

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2023

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: PONTEDERA PI VIA AMERICA SNC
Codice fiscale: 01751030501
Forma giuridica: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Impresa in fase di aggiornamento

Indice

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL	2
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA	25
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE	34
Capitolo 4 - RELAZIONE SINDACI	39
Capitolo 5 - ALTRO DOCUMENTO (RELAZIONE GOVERNO SOCIETARIO)	43

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Dati anagrafici	
Sede in	Pontedera
Codice Fiscale	01751030501
Numero Rea	TOSCANA NORD-OVEST 151901
P.I.	01751030501
Capitale Sociale Euro	7.186.445 i.v.
Forma giuridica	Società a responsabilità 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

v.2.14.1

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.

Stato patrimoniale

	31-12-2023	31-12-2022
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	2.354.642	2.481.754
2) impianti e macchinario	3.611.622	3.742.994
3) attrezzature industriali e commerciali	3.447	4.327
Totale immobilizzazioni materiali	5.969.711	6.229.075
III - Immobilizzazioni finanziarie		
Totale immobilizzazioni finanziarie	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	5.969.711	6.229.075
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
Totale rimanenze	0	0
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	144.000	137.500
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso clienti	144.000	137.500
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	31.477	47.245
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti tributari	31.477	47.245
5-ter) imposte anticipate	746.611	839.937
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	2	1.695
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso altri	2	1.695
Totale crediti	922.090	1.026.377
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	0
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	0	0
Totale disponibilità liquide	0	0
Totale attivo circolante (C)	922.090	1.026.377
D) Ratei e risconti	1.854	2.424
Totale attivo	6.893.655	7.257.876
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	7.186.445	7.186.445
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0

v.2.14.1

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.

III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	8.702	8.702
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	165.337	165.337
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	(1.779.450)	(1.601.689)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(124.199)	(177.761)
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	5.456.835	5.581.034
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	188.574	295.627
esigibili oltre l'esercizio successivo	270.125	386.948
Totale debiti verso banche	458.699	682.575
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	151.487	116.449
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso fornitori	151.487	116.449
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.220	4.643
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti tributari	3.220	4.643
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	2.280
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	2.280
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.866	22.314
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale altri debiti	5.866	22.314
Totale debiti	619.272	828.261
E) Ratei e risconti	817.548	848.581
Totale passivo	6.893.655	7.257.876

Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	563.000	550.000
5) altri ricavi e proventi		
altri	28.758	28.944
Totale altri ricavi e proventi	28.758	28.944
Totale valore della produzione	591.758	578.944
B) Costi della produzione		
7) per servizi	236.694	280.743
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	116.035	108.562
Totale costi della produzione	612.092	648.668
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(20.334)	(69.724)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1	0
Totale proventi diversi dai precedenti	1	0
Totale altri proventi finanziari	1	0
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	10.540	14.711
Totale interessi e altri oneri finanziari	10.540	14.711
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(10.539)	(14.711)
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)	(30.873)	(84.435)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte differite e anticipate	93.326	93.326
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	93.326	93.326
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(124.199)	(177.761)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2023	31-12-2022
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(124.199)	(177.761)
Imposte sul reddito	93.326	93.326
Interessi passivi/(attivi)	10.539	14.711
(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	(20.334)	(69.724)
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	239.029	189.639
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(6.500)	12.500
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	35.038	64.638
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	570	570
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(31.033)	(28.387)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	90.636	31.042
Totale variazioni del capitale circolante netto	88.711	80.363
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	327.740	270.002
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(10.539)	(14.711)
(Imposte sul reddito pagate)	0	0
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(93.326)	(93.326)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(103.865)	(108.037)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	223.875	161.965
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	0	(1)
Disinvestimenti	1	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0

v.2.14.1

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.

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	(1)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(107.053)	33.404
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	(116.823)	(227.853)
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)	(223.876)	(194.449)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	0	(32.485)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	0	32.485
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	0	0
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	0	32.485
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	0	0
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	0	0
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	0	0
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

Nota integrativa, parte iniziale

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2023 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c.

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 31.12.2022 (ai sensi dell'art. 2425-ter del codice civile).

Principi di redazione

Al fine di redigere il bilancio con chiarezza e fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso 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.

Sono stati altresì rispettati i seguenti postulati di bilancio di cui all'OIC 11 par. 15:

- a) prudenza;
- b) prospettiva della continuità aziendale;
- c) rappresentazione sostanziale;
- d) competenza;
- e) costanza nei criteri di valutazione;
- f) rilevanza;
- g) comparabilità.

Il bilancio è stato redatto in unità di euro.

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.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art.2423, quinto comma del Codice Civile.

Cambiamenti di principi contabili

Non si sono verificati cambiamenti di principi contabili nell'esercizio.

Correzione di errori rilevanti

Non sono emersi nell'esercizio errori rilevanti commessi in esercizi precedenti.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

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

Criteri di valutazione applicati

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

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio.

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.

Si precisa che nell'anno 2019 si è proceduto a svalutare il valore del compendio impiantistico di termovalorizzazione di Ospedaletto.

Crediti

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

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.

Debiti

I debiti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile sono rilevati secondo il criterio del costo 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.

Altre informazioni

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

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni materiali

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				
Costo	2.481.754	3.742.994	4.327	6.229.075
Valore di bilancio	2.481.754	3.742.994	4.327	6.229.075
Variazioni nell'esercizio				
Ammortamento dell'esercizio	127.112	131.372	880	259.364
Totale variazioni	(127.112)	(131.372)	(880)	(259.364)
Valore di fine esercizio				
Costo	5.070.016	12.789.205	130.494	17.989.715
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.715.374	9.177.583	127.047	12.020.004
Valore di bilancio	2.354.642	3.611.622	3.447	5.969.711

Commento, movimenti delle immobilizzazioni materiali

La categoria "Impianti e macchinari" comprende anche il compendio impiantistico di termovalorizzazione dei rifiuti ubicato nel comune di Pisa, iscritto al valore residuo contabile di euro 3.502.285.

In particolare sia l'articolo 2426 c.c. che il principio contabile OIC 16 prevedono che il valore delle immobilizzazioni materiali debba essere svalutato in caso di perdita durevole di valore. Il paragrafo 32 del principio OIC 9 prevede che la perdita durevole di valore è "la diminuzione di valore che rende il valore recuperabile di una immobilizzazione, determinato in una prospettiva di lungo termine, inferiore rispetto al suo valore contabile".

Pertanto, in base a quanto previsto dal principio contabile OIC 9, il valore contabile di detto impianto era già stato oggetto di svalutazione del valore nell'anno 2019 per euro 10.794.166 sulla base del calcolo del suo costo recuperabile in base ai contratti di locazione del compendio immobiliare stipulati con effetto dal 1/1/2020.

