

PIETRO LEOPOLDO in Liquidazione s.r.l.

sede legale in Firenze - Piazza de' Giudici n. 3

Relazione del Liquidatore sul governo societario

Bilancio al 31.12.2018

redatta ai sensi dell'art. 6, c. 4, T.U. Società partecipate

D. Lgs. 19 agosto 2016, n.175.

PIETRO LEOPOLDO in Liquidazione S.R.L. a socio unico, sottoposta ad attività di direzione e coordinamento della Camera di Commercio di
Firenze

C.F., P.I. e n. iscrizione al Registro Imprese di Firenze 05787000487 - Capitale sociale euro 14.700.000,00 i.v.
Tel. n. 055 2671627 (Amministrazione) – PEC: pietroleopoldo@pec.it

Introduzione

Il T.U. sulle società partecipate, approvato con D. Lgs. 19 agosto 2016, n. 175, ha introdotto l'obbligo per le società a controllo pubblico di redigere annualmente una relazione sul governo societario (ex art. 6, comma 4), da pubblicare contestualmente al bilancio di esercizio. La norma indica che in essa confluiscono il programma di valutazione del rischio di crisi aziendale (articolo 6, comma 2), gli ulteriori strumenti di governo societario (articolo 6, comma 3) oppure le ragioni per cui questi ultimi non sono stati adottati (articolo 6, comma 5).

Il modello di Governo Societario adottato nel passato esercizio e fino alla data del 31.05.2018 dalla Pietro Leopoldo srl per l'amministrazione era costituito da un Consiglio di Amministrazione composto da un Presidente e due Consiglieri, di cui un solo Consigliere, con la carica di Amministratore Delegato, Geom. Paolo Romagnoli, percepiva l'emolumento in quanto incaricato di gestire le pratiche inerenti l'attività immobiliare. Il controllo era affidato ad un Sindaco Unico, professionista indipendente con incarico di revisore legale dei conti Dr. Marco Petreni.

L'obiettivo del modello di Governo Societario adottato era quello di garantire il corretto funzionamento della società, nonché l'affidabilità dei suoi servizi finalizzati alla valorizzazione del patrimonio immobiliare della CCIAA di Firenze. La Società ha un unico dipendente con compiti di segreteria amministrativo - contabile. In data 8 maggio 2018 in ossequio alla delibera di Giunta n. 158/2017 con atto ai rogiti notaio Dr. Vincenzo Gunnella rep. 49517 racc. 24576 il socio unico CCIAA di Firenze ha deliberato la messa in liquidazione della società con effetto dal 31.05 2018 ed in ossequio all' art. 24 del D.Lgv 175/2016 in quanto non ritenuta strategica, con la nomina di un liquidatore nella persona della Dr.ssa Rita Pelagotti, dando termine di anni due per ultimare tale liquidazione. Pertanto a far data dal 31.05.2018 sono iniziate le pratiche liquidatorie con il pagamento dei debiti e la riscossione dei crediti.

L'attività svolta da Pietro Leopoldo srl società unipersonale partecipata da CCIAA di Firenze prima della liquidazione.

La società Pietro Leopoldo srl è una società a responsabilità limitata a capitale pubblico, interamente partecipata da CCIAA di Firenze, costituita dalla stessa nel 2007 che ha per oggetto esclusivo la valorizzazione del patrimonio della CCIAA di Firenze.

L'attività si è svolta in questi anni mettendo a reddito il patrimonio immobiliare costituito dai seguenti immobili:

1. Usufrutto per ventidue anni dell'immobile sito in Firenze via di Por Santa Maria- P.zza del Mercato Nuovo (denominato *Borsa Mercè*) utilizzato in parte dagli uffici di CCIAA ed in parte affittato a terzi fino alla sua cessione, avvenuta nell'esercizio 2016;
2. Usufrutto per ventidue anni dell'immobile sito in Firenze via Orcagna, 68/70, utilizzato in parte dagli uffici di CCIAA ed in parte locato a terzi (Laboratorio di analisi);
3. Usufrutto per ventidue anni dell'immobile di P.zza dei Giudici, 3 e P.zza Mentana con obbligo di ristrutturazione, restauro e ripristino dello stesso finalizzato all'utilizzo come sede di CCIAA di Firenze;
4. Piena proprietà dell'immobile di P.zza delle Logge del Grano – via Castello d'Altafronte, utilizzato dagli Uffici di CCIAA fino al 31.12.2017.

L'attività di ristrutturazione e restauro dell'immobile di P.zza dei Giudici, effettuata con l'ausilio e sotto la vigilanza del Provveditorato alle Opere Pubbliche è stata completata con il 31.12.2017. A decorrere dal 1° gennaio 2018 l'immobile è stato interamente occupato da CCIAA e dalla sua Azienda speciale Promofirenze, che nel mese di febbraio 2018, ha liberato i locali delle Logge del Grano.

