geofor SpA, in sostituzione di quello di Pontedera, con trasferimento della sede in siffatto nuovo sito.

Per quanto concerne il sito di Ospedaletto, costituente parte dell'intero complesso di beni oggetto del contratto di locazione, includente altresì il dismettendo sito di Pontedera, è stata comunicata da parte di Reti Ambiente SpA, in data 9 maggio 2023, la approvazione del piano industriale strategico di tale società, del quale è parte rilevante il progetto di realizzazione di uno stabilimento per il recupero di rifiuti ingombranti da costruirsi nel sito dell'ex termovalorizzatore. Così facendo, Reti Ambiente SpA ha dato conseguente seguito alle proprie precedenti formali manifestazioni di interesse ad acquisirne la proprietà, ovvero a parzialmente subentrare nella locazione di una porzione del già menzionato complesso di beni attualmente condotto in locazione da Geofor SpA che in tal senso ha già prestato il proprio irrevocabile consenso.

Nelle more, in data 4 maggio 2023, Geofor SpA ha comunicato che, da parte sua, in conformità a quanto congiuntamente concordato con Reti Ambiente Spa, è stato dato inizio alle operazioni di carattere tecnico propedeutiche alla attuazione dell'intervento previsto nel piano industriale approvato da Reti Ambiente SpA, con verosimile conclusione entro i primi giorni del mese di luglio 2023.

Per quanto la realizzazione del progetto previsto da Reti Ambiente SpA assorba e superi ogni profilo relativo alla messa in sicurezza / bonifica dell'area conseguente allo scadere dell'atto autorizzativo A.I.A - DD n. 637 del 16/02/2011, va precisato che nessun onere a tal riguardo può comunque ritenersi sussistente a carico della Società, non avendo la società stessa svolto alcuna attività di gestione dell'impianto, né avendo validamente assunto alcun obbligo a riguardo.

Sempre in ottica gestionale, va altresì tenuto conto della potenziale acquisizione al patrimonio della Società del cespite immobiliare sito nel Comune di Pisa, in località Croce al Marmo, relativamente al quale pende, ormai prossima alla conclusione, azione ex art 2932 Cod. civ., con tutti gli effetti che ne derivano, anche per quanto concerne il percepimento da parte della Società di somme corrisposte a titolo di indennità o risarcimento per la bonifica / messa in sicurezza dell'area.

Si segnala che nel prossimo futuro si potrebbero verificare degli effetti economici positivi per la Società derivanti dall'azione ex art. 2932 c.c. promossa nei confronti della Cisalpino Immobiliare srl relativamente ai terreni di "Croce al Marmo" nel Comune di Pisa.

Va infine segnalato che, a seguito del perfezionamento della citata operazione immobiliare entro la fine del 2023, si prevede un incremento della redditività della Società per gli anni futuri dovuta al nuovo contratto di locazione che sarà stipulato con Geofor spa.

Approvazione del bilancio

Vi proponiamo di approvare il Bilancio di esercizio al 31/12/2022 così come presentato, rinviando al futuro esercizio la perdita conseguita.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.
Codice fiscale: 01751030501

GEOFOR PATRIMONIO SRL

31 marzo 2023

L'Organo Amministrativo

BARSOTTI GIUSEPPE

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.
Codice fiscale: 01751030501

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.
Codice fiscale: 01751030501

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.
Codice fiscale: 01751030501

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.
Codice fiscale: 01751030501

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.
Codice fiscale: 01751030501

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.
Codice fiscale: 01751030501

GEOFOR PATRIMONIO SRL.

Relazione sul governo societario ai sensi dell'art. 6 D.Lgs 175/2016

Bilancio chiuso al 31/12/2022

Dati Anagrafici	
Sede in	PONTEDERA
Codice Fiscale	01751030501
Numero Rea	PISA151901
P.I.	01751030501
Capitale Sociale Euro	7.186.445,00 i.v.
Forma Giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	829999
Società in liquidazione	no
Società con Socio Unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	
Appartenenza a un gruppo	no
Denominazione della società capogruppo	
Paese della capogruppo	
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	

Premessa

L'articolo 6 del Decreto Legislativo n.175/2016 "Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica", entrato in vigore il 23 settembre 2016, interviene dettando alcuni principi relativi all'organizzazione e gestione delle società a controllo pubblico.