Dal momento che nel corso del 2023 è scaduta l'Autorizzazione Integrata Ambientale relativa a tale impianto e che, come segnalato nella Relazione sulla Gestione, la società Retiambiente spa ha approvato il piano industriale strategico che prevede la presa in locazione dell'area per la realizzazione di uno stabilimento per il trattamento dei rifiuti, si è proceduto a calcolare il valore recuperabile del Termovalorizzatore in base alla stima dei futuri canoni di locazione dell'area, al fine di verificare che il valore contabile non fosse superiore al valore recuperabile.

L'analisi effettuata conferma che il valore recuperabile atteso non è inferiore al valore contabile al 31/12/2023 e, quindi, non ci sono svalutazioni da contabilizzare.

Operazioni di locazione finanziaria

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22 del codice civile, la fattispecie non sussiste.

Immobilizzazioni finanziarie

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 5 del codice civile, si segnala che la fattispecie non sussiste.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 5 del codice civile, si segnala che la fattispecie non sussiste.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, numero 2 lettera a) del codice civile, si segnala che la fattispecie non sussiste.:

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a €922.090 (€1.026.377 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi /svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	144.000	0	144.000	0	144.000
Crediti tributari	31.477	0	31.477		31.477
Imposte anticipate			746.611		746.611
Verso altri	2	0	2	0	2
Totale	175.479	0	922.090	0	922.090

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

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	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	137.500	6.500	144.000	144.000	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	47.245	(15.768)	31.477	31.477	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	839.937	(93.326)	746.611			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.695	(1.693)	2	2	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.026.377	(104.287)	922.090	175.479	0	0

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 2024.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante 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.

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6-ter del codice civile, si segnala che la fattispecie non sussiste.

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a €1.854 (€2.424 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	2.424	(570)	1.854
Totale ratei e risconti attivi	2.424	(570)	1.854

Composizione dei risconti attivi

Descrizione	Importo
SPESE ISTRUTTORIA MUTUI	1.854
Totale	1.854

Oneri finanziari capitalizzati

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 8 del codice civile, si segnala che la fattispecie non sussiste.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a €5.456.835 (€5.581.034 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	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Decrementi		
Capitale	7.186.445	0	0		7.186.445
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	-	-		0
Riserve di rivalutazione	0	-	-		0
Riserva legale	8.702	0	0		8.702
Riserve statutarie	0	-	-		0
Altre riserve					
Riserva straordinaria	165.337	0	0		165.337
Totale altre riserve	165.337	0	0		165.337
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	-	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	(1.601.689)	0	177.761		(1.779.450)
Utile (perdita) dell'esercizio	(177.761)	177.761	0	(124.199)	(124.199)
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-	-		0
Totale patrimonio netto	5.581.034	177.761	177.761	(124.199)	5.456.835

Disponibilità e utilizzo del 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:

	Importo	Origine / natura
Capitale	7.186.445	
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	
Riserve di rivalutazione	0	
Riserva legale	8.702	BC
Riserve statutarie	0	
Altre riserve		
Riserva straordinaria	165.337	ABC
Totale altre riserve	165.337	ABC

v.2.14.1

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.

	Importo	Origine / natura
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 statutari E: altro

Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi €619.272 (€828.261 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	682.575	(223.876)	458.699
Debiti verso fornitori	116.449	35.038	151.487
Debiti tributari	4.643	(1.423)	3.220
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	2.280	(2.280)	0
Altri debiti	22.314	(16.448)	5.866
Totale	828.261	(208.989)	619.272

Variazioni e scadenza dei debiti

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	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	682.575	(223.876)	458.699	188.574	270.125	0
Debiti verso fornitori	116.449	35.038	151.487	151.487	0	0
Debiti tributari	4.643	(1.423)	3.220	3.220	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.280	(2.280)	0	0	0	0
Altri debiti	22.314	(16.448)	5.866	5.866	0	0
Totale debiti	828.261	(208.989)	619.272	349.147	270.125	0

Suddivisione dei debiti 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

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile, si segnala che la fattispecie non sussiste.

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6-ter del codice civile, si segnala che la fattispecie non sussiste.

Finanziamenti effettuati da soci della società

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 19-bis del codice civile, si segnala che la fattispecie non sussiste.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi €817.548 (€848.581 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	848.581	(845.848)	2.733
Risconti passivi	0	814.815	814.815
Totale ratei e risconti passivi	848.581	(31.033)	817.548

Composizione dei ratei passivi:

Descrizione	Importo
INTERESSI PASSIVI RATA	2.733
MUTUO	
Totale	2.733

Composizione dei risconti passivi:

Descrizione	Importo
CONTRIBUTI REGIONALI	814.815
TERMOVALORIZZATORE	
Totale	814.815

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

Valore della produzione

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni 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	563.000
Totale	563.000

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni 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 €28.758 (€28.944 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Altri			
Altri ricavi e proventi	28.944	(186)	28.758
Totale altri	28.944	(186)	28.758
Totale altri ricavi e proventi	28.944	(186)	28.758

Trattasi interamente di contributi in conto capitale.

Costi della produzione

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi €236.694 (€280.743 nel precedente esercizio).

Il prospetto "Godimento beni di terzi" non contiene valori significativi.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi €116.035 (€108.562 nel precedente esercizio).

Proventi e oneri finanziari

Composizione dei proventi da partecipazione

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 11 del codice civile, si segnala che la fattispecie non sussiste.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari 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	10.468
Altri	72
Totale	10.540

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

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte anticipate
IRES	(77.718)
IRAP	(15.608)
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.

v.2.14.1

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.

Disallineamento 2023 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

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 € 991.236. Su tale valore non sono state calcolate imposte anticipate.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del codice civile, si segnala che la società non ha personale dipendente.

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

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	15.798

Compensi al revisore legale o società di revisione

Il controllo contabile è svolto dal collegio sindacale.

Categorie di azioni emesse dalla società

Non sussiste.

Titoli emessi dalla società

Non sussiste.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Non sussiste.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sussiste.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Non sussiste.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-bis del codice civile, la fattispecie non sussiste.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sussiste.

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

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-quater del codice civile, si segnala il 21 gennaio 2024 è avvenuto l'improvviso decesso dell'amministratore che è stato sostituito dall'assemblea con delibera del 01/02/2024. Inoltre, si segnala, come già indicato nella relazione sulla gestione, che la data di stipula dei contratti definitivi di compravendita immobiliare con Ecofor Service spa, originariamente prevista per il 31/12/2023, è stata differita al 30/06/2024.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Non sussiste.

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

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

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

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si propone rinviare la perdita all'esercizio successivo, posto che non si sono verificati i presupposti di cui all'art. 2482 bis c.c.

Nota integrativa, parte finale

L'Organo Amministrativo

Domenico Bechini

Dichiarazione di conformità del bilancio

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.

