Reg. Imp. 01707050504
Rea 148316

PISAMO AZIENDA PER LA MOBILITA' SRL

Società soggetta a direzione e coordinamento di COMUNE DI PISA

Sede in VIA BATTISTI 71 -56100 PISA (PI) Capitale sociale Euro 1.300.000,00 I.V.

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2017

Signori Soci,
l'esercizio chiuso al 31/12/2017 riporta un risultato negativo pari a Euro (116.430) la cui motivazione è ampiamente illustrata nella nota integrativa.

Ai sensi di quanto previsto art. 23 dello statuto.
Pisamo Srl è una società in house, ai sensi dell'art. 16 del decreto legislativo 19 agosto 2016 n. 175. Ha per oggetto esclusivo la produzione di beni e servizi strumentali agli enti locali soci, ai sensi dell'art. 4, comma 2, lett. d), del decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175, incluso, nei casi consentiti dalla legge, lo svolgimento esternalizzato di funzioni amministrative di competenza degli stessi enti, in materia di mobilità urbana, viabilità, circolazione stradale e traffico, sosta.
In conformità a quanto indicato nei Contratti di Servizio si è occupata di gestione della sosta per conto dei Comuni di Pisa e Vecchiano. Inoltre, per il Comune di Pisa, si è occupata della gestione del Global Service riguardante i servizi di manutenzione ordinaria e straordinaria di strade, marciapiedi, segnaletica stradale, impianti semaforici e di sollevamento, griglie e chiusini, caditoie, emergenze. Una particolare attenzione è stata indirizzata allo sviluppo della ciclabilità e agli strumenti di controllo della mobilità i cui dati saranno integrati in un'unica piattaforma. E' opportuno rilevare anche che, Pisamo, oltre alle attività previste dai contratti di servizio in essere, ha lavorato intensamente, direttamente, in qualità di Stazione Appaltante, alla realizzazione del People Mover e, dopo l'entrata in esercizio, in raccordo stretto con il Concedente, alla fase della gestione e dei rapporti con il Concessionario, vista l'esigenza di continuare a considerare una tra le principali priorità tra le attività della società, anche per la valenza economica e quella politico-amministrativa rivestite dal progetto. Ha svolto, inoltre, attività di Stazione Appaltante per la realizzazione del progetto delle Stazioni Ecologiche e, infine, attraverso la Società di scopo Sviluppo Pisa, attualmente in liquidazione, alla costruzione e gestione della Sesta Porta. Si sta inoltre procedendo nel percorso di progettazione della "Busvia" che dovrà garantire un collegamento veloce tra la Stazione Ferroviaria e Cisanello, che si sviluppi in sede riservata.
Tutte queste attività svolte da Pisamo sono riconducibili a obiettivi indicati dal Comune di Pisa, coerenti con la Pianificazione di tipo Strategico, sui versanti del governo del territorio e della mobilità, definita in accordo con i Comuni dell'Area Pisana. Si ricorda che sta per entrare in Pisamo, acquisendo una quota di partecipazione dal Comune di Pisa, il Comune di Calci, in coerenza con gli obiettivi di governo della mobilità dell'Area Pisana.