In particolare, la norma prevede che:

- Le società a controllo pubblico predispongono specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale e ne informano l'assemblea nell'ambito della relazione sul governo societario.
- Fatte salve le funzioni degli organi di controllo previsti a norma di legge e di Statuto, le società a controllo pubblico valutano l'opportunità di integrare, in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche organizzative nonché dell'attività svolta, gli strumenti di governo societario con i seguenti:
 - a) 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;
 - b) un ufficio di controllo interno strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell'impresa sociale, 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;
 - c) 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;

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.
Codice fiscale: 01751030501

d) programmi di responsabilità sociale d'impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione europea.

Ai sensi dei successivi commi 4 e 5 dell'art. 6 del suddetto decreto, gli strumenti integrativi eventualmente adottati ovvero le motivazioni della mancata adozione degli stessi sono indicati nella relazione sul governo societario che le società controllate predispongono annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale, e pubblicano contestualmente al bilancio d'esercizio.

La presente Relazione sul Governo Societario, redatta dall'Organo Amministrativo in sede di applicazione del citato Decreto e pubblicata contestualmente al Bilancio dell'esercizio 2022, intende fornire un quadro generale e completo sul governo societario adottato da Geofor Patrimonio srl.

Profilo societario e governance

La società Geofor Patrimonio srl opera nel settore della proprietà e la gestione patrimoniale, in particolare delle reti e degli impianti, di immobili e diritti immobiliari relativi al servizio pubblico di raccolta e smaltimento di rifiuti urbani.

La compagine sociale è costituita dai Comuni della provincia di Pisa, pertanto l'informativa prevista in questo paragrafo è rilasciata poiché in presenza di società a controllo pubblico.

La struttura di governance di Geofor Patrimonio srl è articolata secondo il modello organizzativo tradizionale, dunque lo Statuto prevede la presenza dei seguenti organi:

- a) l'Assemblea dei Soci;
- b) l'Amministratore Unico;
- c) il Collegio Sindacale.

L'assemblea dei soci

L'assemblea esercita le attribuzioni previste dalla legge. In particolare:

- Approva il bilancio di esercizio,
- Nomina e revoca gli amministratori, nomina i sindaci e il presidente del Collegio Sindacale e determina il compenso degli amministratori e dei sindaci.

L'Amministratore Unico

L'organo amministrativo è investito dei più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della società e, in particolare, gli sono riconosciute tutte le facoltà per il raggiungimento degli scopi sociali che non siano dalla legge o dal presente Statuto riservate all'Assemblea dei soci, nel rispetto delle disposizioni finalizzate ad assicurare il controllo analogo congiunto dei comuni soci sulla società e sulle società da questa partecipate.

La Società è amministrata da un Amministratore Unico nominato con la delibera del 17 dicembre 2020 e resta in carica fino ad approvazione bilancio d'esercizio relativo all'esercizio 2022.

Il Collegio Sindacale

La società è dotata di un Collegio Sindacale, cui spetta anche il controllo contabile, composto da tre membri effettivi e due supplenti, eletti dall'Assemblea nel rispetto delle disposizioni di legge incluse quelle concernenti la parità di genere nell'accesso agli organi di amministrazione e controllo di cui al d.p.r. 30 novembre 2012, n. 251. L'assemblea designa, tra i membri effettivi, il Presidente del Collegio Sindacale.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.
Codice fiscale: 01751030501

Il collegio sindacale vigila sull'osservanza della legge e dello Statuto. Il presidente del Collegio Sindacale porta a conoscenza dei soci ogni evento rilevante.

Il Collegio è composto dai seguenti membri, nominati con delibera del 16 luglio 2021 e resta in carica fino all'approvazione del bilancio d'esercizio relativo all'esercizio 2023.