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 29 Aprile 2024

L'anno 2024 (duemilaventiquattro), il giorno 29 (ventinove) del mese di Aprile alle ore 11,00 in seconda convocazione si è riunita per via telematica attraverso la piattaforma Google Meet, l'Assemblea ordinaria dei soci della società GEOFOR PATRIMONIO Srl con il seguente ordine del giorno:

1. Presentazione ed approvazione del Bilancio di esercizio chiuso al giorno 31 dicembre 2023: deliberazioni inerenti;
2. Determinazione del compenso dell'Amministratore Unico nella misura proposta di € 26.000,00 per ogni esercizio;
3. Informativa dell'Amministratore su azioni nell'interesse della società, e precisamente:
 - autorizzazione all'Amministratore Unico onde perfezionare il rogito di compravendita con Ecofor Service Spa di cui al contratto preliminare in data 18.7.22, mediante il quale viene ceduta a Ecofor Service Spa una porzione dell'attuale compendio in Pontedera e correlativamente viene acquistato l'intero compendio posto in Calcinaia ed adibito a nuova sede Geofor Spa, con correlata stipula di contratto di locazione immobiliare ex L. 392/1978 avente per oggetto il predetto intero compendio posto in Calcinaia dietro pagamento di canone annuo pari a € 260.000,00 oltre IVA, ivi comprendendosi tutte le attività e le azioni a ciò funzionali,
 - autorizzazione all'Amministratore Unico onde perfezionare nuovo contratto di locazione immobiliare di durata minima anni 25 con Retiambiente Spa avente per oggetto l'impianto di termovalorizzazione con relativo resede funzionale posto in Pisa, dietro pagamento di canone annuo pari a € 500.000,00 oltre IVA, ivi comprendendosi tutte le attività e le azioni a ciò funzionali,
 - autorizzazione all'Amministratore Unico onde perfezionare nuovi contratti di locazione immobiliare con Geofor Spa aventi per oggetto la residua porzione dell'attuale compendio in Pontedera e la residua porzione dell'attuale compendio in Pisa, dietro pagamento di canone annuo pari a € 275.000,00 oltre IVA, ivi comprendendosi tutte le attività e le azioni a ciò funzionali,
 - autorizzazione all'Amministratore Unico onde procedere all'acquisto del compendio immobiliare in Pisa, attualmente in proprietà di Cisalpino

Immobiliare Srl, dietro pagamento del corrispettivo di € 800.000,00 oltre oneri di legge, con reperimento della relativa provvista mediante contrazione di finanziamento bancario di natura ipotecaria alle migliori condizioni di mercato, e con rinuncia ai contenziosi attivi e passivi in essere con la predetta Cisalpino Immobiliare Srl sia in sede civile che in sede amministrativa, ivi comprendendosi tutte le attività e le azioni a ciò funzionali;

4. Deliberazioni inerenti e conseguenti;
5. Nomina Collegio Sindacale;
6. Varie ed eventuali.

Sono presenti in collegamento audio-video:

Avv. Domenico Bechini: Amministratore Unico della società;

Dott.ssa Sabrina Cavallini: Presidente del Collegio Sindacale;

Dott. Francesco Montinaro: Sindaco effettivo;

Dott. Giuseppe Mangano: Sindaco effettivo.

Sono altresì presenti in collegamento audio-video:

Dott.ssa Rebecca Baldini nella qualità di consulente fiscale della società;

Avv. Franco Mugnai nella qualità di consulente legale della società;

Ing. Franco Canepa nella qualità di consulente tecnico della società.

Sono infine presenti in collegamento audio-video i sottoelencati soci rappresentanti complessivamente il 76,67% del capitale sociale, come di seguito elencato:

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

- n° 810.850 azioni da nominali € 1,00 del Comune di Pontedera, rappresentato dal Sig. MATTEO FRANCONI, nella sua qualità di rappresentante legale;

- n° 64.546 azioni da nominali € 1,00 del Comune di San Miniato, rappresentato dalla Sig.ra LETIZIA MARTINELLI, nella sua qualità di delegato;

- n° 336.699 azioni da nominali € 1,00 del Comune di Vicopisano, rappresentato dal Sig. MATTEO FERRUCCI, nella sua qualità di rappresentante legale;

- n° 71.731 azioni da nominali € 1,00 del Comune di Calci, rappresentato dalla Sig.ra VALENTINA RICOTTA, nella sua qualità di delegato;

- n° 1.776 azioni da nominali € 1,00 del Comune di Santa Maria a Monte, rappresentato dalla Sig.ra MANUELA DEL GRANDE, nella sua qualità di rappresentante legale;

- n° 279 azioni da nominali € 1,00 del Comune di Palaia, rappresentato dal Sig. MARCO GHERARDINI, nella sua qualità di rappresentante legale;

L'Assemblea è stata regolarmente convocata a termini di legge e di statuto, e viene chiamata la Sig.ra Monica Fabbri presente in collegamento audio-video, a svolgere la mansione di segretario.

L'amministratore Unico, Avv. Domenico Bechini assume la presidenza ed apre la seduta presentandosi ai soci, ringraziando per la fiducia conferitagli e rivolgendo un pensiero di caro ricordo al Dott. Giuseppe Barsotti.

Procede poi con la presentazione all'Assemblea dei consulenti invitati a partecipare: Dott.ssa Rebecca Baldini, Avv. Franco Mugnai e Ing. Franco Canepa.

L'Amministratore Unico introduce il primo punto all'ordine del giorno, affermando che il bilancio chiuso al 31/12/2023 rileva una sensibile perdita dovuta principalmente ad oneri di carattere gestionale e nello specifico acquisizione di servizi propedeutici al raggiungimento degli obiettivi che la società ha posto in essere e che sono stati sinteticamente riportati al punto 3 dell'ordine del giorno dell'avviso di convocazione della presente Assemblea.

I costi sostenuti per i servizi professionali e tecnici durante l'anno 2023 sono stati, a suo parere, proporzionali al lavoro svolto dai vari professionisti.

Dopo la breve introduzione, l'Amministratore Unico chiede alla Dott.ssa Rebecca Baldini, nella sua veste di consulente della società, di illustrare le poste del bilancio chiuso al 31/12/2023.

La Dott.ssa Rebecca Baldini procede con la presentazione del bilancio, affermando che trattasi di un bilancio le cui componenti patrimoniali ATTIVE sono costituite dal compendio immobiliare ed impiantistico di proprietà della società, mentre le componenti patrimoniali PASSIVE sono costituite principalmente dai debiti verso gli istituti di credito per i finanziamenti ricevuti; prosegue il suo intervento, affermando che dall'analisi del conto economico si evince che la voce dei ricavi è relativa al canone di locazione del compendio immobiliare ed impiantistico stabilito dal contratto di locazione stipulato con la società Geofor SpA, mentre i costi sono costituiti principalmente da spese per prestazioni di servizi e dalle quote di ammortamento dei cespiti.