Dati riguardanti l'andamento delle attività per il 2017

Gli incassi concernenti la sosta sulla pubblica via hanno fatto registrare un aumento del 3% sul 2016, inferiore rispetto a quanto previsto in sede di budget sulla base dell'aumento tariffario entrato in vigore a marzo 2017. Probabilmente hanno inciso due misure intraprese insieme all'aumento delle tariffe: l'estensione della Pisa pass ai residenti nei Comuni dell'Area Pisana, che consente loro di usufruire degli stessi sconti dei residenti a Pisa e la gratuità dei primi 20 minuti nei parcheggi del centro storico. E' aumentato notevolmente l'incasso dei parcheggi sul Litorale Pisano, + 35,23%, in conseguenza dell'estensione temporale della sosta. Il parcheggio bus di Via Pietrasantina ha fatto registrare un aumento sia del numero dei bus, + 1,23%, che degli incassi, +4,29%, frutto dell'intensificazione dei controlli nel corso dell'ultimo anno. Il Parcheggio di Via Cammeo, nonostante il progressivo svuotamento del Santa Chiara, continua a veder crescere gli incassi registrando, nel 2017, un + 3,16%, a dimostrazione del fatto che, i parcheggi interclusi, là dove si paga a posteriori, attraggono di più gli utenti. Il parcheggio Camper di Via Pratale ha mantenuto lo stesso incasso dell'anno precedente mentre, il parcheggio Camper di Marina di Pisa, con le due postazioni di Viale D'Annunzio e Via Arnino, ha fatto registrare una diminuzione d'incassi del 3,35%. A Marina di Vecchiano la sosta nella stagione estiva è andata molto bene, facendo registrare un aumento significativo degli incassi, con un +20,22%.
Il fatturato complessivo di Pisamo, che si riferisce alla gestione delle suddette attività, si è attestato su € 14.999.746, facendo registrare un più € 235.188 rispetto all'incasso del 2016, con un + 1,59%.
Oltre alle suddette attività è necessario dare conto anche di altre attività esercitate e servizi erogati, nel corso del 2017, secondo quanto previsto dal Contratto di Servizio in essere. Il servizio rimozioni auto ha visto un significativo aumento, con un +164 auto rimosse, corrispondenti a un + 25,08% rispetto al 2016. Significativa e strategicamente importante è l'attività dell'Ufficio Bici che, oltre alla progettazione delle piste ciclabili e delle stazioni del bike sharing e alla gestione delle infrastrutture e delle strutture esistenti, organizza l'attività di rimozione e riconsegna delle bici rimosse, la vendita e la punzonatura. Il servizio di bike sharing ha oggi 24 postazioni, con utilizzo di bici ogni mille abitanti che ci colloca al primo posto in Italia. Lo sportello del cittadino di Pisamo ha raggiunto nel 2017 numeri importanti rispetto alle attività svolte. Gli incassi totali al front office, rispetto al 2016, sono aumentati di € 235.707, pari a +15,24%, il totale dei contatti nell'anno sono aumentati di 9.269, pari a un +22,46%, i contatti giornalieri sono aumentati di 37, per un + 22,42% mentre

i contatti giorno, per singolo operatore, sono aumentati di 10, pari a + 24,39%.L'attività di global service delle strade, ordinaria a canone, in linea con l'anno precedente, è attestata su 33.536 interventi, così ripartiti, 58 su fontanelle pubbliche, 240 su impianti semaforici, 14 su impianti di sollevamento, 30.242 interventi su caditoie, 1.438 su segnaletica verticale, 1.282 su fondo stradale, 262 su marciapiedi. Il tempo medio d'intervento delle squadre impegnate nell'attività di manutenzione ordinaria delle strade, è di 1,30 giorni dalla segnalazione. Nell'attività di global service è compresa la gestione dei sinistri stradali il cui numero è in calo costante dal 2013: nel 2017 i sinistri trattati sono stati 172 dai 220 del 2012, a dimostrazione del fatto che gli interventi sistematici di manutenzione tendono a far diminuire il rischio d'incidenti. Inoltre nel 2017, in base alla programmazione definita dall'Amministrazione Comunale, che ha messo a disposizione le risorse necessarie, sono stati eseguiti 898 interventi di manutenzione straordinaria alle infrastrutture stradali e relative pertinenze (strade e marciapiedi, impianti di sollevamento, impianti semaforici e segnaletica stradale). Oltre alle attività riguardanti la gestione ordinaria che generano il fatturato di Pisamo e le altre esercitate insieme ai servizi erogati, secondo quanto previsto dal Contratto di Servizio in essere, così come sopra analiticamente evidenziato, è giusto, a conclusione del capitolo che si riferisce alle attività svolte, ricordare anche People Mover, Busvia per Cisanello, Stazioni Ecologiche e Sesta Porta, com'è stato indicato nel capitolo iniziale.