Strumenti di governance

La società è dotata, in conformità con le disposizioni di legge vigenti, di uno Statuto atto a garantire il corretto funzionamento del governo societario.

Struttura organizzativa

La Società non ha dipendenti.

La tenuta della contabilità è affidata a Geofor spa in virtù di un contratto di service stipulato in data 25/01/2021.

Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale: sistema di controllo interno

La Società è dotata di un adeguato assetto amministrativo e contabile.

Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale: sistema di gestione dei rischi

In merito all'analisi del sistema di gestione dei rischi la Società fa riferimento alle "Linee guida per la definizione di una misurazione del rischio ai sensi dell'art. 6, comma 2 e dell'articolo 14, comma 2, del D. Lgs 175/2016" emanate da Utilitalia per l'individuazione di indicatori che possano costituire una "soglia di allarme" nella gestione del rischio di gestione.

Per "soglia di allarme" si intende una situazione di superamento anomalo dei parametri fisiologici di normale andamento, tale da ingenerare un rischio di potenziale compromissione dell'equilibrio economico, finanziario e patrimoniale della singola Società, meritevole quindi di approfondimento.

Tale situazione richiede una attenta valutazione da parte degli organi societari in merito alle azioni correttive da adottare che può estendersi anche ad una concreta valutazione della congruità economica dei corrispettivi dei servizi gestiti.

Si ha una soglia di allarme quando si verifica il superamento di almeno una delle seguenti condizioni:

- 1) la gestione operativa della società sia negativa per tre esercizi consecutivi in misura pari o superiore all'10% (differenza tra valore e costi della produzione: A meno B, ex articolo 2525 c.c.)

Soglia allarme	2020	2021	2022	Limite superato
10%	NO	NO	SI	NO

- 2) le perdite di esercizio cumulate negli ultimi tre esercizi, al netto degli eventuali utili di esercizio del medesimo periodo, abbiano eroso il patrimonio netto in una misura superiore all'30%

Soglia allarme	2020	2021	2022	Limite superato
30%	24,4%	27,8%	31,9%	SI

- 3) la relazione redatta dalla società di revisione, quella del revisore legale o quella del collegio sindacale rappresentino dubbi di continuità aziendale

Soglia allarme	2020	2021	2022	Limite superato
----------------	------	------	------	-----------------

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.
Codice fiscale: 01751030501

-	NO	NO	NO	NO
---	----	----	----	----

- 4) l'indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto tra patrimonio più debiti a medio e lungo termine e attivo immobilizzato, sia inferiore a 1 in una misura superiore all'30%

Soglia allarme	2020	2021	2022	Limite superato
< 0,70	0,95	0,98	0,99	NO

- 5) il peso degli oneri finanziari, misurato come oneri finanziari su fatturato, è superiore all'10%

Soglia allarme	2020	2021	2022	Limite superato
10%	3,01%	2,76%	2,67%	NO

Si può notare che risulta superato nell'anno 2022 l'indice che misura l'erosione del patrimonio netto, che prevede una soglia di allarme nel momento che tale indice supera il 30%.

Il superamento di tale indice è dovuto al ritardo in merito all'esecuzione della vendita del complesso immobiliare di Pontedera, originariamente prevista entro il corrente anno 2022 ma che ha subito dei ritardi e dovrebbe essere perfezionata entro l'anno 2023, così come previsto nei contratti preliminari di compravendita immobiliare stipulati in data 18 luglio 2022, nella forma della scrittura privata autenticata con successiva trascrizione. Tali contratti prevedono la cessione del complesso immobiliare di Pontedera ed il successivo acquisto di un nuovo complesso nel Comune di Calcinaia che, una volta ultimato, sarà poi condotto in locazione dalla società Geofor SpA, in sostituzione di quello di Pontedera, con trasferimento della sede in siffatto nuovo sito. Tale cessione sarà plusvalente e in grado di riportare l'indice in commento sotto livelli di allarme.

Per quanto riguarda l'esame dei dati economici e patrimoniali e dei relativi indici di bilancio si rimanda a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

L'Amministratore Unico