Le motivazioni che hanno determinato la perdita registrata sono essenzialmente dovute ad un aumento dei costi per prestazioni di servizi, come premesso dall'Amministratore Unico, nonchè ad un riassorbimento della fiscalità anticipata relativa alla svalutazione dell'area del termovalorizzatore di Pisa registrata nel bilancio dell'esercizio 2019.

La Dott.ssa Rebecca Baldini precisa, che in sede di redazione del bilancio 2023, il nuovo Amministratore Unico ha proceduto ad una operazione di verifica del valore residuo recuperabile dell'area del termovalorizzatore di Pisa rispetto al valore residuo contabile, e che tale valutazione è stata effettuata sulla base degli accordi intercorsi con la società RetiAmbiente SpA operando un'attualizzazione dei flussi futuri di locazione del compendio di Pisa.

Da tale valutazione non è emersa la necessità di procedere ad una ulteriore svalutazione del complesso impiantistico di Pisa, e pertanto il processo di ammortamento del termovalorizzatore prosegue come da piano stabilito nell'esercizio 2019.

Terminato l'intervento della Dott.ssa Rebecca Baldini, riprende la parola l'Amministratore Unico per chiedere all'Assemblea se ci sono domande sul progetto di bilancio 2023 presentato.

Poiché alcun socio chiede la parola, l'Amministratore Unico passa la parola al Presidente del Collegio Sindacale, Dott.ssa Sabrina Cavallini, la quale rivolge il proprio ringraziamento al precedente Amministratore, Dott. Giuseppe Barsotti, nonché a nome dell'intero Collegio Sindacale al nuovo Amministratore Unico per la collaborazione molto costruttiva e professionale instaurata.

La Dott.ssa Sabrina Cavallini prosegue il suo intervento affermando che sono state superate le criticità relative alla valutazione del compendio immobiliare ed impiantistico di proprietà della società, e che non sono stati rilevati dubbi sulla continuità aziendale come riportato sulla relazione che è stata redatta, così esprimendo il parere favorevole del Collegio Sindacale circa l'approvazione del bilancio 2023 e la destinazione del risultato come proposto dall'Amministratore Unico.

L'Amministratore Unico riprende la parola e ringrazia il Collegio Sindacale per il lavoro proficuo svolto nel rispetto delle reciproche competenze, prosegue chiedendo all'Avv. Franco Mugnai di intervenire in qualità di consulente che ha seguito, insieme al precedente Amministratore Unico, le vicende della società ed i suoi sviluppi.

L'Avv. Franco Mugnai ringrazia e rivolge un affettuoso pensiero in ricordo del Dott. Giuseppe Barsotti, e prosegue illustrando all'Assemblea una sintesi delle attività svolte nell'anno 2023 in collaborazione con il precedente Amministratore Unico, attività che, secondo il suo parere, sono state una prosecuzione ed uno sviluppo delle operazioni già iniziate negli anni precedenti.

L'Avv. Franco Mugnai così riepiloga la situazione iniziale della società Geofor Patrimonio Srl nel momento in cui è stato chiamato a collaborare con il precedente Amministratore Unico:

- contratto di locazione con la società Geofor Spa sottoscritto nell'estate dell'anno 2020 che presenta clausole particolarmente vessatorie relative all'obbligo di ripristino ambientale dell'area ex termovalorizzatore di Pisa,
- sede di Pontedera del tutto inadeguata dal punto di vista ambientale e funzionale,
- pendenze giudiziarie di carattere civile ed amministrativo sulla ex discarica Croce al Marmo di Pisa.

L'Avv. Franco Mugnai prosegue informando l'Assemblea sul quale sia lo stato attuale delle criticità iniziali sulle quali ha lavorato insieme al Dott. Giuseppe Barsotti:

- disponibilità e condivisione dei nuovi contratti di locazione stipulandi con le società Geofor Spa e RetiAmbiente Spa, dai cui testi sono state eliminate le clausole vessatorie per la società Geofor Patrimonio Srl, con previsione di determinazione di canoni di locazione recanti importi economicamente ben più vantaggiosi per la società,
- disponibilità ed utilizzo del nuovo immobile sito in Calcinaia in sostituzione della sede di Pontedera per il quale si prevede la stipula del contratto di compravendita entro i prossimi mesi,
- risoluzione delle pendenze giudiziarie di carattere civile ed amministrativo afferenti alla ex discarica Croce Al Marmo con impegno all'acquisto del terreno per un costo complessivo per i vari titoli di circa € 800.000,00.

Terminato l'intervento dell'Avv. Franco Mugnai, chiede la parola il Sindaco del Comune di Pontedera, Dott. Matteo Franconi, che rivolge un pensiero di affetto alla memoria del defunto Dott. Giuseppe Barsotti, ringrazia l'Avv. Franco Mugnai, i membri del Collegio Sindacale ed il nuovo Amministratore Unico, Avv. Domenico Bechini.

Egli prosegue affermando che il lavoro svolto non è stato semplice né scontato, che deve intendersi come un punto di partenza dal quale continuare per giungere alla definizione degli aspetti relativi al completamento del trasferimento del personale Geofor Spa dalla attuale sede di Pontedera alla nuova sede di Calcinaia, alla destinazione della zona pisana ex termovalorizzatore, nonché ad aprire un confronto ed una discussione sul futuro che i soci vogliono imprimere alla società Geofor Patrimonio Srl.

Terminato l'intervento, l'Amministratore Unico chiede all'Assemblea se ci sono interventi, e poiché nessuno chiede la parola, l'Amministratore Unico invita i soci ad esprimere il proprio voto circa l'approvazione del bilancio 2023 ed il rinvio all'esercizio successivo della perdita conseguita pari a € 124.199,00.

Il bilancio completo di nota integrativa, relazione sulla gestione e relazione sul governo societario sono allegati al presente verbale.

Interviene il Sindaco del Comune di Santa Maria a Monte, sig.ra Manuela Del Grande la quale comunica la propria astensione circa l'approvazione del bilancio, mentre i rappresentanti dei Comuni di Pisa, Pontedera, San Miniato, Vicopisano, Calci e Palaia esprimono voto favorevole all'approvazione del bilancio chiuso al 31/12/2023 con la destinazione del risultato conseguito così come proposto dall'Amministratore Unico.

Concluso il primo punto all'ordine del giorno, l'Amministratore Unico passa ad esporre il secondo punto, e comunica all'Assemblea che il criterio utilizzato per la determinazione del compenso dell'Amministratore Unico proposto nella misura di € 26.000,00 annui è stato quello di fare riferimento al compenso deliberato per l'Amministratore Unico precedente al Dott. Giuseppe Barsotti, il Dott. Antonio Colicelli, per il quale l'Assemblea del 12 Maggio 2017 aveva deliberato un compenso annuo pari a € 22.000,00 e, partendo da tale cifra e applicando il coefficiente di rivalutazione ISTAT, è stato appunto determinato il compenso di € 26.000,00.