Attività esercitate e spesa per il personale

L'impegno riversato sistematicamente sul complesso delle attività sinteticamente ricordate, ha spinto più volte, in questi anni, Pisamo, a chiedere di verificare la possibilità di poter assumere personale per avere a disposizione una professionalità amministrativa, di livello adeguato, in grado di svolgere una serie di attività, tra le quali, rivestono particolare rilevanza, l'organizzazione, la gestione e il controllo della contabilità aziendale, la gestione delle gare e dei contratti, gli adempimenti riguardanti gli obblighi di trasparenza e di prevenzione della corruzione, la gestione e la comunicazione ai Soci, regolare e tempestiva, dei flussi informativi, necessari anche per l'esercizio corretto delle funzioni di controllo. La mancanza di una professionalità di tale livello, si trascina da molto tempo, ed era stata evidenziata ripetutamente, al socio controllante, dal 2011e, soltanto per un breve periodo, a cavallo degli anni 2012 e 2013, ha avuto risposta con l'assegnazione funzionale, in distacco, del Dott. Giuseppe Bacciardi, dipendente del Comune di Pisa. Dalla fine di quell'esperienza, pur persistendo e ampliandosi le ragioni di necessità che avevano indotto l'Amministrazione Comunale a garantire la suddetta professionalità, non si è più operato coerentemente con tale scelta. La Delibera di Giunta Comunale n.146 del 21 ottobre 2014, in attuazione della Legge 147/2013 e del D.L. 112/2008, definisce le indicazioni in materia di personale delle società controllate e in house e, oltre agli indirizzi generali, validi per tutte le società, ne formula di specifici per ciascuna. Per Pisamo e Sviluppo Pisa, si indica l'inopportunità di incrementare le spese di personale, soprattutto riguardo all'incertezza sulle prospettive economiche della Sviluppo Pisa (vicenda INGV e ricadute). Si fa inoltre riferimento a una spesa media di personale rilevata, più alta tra le controllate, alla stabilità dell'attuale organizzazione, per finire con la prescrizione a operare per ridurre la spesa complessiva di personale, rimanendo comunque escluso il ricorso ad assunzioni a tempo indeterminato. Allo scopo di poter procedere ad assunzioni, abbiamo ripetutamente chiesto di superare il solo parametro di riferimento riguardante il limite della spesa sostenuta dall'anno 2009 puntando, invece, a correlare l'incidenza della spesa del personale sul valore del complesso delle attività svolte, facendo riferimento all'andamento del fatturato e del valore della produzione ma anche alle attività comunque previste dal Contratto di Servizio e quelle per le quali c'è un impegno come Stazione Appaltante. L'obiettivo della Società era e rimane quello di contenere la spesa di personale secondo gli indirizzi forniti dall'Amministrazione Comunale, e l'andamento sopra indicato dimostra un impegno che tende a farsi carico di quell'obiettivo. In ogni caso la Società e il Comune dovranno valutare l'intreccio inevitabile tra la crescita delle attività e le caratteristiche del personale tenendo conto che l'indicazione d'inopportunità di incrementare le spese di personale per Pisamo, fornita con deliberazione GC n. 146 del 21 ottobre 2014, poteva basarsi anche, se non interamente, sull'incertezza delle prospettive economiche della Sviluppo Pisa (vicenda INGV e ricadute) che, oggi, appaiono meno negative visti gli esiti del contenzioso e le prospettive che sono originate anche dall'ultima sentenza del Tribunale di Roma. E' evidente che ora si può lavorare per soluzioni in grado di ridare fiato e prospettiva al progetto della Sesta Porta in modo da far superare le incertezze che avevano indotto il Comune a fare le scelte ricordate in tema di personale dipendente. Inoltre, occorre tener conto che, entro il 2019, tre lavoratori, tra l'altro inquadrati ai livelli più alti, dovrebbero maturare le condizioni per il pensionamento e, dunque, quel passaggio, rappresenterà per la nostra società l'occasione per ricercare nuovi e diversi equilibri tra la necessaria propensione allo sviluppo delle attività e l'andamento della spesa del personale.

Sesta Porta

Nel corso degli ultimi anni si è più volte affrontato la situazione relativa all'evoluzione dell'operazione Sesta Porta in rapporto alla fase di messa in liquidazione della Società di scopo Sviluppo Pisa Srl e ai possibili suoi impatti sul bilancio della controllante Pisamo. In questo contesto, si è definito e approvato, con l'assenso dei soci di Pisamo, il Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale ai sensi dell'art. 6, comma 2, del Dlgs 175/2016, verificando l'eventuale adozione di un piano di risanamento, ai sensi dell'art. 14 comma 2. Si ricorda che l'operazione prevedeva che, i soci iniziali Comune di Pisa e CPT SpA, cedessero i loro beni ottenendo in permuta porzioni di fabbricato al costo. Era inoltre previsto che INGV acquistasse parte del fabbricato per euro 9 ML e SEPI acquistasse parte del fabbricato per euro 6,8 ML. Restavano a quel punto da alienare uffici e fondi commerciali. Da una situazione in pieno boom economico e edilizio si è passati a una crisi economica generale e, in particolare, del settore immobiliare. Vi è stato poi il mancato rispetto del contratto sottoscritto da INGV, con la conseguente fase di contenzioso, tuttora in essere. Questi elementi hanno compromesso la redditività del progetto. Pur essendo alla presenza di un'operazione che non potrà mai andare in default totale, nel senso che mai la società potrà incorrere in una procedura concorsuale tuttavia, la capogruppo, dovrà gestire il possibile sbilancio conseguente a una scelta di quick sale sui beni immobili e, in questo caso, la società