Terminata la spiegazione del metodo utilizzato per il calcolo, l'Amministratore Unico chiede se vi siano interventi o richieste da parte dell'Assemblea, e poichè nessuno dei presenti chiede la parola, propone di procedere alla votazione del compenso da corrispondere all'Amministratore Unico per l'importo annuo di € 26.000,00 (ventiseimila/00) oltre eventuali oneri di legge, oltre al rimborso delle spese esenti IVA ove analiticamente documentate.

All'unanimità dei voti, l'Assemblea delibera di corrispondere all'Amministratore Unico un compenso annuo pari a € 26.000,00 (ventiseimila) oltre eventuali oneri di legge, oltre al rimborso delle spese esenti IVA ove analiticamente documentate.

Terminata la trattazione del secondo punto all'ordine del giorno, l'Amministratore passa ad analizzare il terzo punto, affermando che può essere definito un programma di mandato, trattasi di azioni articolate e concrete da portare a compimento nei prossimi mesi.

L'Amministratore Unico riferisce all'Assemblea sul primo capoverso del terzo punto all'ordine del giorno, e chiede all'Assemblea la autorizzazione a perfezionare il rogito di compravendita con la società Ecofor Service Spa come previsto dalle scritture preliminari sottoscritte dal precedente Amministratore Unico in data 18 Luglio 2022: trattasi di cedere alla società Ecofor Service Spa una porzione dell'attuale compendio di Pontedera - Viale America, e di acquistare dalla società Ecofor Service Spa il compendio posto in Calcinaia, con la conseguenza che da tali operazioni si genererà una plusvalenza a favore della società Geofor Patrimonio Srl.

L'Amministratore Unico informa che i rogiti notarili avverranno solo quando i lavori edili e impiantistici di radicale ristrutturazione, che sono in corso nell'immobile di Calcinaia, saranno completamente terminati e che al momento tale data è fissata al 30 Giugno 2024, con la precisazione che le scritture preliminari del 18 Luglio 2022 prevedono anche la stipula del contratto di locazione immobiliare dell'intero compendio di Calcinaia con la società Geofor Spa dietro pagamento di un canone di locazione annuo pari a € 250.000,00 oltre IVA, altresì informando i soci che dalla perizia di valutazione immobiliare effettuata dalla società Praxi Spa in accordo con Geofor Spa detto canone di locazione annuo è stato ritenuto congruo per l'importo di € 260.000,00 oltre IVA.

L'Amministratore Unico chiede all'Assemblea di procedere alla votazione del primo capoverso del terzo punto all'ordine del giorno, in relazione al quale il Sindaco del Comune di Santa Maria a Monte, sig.ra Manuela Del Grande, comunica di astenersi dalla votazione, mentre i rappresentanti dei Comuni di Pisa, Pontedera, San Miniato, Vicopisano, Calci e Palaia esprimono voto favorevole.

Riprende la parola l'Amministratore Unico per argomentare il secondo capoverso del terzo punto all'ordine del giorno e per chiedere l'autorizzazione a perfezionare un nuovo contratto di locazione immobiliare di durata minima di anni 25 con la società RetiAmbiente Spa, avente ad oggetto l'impianto di termovalorizzazione posto in Pisa dietro pagamento di un canone di locazione annuo pari a € 500.000,00 oltre IVA.

Interviene il Sindaco del Comune di Pisa, Dott. Michele Conti, che esprime voto favorevole alla stipula del contratto di locazione con la società RetiAmbiente Spa dietro pagamento di un canone di locazione annuo pari a € 500.000,00 oltre IVA, a condizione che l'impianto di termovalorizzazione non venga più rimesso in funzione.

Prende la parola il Sindaco del Comune di Pontedera, Dott. Matteo Franconi, per esprimere il voto favorevole anch'egli a condizione che il termovalorizzatore predetto non venga riaccesso/riattivato, così come richiesto dal Sindaco del Comune di Pisa.

I rappresentanti dei Comuni di Vicopisano, Calci, San Miniato e Palaia esprimono voto favorevole.

Riprende la parola l'Amministratore Unico per procedere alla trattazione del terzo capoverso del terzo punto all'ordine del giorno, consistente nella richiesta di autorizzazione a perfezionare nuovi contratti di locazione immobiliare con la società Geofor Spa aventi per oggetto la residua porzione dell'attuale compendio posto in Pisa dietro pagamento di un canone di locazione annuo pari a € 275.000,00 oltre IVA.

L'Amministratore Unico, dopo aver informato i soci che dalla perizia di valutazione immobiliare effettuata dalla società Praxi Spa in accordo con Geofor Spa detto canone di locazione annuo è stato ritenuto congruo per l'importo di € 275.000,00 oltre IVA, chiede all'Assemblea di procedere alla votazione del terzo capoverso del terzo punto all'ordine del giorno, in relazione al quale il Sindaco del Comune di Santa Maria a Monte, sig.ra Manuela Del Grande, comunica di astenersi dalla votazione, mentre i rappresentanti dei Comuni di Pisa, Pontedera, San Miniato, Vicopisano, Calci e Palaia esprimono voto favorevole.

L'Amministratore Unico riprende la parola per trattare il quarto capoverso del terzo punto all'ordine del giorno, consistente nella richiesta di autorizzazione a procedere all'acquisto del compendio immobiliare posto in Pisa, località Croce al Marmo, attualmente di proprietà di Cisalpino Immobiliare Srl nonché di altri privati, per un corrispettivo di € 800.000,00 oltre oneri di legge rappresentante il costo dei vari titoli negoziali, con reperimento della relativa provvista mediante contrazione di finanziamento bancario di natura ipotecaria alle migliori condizioni di mercato, e con rinuncia ai contenziosi attivi e passivi in essere con la società Cisalpina Immobiliare Srl ed altri privati sia in sede civile che in sede amministrativa.

L'Amministratore Unico afferma che l'operazione di acquisto per la quale viene richiesta l'autorizzazione da parte dell'Assemblea rappresenta la chiusura di una vicenda che si trascina da molto tempo e che è stata argomentata e trattata nei precedenti esercizi, precisando che tale operazione di acquisto permetterebbe di creare nel compendio di Pisa, località Croce al Marmo, un'area di oltre cinque ettari nella quale poter installare un impianto fotovoltaico di ultima generazione, con la prospettiva di poter dare vita ad una Comunità Energetica Locale.

L'Amministratore Unico chiede all'Assemblea di procedere alla votazione del quarto capoverso del terzo punto all'ordine del giorno, in relazione al quale il Sindaco del

Comune di Santa Maria a Monte, sig.ra Manuela Del Grande, comunica di astenersi dalla votazione, mentre i rappresentanti dei Comuni di Pontedera, San Miniato, Vicopisano, Calci e Palaia esprimono voto favorevole.