avrebbe la liquidità per far fronte alle passività, rimanendo a disposizione del socio la somma di 5.203.888,00 (euro 14.589.000,00 di quick sale meno il mutuo di euro 9.385.112,00) oltre al probabile credito derivante dalla causa attiva di INGV. E' evidente che nel caso di quick sale il socio unico non potrà essere beneficiato al 100% dal rimborso del finanziamento soci, e a sua volta la Pisamo Srl non potrà onorare il debito verso il Comune di Pisa per l'aggio sui parcheggi. E' giusto ricordare che la Pisamo Srl ha potuto finanziare la Sviluppo Pisa solo grazie ad una dilazione concessa dal Comune nell'incasso del canone. Per queste ragioni si è cercato più volte di definire, con il Comune di Pisa, l'orientamento di approvare e finanziare un piano pluriennale di acquisizione di parte del patrimonio immobiliare della Sviluppo Pisa a valori correnti e non di quick sale, sulla base del prezzo già corrisposto per le porzioni d'immobile in precedenza acquisite, previa congruità dell'Agenzia del Demanio. In tale piano rientrano le sedi di Pisamo Srl e Farmacie Comunali Srl, e una porzione di edificio nella quale il Comune realizza "Lo Sportello del Cittadino", così come previsto nel progetto presentato sul "Bando Periferie Degradate". E' del tutto evidente che, la combinazione tra l'esito positivo del contenzioso con INGV e la definizione di un piano di acquisizione delle suddette superfici, da parte del Comune di Pisa, farebbe venir meno i potenziali rischi finanziari in capo alla controllante.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La Società svolge la propria attività nel settore della mobilità urbana, gestendo i parcheggi a pagamento nella città di Pisa ed indirettamente nel Comune di Vecchiano, ed occupandosi altresì della pulizia e della manutenzione stradale e di altri servizi specificati dal vigente Contratto di Servizio con il Comune di Pisa.
La gestione ordinaria del 2017 è stato in linea con i precedenti esercizi e la società ha consolidato i suoi risultati aziendali, in quanto in assenza degli effetti dell'operazione Sesta Porta il bilancio sarebbe stato in utile..
Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta nella sede di Pisa, Via Battisti n. 71 presso i nuovi uffici realizzati dalla controllata Sviluppo Pisa Srl.
Sotto il profilo giuridico la società controlla direttamente la società "Sviluppo Pisa Srl a socio unico", che svolge un'attività complementare e funzionale al core business del gruppo, in quanto la società si occupa della edificazione e riqualificazione di una importante area della città di Pisa denominata "Sesta Porta".

Società	partecipazione	capitale sociale
Sviluppo Pisa Srl a socio unico	120.000	120.000

La società sta ultimando il proprio processo di liquidazione, prevedendo una sua chiusura entro il dicembre 2020; il perdurare del calo del mercato immobiliare potrebbe avere effetti negativi sul bilancio della Vostra società..

Andamento della gestione

Andamento economico generale
L'economia italiana è stata caratterizzata anche nell'anno 2017 da una fase di crisi economica generale che ha coinvolto quasi tutti i settori economico produttivi del paese. Il clima di incertezza elettorale ha ampliato gli effetti negativi sul comune di Pisa dove sono necessarie anche decisioni amministrative. La società ha saputo contrastare l'andamento sfavorevole dell'economia e de il proprio raggio di azione, ovvero ampliando la capacità ricettiva di taluni parcheggi a pagamento e concludendo una serie di investimenti iniziati negli esercizi passati e che hanno portato alla realizzazione di altri parcheggi a pagamento.

Comportamento della concorrenza
La concorrenza per la società è molto limitata, anche se dobbiamo rilevare un calo dei ricavi dalla sosta su pubblica via.