Per problemi di connessione, il Sindaco del Comune di Pisa, Dott. Michele Conti, viene raggiunto telefonicamente dall'Amministratore Unico permanentemente collegato in videoconferenza con tutti i presenti, cosicché egli esprime il proprio voto favorevole.

Concluso così il terzo e quarto punto all'ordine del giorno, l'Amministratore Unico passa a trattare il quinto punto, vale a dire la nomina del Collegio Sindacale.

L'Amministratore Unico ringrazia tutti i membri del Collegio Sindacale per la collaborazione e per la professionalità con la quale essi hanno lavorato in questi anni a fianco del precedente Amministratore Unico, Dott. Giuseppe Barsotti.

L'Amministratore Unico rivolge altresì un sentito ringraziamento anche a tutti i consulenti presenti perché attraverso la loro professionalità, collaborazione e condivisione, hanno permesso alla società di raggiungere i traguardi attuali.

Terminati i ringraziamenti, l'Amministratore Unico propone all'Assemblea la nomina del Collegio Sindacale fino all'approvazione del bilancio d'esercizio 2026, nella persona dei seguenti professionisti tutti in possesso dei requisiti di legge:

- Dott.ssa Sabrina Cavallini, codice fiscale CVL SRN 70L64 G843L nata a Pontedera (Pisa) in data 24/07/1970 e residente a Pontedera (Pisa), Via I° Maggio n° 100, in qualità di Presidente,
- Dott. Giuseppe Mangano, codice fiscale MNG GPP 66E11 C351L, nato a Catania in data 11/05/1966 e residente a Pisa, Via Francesco Galdi n° 10/a, in qualità di Sindaco Effettivo,
- Dott. Francesco Montinaro, codice fiscale MNT FNC 60B17 M082B, nato a Viterbo in data 17/02/1960 e residente a Pisa, Via Delle Lenze n° 143/B, in qualità di Sindaco Effettivo,
- Dott. Andrea Meazzini, codice fiscale MZZ NDR 64L14 D160Q, nato a Crespina (Pisa) in data 14/07/1964 e residente a Crespina Lorenzana (Pisa) in Via Ginepreta n° 1, in qualità di Sindaco Supplente,
- Dott. Pasquale Romano, codice fiscale RMN PQL 71C26 F839E, nato a Napoli in data 26/03/1971 e residente a Pisa, Via La Tinta n° 19, in qualità di Sindaco Supplente.

Il Sindaco del Comune di Pontedera, Dott. Matteo Franconi, interviene per ringraziare l'intero Collegio Sindacale e tutti i consulenti.

L'Amministratore Unico chiede all'Assemblea di procedere alla votazione circa la nomina del Collegio Sindacale come da proposta.

L'Assemblea all'unanimità delibera la nomina del Collegio Sindacale fino all'approvazione del bilancio al 31/12/2026 nella persona dei seguenti professionisti tutti in possesso dei requisiti di legge:

Dott.ssa Sabrina Cavallini, in qualità di Presidente

Dott. Giuseppe Mangano, in qualità di Sindaco Effettivo

Dott. Francesco Montinaro, in qualità di Sindaco Effettivo

Dott. Andrea Meazzini, in qualità di Sindaco Supplente

Dott. Pasquale Romano, in qualità di Sindaco Supplente

Il compenso viene riconfermato nella stessa misura così come stabilita nel corso dell'assemblea che ha nominato precedentemente i predetti Sindaci, specificando che il 60% dei loro onorari sono relativi alla componente revisione legale dei conti.

Prende la parola la Dott.ssa Sabrina Cavallini che, a nome dell'intero Collegio Sindacale, ringrazia l'Amministratore Unico e l'Assemblea per la fiducia conferitagli e rinnovata.

Alle ore 11,55, considerato che non ci sono richieste di intervento e che sono stati esauriti gli argomenti all'ordine del giorno, l'Amministratore Unico dichiara chiusa la seduta.

L'Amministratore Unico

Il Segretario

Avv. Domenico Bechini

Monica Fabbri

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.

Relazione sulla Gestione al 31/12/2023

Dati Anagrafici	
Sede in	Pontedera
Codice Fiscale	01751030501
Numero Rea	TOSCANA NORD-OVEST 151901
P.I.	01751030501
Capitale Sociale Euro	7.186.445,00 i.v.
Forma Giuridica	Società a responsabilità 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	

Signori Soci,

l'esercizio 2023 chiude con un risultato negativo di € 124.199, mentre l'esercizio precedente riportava anch'esso un risultato negativo di € 177.761.

La presente relazione sulla gestione, redatta in conformità al disposto di cui all'art. 2428 c.c., correda il bilancio d'esercizio.

Andamento del settore

La Vostra società opera nel settore della proprietà e della gestione patrimoniale immobiliare, in particolare delle reti e degli impianti relativi al servizio pubblico di raccolta e smaltimento di rifiuti urbani nell'ambito

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.

geografico della Provincia di Pisa.

Andamento della gestione

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

Conto Economico riclassificato	Periodo corrente	Periodo precedente
Ricavi delle vendite	563.000	550.000
Produzione interna	28.758	28.944
Valore della produzione operativa	591.758	578.944
Costi esterni operativi	352.729	389.305
Valore aggiunto	239.029	189.639
Costi del personale	0	0
Margine operativo lordo	239.029	189.639
Ammortamenti e accantonamenti	259.363	259.363
Risultato operativo	(20.334)	(69.724)
Risultato dell'area extra-caratteristica	1	0
Risultato operativo globale	(20.333)	(69.724)
Risultato ordinario (al netto degli oneri finanziari)	(30.873)	(84.435)
Risultato dell'area straordinaria	0	0
Risultato lordo	(30.873)	(84.435)
Imposte sul reddito	93.326	93.326
Risultato netto	(124.199)	(177.761)

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni	Periodo corrente	Periodo precedente
Margine primario di struttura	(512.876)	(648.041)
Margine secondario di struttura	(242.751)	(261.093)
Margine di disponibilità (CCN)	(242.751)	(261.093)
Margine di tesoreria	(242.751)	(261.093)

Indici sulla struttura dei finanziamenti	Periodo corrente	Periodo precedente
Quoziente di indebitamento complessivo	0,26	0,30
Quoziente di indebitamento finanziario	0,08	0,12

Stato Patrimoniale per Aree Funzionali	Periodo Corrente	Periodo Precedente
IMPIEGHI		
Capitale investito operativo	6.893.655	7.257.876
Passività operative	978.121	994.267
Capitale investito operativo netto	5.915.534	6.263.609
Impieghi extra-operativi	0	0
Capitale investito netto	5.915.534	6.263.609
FONTI		
Mezzi propri	5.456.835	5.581.034
Debiti finanziari	458.699	682.575
Capitale di finanziamento	5.915.534	6.263.609