Clima sociale, politico e sindacale
Il clima sociale, politico e sindacale è buono, basato su corrette relazione e consolidato nel tempo, evidenziando al tempo stesso che le elezioni amministrative previste nel mese di giugno avranno sicuramente un impatto sulla gestione della società.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società
Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguenti negli ultimi due esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

	31/12/2017	31/12/2016
valore della produzione	13.660.438	14.205.371
margine operativo lordo	(227.896)	10.631
Risultato prima delle imposte	(94.181)	77.898

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Ricavi netti	13.291.425	13.836.189	(544.764)
Costi esterni	12.457.664	12.859.194	(401.530)
Valore Aggiunto	**833.761**	**976.995**	**(143.234)**
Costo del lavoro	1.061.657	966.364	95.293
Margine Operativo Lordo	**(227.896)**	**10.631**	**(238.527)**
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	269.369	298.152	(28.783)
Risultato Operativo	**(497.265)**	**(287.521)**	**(209.744)**
Proventi diversi	369.013	369.182	(169)
Proventi e oneri finanziari	34.071	(3.763)	37.834
Risultato Ordinario	**(94.181)**	**77.898**	**(172.079)**
Rivalutazioni e svalutazioni			
Risultato prima delle imposte	**(94.181)**	**77.898**	**(172.079)**
Imposte sul reddito	22.249	34.793	(12.544)
Risultato netto	**(116.430)**	**43.105**	**(159.535)**

A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2017	*31/12/2016*	
ROE netto		0,01	
ROE lordo		0,03	
ROI		0,00	
ROS	(0,01)	0,01	

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	147.550	15.089.853	(14.942.303)
Immobilizzazioni materiali nette	1.951.401	1.911.093	40.308
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	400.000	400.000	
Capitale immobilizzato	**2.498.951**	**17.400.946**	**(14.901.995)**
Rimanenze di magazzino	3.709	3.346	363
Crediti verso Clienti	922.911	2.602.104	(1.679.193)
Altri crediti	15.112.822	13.723.163	1.389.659
Ratei e risconti attivi	112.685	40.069	72.616
Attività d'esercizio a breve termine	**16.152.127**	**16.368.682**	**(216.555)**
Debiti verso fornitori	3.145.673	4.845.427	(1.699.754)
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali	199.149	247.998	(48.849)
Altri debiti	13.516.152	11.051.022	2.465.130
Ratei e risconti passivi	7.258	14.812.095	(14.804.837)
Passività d'esercizio a breve termine	**16.868.232**	**30.956.542**	**(14.088.310)**
Capitale d'esercizio netto	**(716.105)**	**(14.587.860)**	**13.871.755**
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	371.277	335.339	35.938
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio e lungo termine	261.968	450.000	(188.032)
Passività a medio lungo termine	**633.245**	**785.339**	**(152.094)**

Capitale investito	**1.149.601**	**2.027.747**	**(878.146)**
Patrimonio netto	(2.833.428)	(2.949.857)	116.429
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(219.862)	(646.200)	426.338
Posizione finanziaria netta a breve termine	1.903.689	1.568.310	335.379
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	**(1.149.601)**	**(2.027.747)**	**878.146**

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società (ossia la sua capacità mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine).

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia (i) alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che (ii) alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2017	***31/12/2016***
Margine primario di struttura	334.477	(14.451.089)
Quoziente primario di struttura	1,13	0,17
Margine secondario di struttura	1.187.584	(13.019.550)
Quoziente secondario di struttura	1,48	0,25

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2017, era la seguente (in Euro):

	31/12/2017	**31/12/2016**	**Variazione**
Depositi bancari	2.470.165	1.716.110	754.055
Denaro e altri valori in cassa	4.668	4.948	(280)
Disponibilità liquide	**2.474.833**	**1.721.058**	**753.775**
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	213.000		213.000
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	364.607	159.137	205.470
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti	23		23
Crediti finanziari	(6.486)	(6.389)	(97)
Debiti finanziari a breve termine	**571.144**	**152.748**	**418.396**
Posizione finanziaria netta a breve termine	**1.903.689**	**1.568.310**	**335.379**
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	(213.000)		(213.000)
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti	432.862	646.200	(213.338)
Crediti finanziari			
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	**(219.862)**	**(646.200)**	**426.338**

Posizione finanziaria netta	**1.683.827**	**922.110**	**761.717**

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2017	*31/12/2016*
Liquidità primaria	1,06	0,58
Liquidità secondaria	1,06	0,58
Indebitamento	6,36	5,86
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,37	0,23

L'indice di liquidità primaria è pari a 1,06. La situazione finanziaria della società è da considerarsi buona.
L'indice di liquidità secondaria è pari a 1,06. Il valore assunto dal capitale circolante netto è sicuramente soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.
L'indice di indebitamento è pari a 6,36.
Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 1,37, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi. I mezzi propri unitamente ai debiti consolidati sono da considerarsi di ammontare appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti l'ambiente e al personale.