Indici di redditività	Periodo corrente	Periodo precedente
ROE (Return On Equity)	-2,28%	-3,19%
ROE lordo	-0,57%	-1,51%
ROI (Return On Investment)	-0,34%	-1,11%
ROS (Return On Sales)	-3,61%	-12,68%
EBITDA margin	42,46%	34,48%

Stato Patrimoniale finanziario	Periodo corrente	Periodo precedente
ATTIVO FISSO	5.969.711	6.229.075
Immobilizzazioni immateriali	0	0
Immobilizzazioni materiali	5.969.711	6.229.075
Immobilizzazioni finanziarie	0	0
ATTIVO CIRCOLANTE	923.944	1.028.801
Magazzino	0	0
Liquidità differite	923.944	1.028.801
Liquidità immediate	0	0
CAPITALE INVESTITO	6.893.655	7.257.876
MEZZI PROPRI	5.456.835	5.581.034
Capitale sociale	7.186.445	7.186.445
Riserve	(1.729.610)	(1.605.411)

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.

PASSIVITA' CONSOLIDATE	270.125	386.948
PASSIVITA' CORRENTI	1.166.695	1.289.894
CAPITALE DI FINANZIAMENTO	6.893.655	7.257.876

Indicatori di solvibilità	Periodo corrente	Periodo precedente
Quoziente di disponibilità	0,79	0,80
Indice di liquidità (quick ratio)	0,79	0,80
Quoziente primario di struttura	0,91	0,90
Quoziente secondario di struttura	0,96	0,96
Incidenza del capitale proprio (Autonomia Finanziaria)	79,16%	76,90%

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 di proprietà della Vostra Società, nonchè alle spese per servizi inderogabilmente sostenute, e circa le quali si prevede una sensibile contrazione già dall'esercizio 2024.

Ambiente e personale

Ai sensi dell'art. 2428 comma II° c.c., qui di seguito si forniscono le informazioni attinenti all'ambiente ed al personale.

Si segnala che la tipologia di attività, che consiste nell'affidamento in locazione a terzi qualificati quanto ai 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 né subordinato né parasubordinato 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 c.c., si intende dare conto dei rischi, cioè di quegli eventi atti a produrre effetti negativi in ordine al perseguimento degli obiettivi aziendali, e che quindi siano di potenziale ostacolo alla 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 macrocategorie: 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 del tutto esogeni all'azienda quali la competizione, il contesto socioeconomico e geopolitico, 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, ed 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, mentre i rischi operativi sono identificati, presidiati e monitorati per mezzo di appropriate procedure.

Rischi finanziari

Ai sensi dell'art. 2428 comma III° n° 6 bis c.c., l'organo amministrativo ha proceduto a calcolare i principali indici finanziari, inferendone che l'azienda presidia i rischi finanziari con apposite procedure ed adeguati controlli.

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.

Strumenti finanziari

Ai sensi dell'art. 2428 comma III° n° 6 bis c.c., con riferimento alle informazioni relative all'utilizzo da parte della società di strumenti finanziari ed 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

Con riferimento all'evoluzione prevedibile della gestione, si precisa che in data 18.7.22 si è proceduto a stipulare con Ecofor Service Spa, nella forma della scrittura privata autenticata con successiva trascrizione alla pubblicità immobiliare, due distinti contratti preliminari di compravendita relativi, nell'ottica della Vostra Società, alla vendita a titolo definitivo quanto a parte del complesso immobiliare impiantistico di Pontedera ed al correlato contestuale acquisto a titolo definitivo del complesso immobiliare direzionale nel Comune di Calcinai, ove attualmente ha sede operativa Geofor Spa.

La stipula dei rogiti definitivi di compravendita, inizialmente prevista entro il giorno 31.12.23 - data entro la quale le controparti, accoltatrici di ogni onere al riguardo, avrebbero dovuto ultimare i lavori da effettuarsi all'interno del predetto nuovo complesso immobiliare direzionale nel Comune di Calcinai onde renderlo idoneo a soddisfare le proprie esigenze - è attualmente differita al giorno 30.6.24.

Da rimarcare che detto complesso immobiliare direzionale, simultaneamente al rogito di acquisto, formerà oggetto di locazione immobiliare con il conduttore Geofor Spa, dietro pagamento di canone locatizio su base annuale pari a € 260.000 oltre imposte di legge; ciò comporterà la risoluzione in parte qua del vigente contratto di locazione immobiliare con Geofor Spa, venendo meno - tra gli oggetti del predetto - parte del complesso immobiliare impiantistico di Pontedera, con evidente incremento dei ricavi da canoni locatizi, nonché con cristallizzazione di plusvalenza a favore della Vostra Società in grado di ripianare le perdite pregresse, la quale peraltro - sempre in sede di stipula dei rogiti di cui sopra - procederà al trasferimento della propria sede legale in siffatto nuovo sito.

Per quanto concerne il complesso immobiliare impiantistico di Ospedaletto, costituente anch'esso oggetto del vigente contratto di locazione immobiliare con Geofor Spa, è stata comunicata da parte di Reti Ambiente Spa, in data 9.5.23, 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

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.

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 4.5.23, 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. 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 16.2.11, va precisato che nessun onere a tal riguardo può comunque ritenersi sussistente a carico della Vostra Società, non avendo la società stessa mai svolto alcuna attività di gestione dell'impianto, né avendo validamente assunto alcun obbligo di natura negoziale a detto specifico riguardo.

Sempre in ottica gestionale, va altresì tenuto conto della potenziale acquisizione al patrimonio della Società quanto al cespite immobiliare posto nel Comune di Pisa, in località Croce al Marmo, relativamente al quale pende, ormai prossima alla conclusione avanti al Tribunale di Pisa, domanda giudiziale ai sensi dell'art. 2932 c.c. promossa nei confronti della odierna proprietaria Cisalpino Immobiliare Srl, con tutti gli effetti positivi che ne deriveranno, sia in termini di contrazione dei costi sostenuti sinora a tale specifico titolo, che in termini di potenziali nuovi ricavi da locazione a terzi o comunque derivanti da altri utilizzi ed impieghi socialmente utili e di rilievo collettivo.

In buona sostanza, deve considerarsi come già sin dall'esercizio 2024 potranno essere apprezzati oggettivamente e concretamente consistenti incrementi di ricavi da locazione a terzi, in misura tale da far percepire tangibilmente il deciso ed evidente miglioramento di tutti gli indici di cui si è dato conto.

Approvazione del bilancio


Vi proponiamo pertanto di approvare il Bilancio di esercizio al 31.12.23 così come presentato, rinviando al futuro esercizio la perdita conseguita.