Personale
Nel corso dell'esercizio non si sono verificate morti sul lavoro del personale iscritto al libro matricola.
Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola.
Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing.

Ambiente
Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole in via definitiva.

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile di seguito si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.
Più precisamente, gli obiettivi della direzione aziendale, le politiche e i criteri utilizzati per misurare, monitorare e controllare i rischi finanziari sono i seguenti:

Rischio aziendale
In merito alla valutazione del rischio aziendale della Pisamo srl e della sua controllata Sviluppo Pisa srl ai sensi dell'art. 6 comma 2, Dlg 175/2016, si evidenzia che:
Sviluppo Pisa
Come evidenziato nel bilancio al 31 12 2017 della società, l'esposizione complessiva della stessa ammonta ad euro 20.174.196 come da prospetto sotto riportato

Debiti x mutui	€ 9.150.787,00
Debiti vs Pisamo	€ 10.943.409,00

Fornitori ed altri	€ 80.000,00
Totale passivo	**€ 20.174.196,00**

A fronte di tale passivo aziendale la società vanta proprietà immobiliari perizia ad euro 18,850K in aggiunta ad altre attività per un totale attivo di euro 19.912.228

Valore compendio immobiliare	€ 18.850.000,00
Altre immobilizzazioni	€ 30.000,00
Liquidità in cassa	€ 168.583,00
Depositi c/o terzi	€ 100.000,00
Credito vs Sepi	€ 53.000,00
Credito x Iva di gruppo	€ 583.721,00
Fatture da emettere	€ 126.924,00
Totale attivo	**€ 19.912.228,00**

Da quanto sopra emerge fin da subito uno sbilancio certo fra attivo e passivo di euro 261.968, che ha trovato copertura nel bilancio della controllante.
In aggiunta a quanto sopra e tenuto conto di una eventuale vendita in tempi brevi (quick sale) con uno sconto del 25% ne deriverebbe uno sbilancio di euro 4.712.500,00 da sommarsi a quanto sopra riportato.
Occorre poi evidenziare come al 30 giugno 2018 la società, in assenza di finanziamenti da parte della controllante e/o di pagamenti di fitti da parte del Comune di Pisa, si troverebbe nell'impossibilità di poter onorare la rata di mutuo di prossima scadenza.
Nell'ambito della valutazione del rischio aziendale, dobbiamo evidenziare come lo stesso potrebbe essere mitigato dall'esito positivo della causa con INGV.

Pisamo srl
In relazione al rischio aziendale in capo alla Pisamo srl, tenuto conto che

- la stessa opera con un contratto di servizio con il Comune di Pisa al quale viene riconosciuto un canone annuo di euro 5.250.000,00
- non sussistono ad oggi indizi che possano far prevedere una riduzione degli incassi
- la società opera sempre con saldi attivi di cassa
- che il Comune di Pisa ha preso atto della sospensione dei pagamenti del canone da parte di Pisamo in attesa della definizione della Sviluppo Pisa

possiamo accertare che il principale ed unico rischio per la società sia il parziale non incasso del credito di finanziamento fatto a Sviluppo Pisa, con evidenti riflessi negativi in capo al socio Comune di Pisa.

L'amministratore unico della società, in relazione ai potenziali rischi collegati all'operazione sesta porta, invita i soci a deliberare in merito ad una delle seguenti ipotesi:

a) fusione per incorporazione della Sviluppo Pisa srl in liquidazione nella Pisamo srl
b) acquisizione da parte del Comune di Pisa degli immobili Sviluppo Pisa sempre disponibili con accollo del mutuo
c) in attesa di esito definitivo della causa INGV locazione degli spazi oggi utilizzati dal Comune di Pisa a valori correnti di mercato

decisioni che non possono essere procastinate oltre il primo semestre 2018.

Copertura perdita
Si propone ai soci di coprire la perdita del corrente esercizio con le riserve presenti in bilancio.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

4 aprile 2018
L'amministratore unico

Cerri Fabrizio