Con ossequio,

Pisa, 29.3.24

L'Amministratore Unico Avv. Domenico Bechini

Domenico
BECHINI
Avvocato
11.04.2024
15:20:28
GMT+00:00



GEOFOR PATRIMONIO SRL

Viale America n. 105
56025 Pontedera (PI)
C.F. e P.IVA 01751030501

Ai Soci della Società Geofor Patrimonio SRL

Viale America, n. 105

56025 Pontedera

C.F. e P.IVA 01751030501

Oggetto: RELAZIONE UNITARIA DI CONTROLLO SOCIETARIO DEL COLLEGIO SINDACALE INCARICATO DELLA REVISIONE LEGALE DEI CONTI SUL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023

Premessa

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2477 c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "*Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39*" e nella sezione B) la "*Relazione ai sensi dell'art. 2429, co. 2, c.c.*".

A) Relazione del Revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n.39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società GEOFOR PATRIMONIO S.R.L., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2023 e dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2023, nonché del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione "*Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio*" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

L'Organo Amministrativo è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per

consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

L'Organo Amministrativo è responsabile per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. L'Organo Amministrativo utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

Responsabilità del Revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'Amministratore Unico Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo comunicato ai Responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, co. 2, lettera e), del d.lgs. 39/10

L'Organo Amministrativo della Società GEOFOR PATRIMONIO S.R.L. è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione al 31 dicembre 2023, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Società GEOFOR PATRIMONIO S.R.L. al 31 dicembre 2023 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2023 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del d.lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, co. 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

B1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e ci siamo incontrati con l'Amministratore Unico e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dall'Amministratore Unico, anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento e in ordine alle misure adottate dall'Amministratore Unico, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c.

Non sono state presentate denunce al Tribunale ex art. 2409 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'esercizio non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 e non sono pervenute segnalazioni da parte dei creditori pubblici qualificati ex art. 25-novies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, l'Amministratore Unico, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei soci, del bilancio chiuso al 31 dicembre 2023, così come redatto dall'Organo Amministrativo.

Il Collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dall'Organo Amministrativo in nota integrativa.

Pontedera, lì 05.04.2024

Il Collegio Sindacale

Dott.ssa Sabrina Cavallini (Presidente)

Dott. Giuseppe Mangano (Sindaco effettivo)

Dott. Francesco Montinaro (Sindaco effettivo)

GEOFOR PATRIMONIO SRL.

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

Bilancio chiuso al 31/12/2023

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'art. 6 D.Lgs. n° 175/2016, denominato "Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica", entrato in vigore in data 23.9.16, 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 predispongano specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale e ne informino 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 valutino l'opportunità di integrare, in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche organizzative nonché dell'attività svolta, gli strumenti di governo societario, predisponendo se del caso:
 - 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 ed alla complessità dell'impresa sociale, che collabora con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, il quale vada a trasmettere periodicamente all'organo di controllo previsto a norma di legge e di Statuto 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,

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

Ai sensi dei successivi commi 4 - 5 dell'art. 6 D.Lgs. n° 175/2016, 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 della citata norma, e pubblicata contestualmente al bilancio dell'esercizio 2023, 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 della gestione patrimoniale immobiliare, in particolare delle reti e degli impianti relativi al servizio pubblico di raccolta e smaltimento di rifiuti urbani nell'ambito della Provincia di Pisa.

La compagine sociale è costituita da ventidue tra i Comuni della Provincia di Pisa, e quindi 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 dei soci esercita le attribuzioni previste dalla legge, ed in particolare:

- approva il bilancio di esercizio,
- nomina e revoca l'organo gestorio nonché l'organo di controllo e ne determina il compenso.

L'Amministratore Unico

L'organo gestorio 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 nonché sulle società da questa eventualmente partecipate.

La società è amministrata da un Amministratore Unico nominato con delibera della Assemblea dei Soci in data 1.2.24, il quale resta in carica fino ad approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2025.

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 dei soci nel rispetto delle disposizioni di legge - incluse quelle concernenti la parità di genere nell'accesso agli organi di amministrazione e controllo di cui al DPR 30.11.12 n° 251 - la quale Assemblea dei soci designa, tra i membri effettivi, il Presidente del Collegio Sindacale.

Il Collegio Sindacale vigila sull'osservanza della legge e dello Statuto, mentre il Presidente del Collegio Sindacale porta a conoscenza dei soci ogni evento rilevante.

Il Collegio Sindacale è composto dai membri nominati con delibera della Assemblea dei Soci in data 16.7.21 e resta in carica fino all'approvazione del bilancio 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 lavoratori subordinati o parasubordinati, e dunque la tenuta della contabilità nonché lo svolgimento delle mansioni amministrative ordinarie è affidato a Geofor Spa in virtù di contratto di service stipulato in data 25.1.21.

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 al 10% (differenza tra valore e costi della produzione: A meno B, ex art. 2525 c.c.)

Soglia allarme	2021	2022	2023	Limite superato
10%	NO	SI	NO	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 al 30%

Soglia allarme	2021	2022	2023	Limite superato
30%	27,8%	31,9%	34,9%	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	2021	2022	2023	Limite superato
-	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 al 30%

Soglia allarme	2021	2022	2023	Limite superato
< 0,70	0,98	0,99	0,96	NO

- 5) il peso degli oneri finanziari, misurato come oneri finanziari su fatturato, sia superiore al 10%

Soglia allarme	2021	2022	2023	Limite superato
10%	2,76%	2,67%	1,87%	NO

Si può notare come risulti superato negli anni 2022 - 2023 l'indice che misura l'erosione del patrimonio netto, il quale prevede una soglia di allarme nel momento in cui tale indice superi 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 l'anno 2022, ma che ha subito differimenti per ragioni del tutto indipendenti dalla posizione della società e, permanendo la validità e l'efficacia di tutti gli impegni contrattuali assunti con terzi, dovrà essere perfezionata entro il primo semestre del 2024, così come previsto nei contratti preliminari di compravendita immobiliare stipulati in data 18.7.22 (e successivamente integrati), nella forma della scrittura privata autenticata con successiva trascrizione.

Tali contratti prevedono la cessione del complesso immobiliare di Pontedera, ancora attualmente in proprietà della società, ed il correlato contestuale acquisto di un nuovo complesso nel Comune di Calcinaia che, simultaneamente al rogito predetto, sarà condotto in locazione da Geofor Spa dietro pagamento del corrispettivo annuo pari a € 260.000 oltre imposte di legge, in sostituzione del ben minori canone locatizio sinora percepito in relazione al complesso immobiliare di Pontedera, con trasferimento della sede legale in siffatto nuovo sito.

Tale relazione negoziale sarà nettamente plusvalente e dunque in grado di riportare l'indice in commento sotto i 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.

Con ossequio,

Pisa, 29.3.24

L'Amministratore Unico Avv. Domenico Bechini



Domenico
BECHINI
Avvocato
11.04.2024
15:21:06
GMT+00:00