Sistema di governo

In base alla normativa applicabile, nel periodo **ante liquidazione**, la governance della Società era articolata come segue:

- Assemblea dei Soci;
- Consiglio di Amministrazione costituito da tre componenti di cui un Presidente, un amministratore Delegato remunerato ed un Consigliere,

nel periodo di liquidazione (a far data dal 31.05.2018) il Consiglio di Amministrazione è stato sostituito con il Liquidatore, che ha il compito di completare la liquidazione possibilmente in due anni. Al Liquidatore verrà riconosciuto un compenso di € 39.000,00 per il periodo suddetto.

Al liquidatore sono stati dati pieni poteri con esclusione della compravendita di immobili per la quale occorre il parere favorevole del socio unico CCIAA;

Durante il periodo di liquidazione la società manterrà il Sindaco Unico incaricato anche della revisione legale dei conti.

Le modeste dimensioni della Società che dispone di un unico dipendente con mansioni contabili amministrative non hanno consentito di attivare ulteriori organismi con compiti specifici.

Organizzazione interna

Il Consiglio di Amministrazione con il suo amministratore delegato ed il pieno supporto del Provveditorato alle Opere Pubbliche ha consentito nei termini previsti di restaurare l'immobile di P.zza dei Giudici, 3 restituendo il decoro e la funzionalità necessarie alla sede storica di CCIAA.

Il Consiglio di Amministrazione ha potuto realizzare le opere di restauro perseguendo la funzionalità con un economico raggiungimento degli obiettivi prefissati, agendo per l'attuazione dell'oggetto sociale nel rispetto delle delibere assembleari e nei limiti dei poteri ad esso attribuiti dalla legge e dallo statuto, sotto la Direzione ed il coordinamento del socio unico CCIAA.

Il Sindaco Unico che esercita anche il controllo legale dei conti ha potuto svolgere le funzioni attribuite dalla legge e dallo Statuto operando controlli periodici sugli aspetti amministrativo-contabili, correlandosi con il Consiglio di Amministrazione prima della fase liquidatoria e successivamente con il Liquidatore per un aggiornamento continuo sull'attività aziendale.

Modello di Organizzazione e di Controllo

La società non ha adottato un modello di organizzazione e controllo di cui al D.Lgs. 231/01 e successive modifiche. L'attività svolta dalla Società è comunque strettamente vigilata dal Socio Unico CCIAA Firenze e quella edilizia è stata svolta con il pieno supporto del Provveditorato alle Opere Pubbliche (in qualità di Stazione Appaltante) ed ha consentito nei termini previsti di ristrutturare l'immobile di P.zza dei Giudici, 3.

Prevenzione della corruzione e trasparenza

In merito alla disciplina in materia di anticorruzione e trasparenza contenute rispettivamente nella L. 190/2012 (modificata dal D.Lgs. 97/2016) e nel D.Lgs. 33/2013 (modificato dal D.L. 90/2014 convertito con L. 114/2014 nonché dal D.Lgs. 97/2016), il Consiglio di Amministrazione prima ed il Liquidatore poi ha provveduto alle seguenti azioni:

- Far riferimento al sito di CCIAA di Firenze in tema di prevenzione della corruzione e trasparenza, attenendosi alla pubblicazione di quanto richiesto dalla stessa.

Gestione dei rischi

Stante l'esiguo numero di soggetti che operano nella Società Pietro Leopoldo, la gestione dei rischi aziendali si poggia su procedure e verifiche circostanziate che permeano l'organizzazione coinvolgendo gli organi societari e quelli di CCIAA Firenze:

- **L'Assemblea dei Soci**, socio unico con compiti di Direzione e coordinamento;
- **Il Consiglio di Amministrazione** ed il **Liquidatore** successivamente con compiti di gestione;
- **Il Sindaco Unico** con compiti di Revisore Legale dei conti.

L'art. 6, comma 2, del Decreto Legislativo 19 agosto 2016, n.175, 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 di cui al comma 4 e cioè nella presente relazione o qualora non siano adottati ne danno conto delle ragioni all'interno della medesima relazione.

Attualmente la società ha potuto svolgere il proprio oggetto sociale grazie ai mezzi messi a disposizione dal socio unico CCIAA di Firenze sia a titolo di capitale che di finanziamento, ciò ha consentito alla Pietro Leopoldo di ultimare i lavori di ristrutturazione della sede storica e di rimborsare il mutuo stipulato con un pool di banche per il finanziare l'acquisto dell'immobile delle *Logge del Grano*.

La cessione dell'immobile *Borsa Merci* ha fatto venir meno la maggior parte dei ricavi da locazione, generando elevate perdite correnti sia nell'esercizio 2016 che nel 2017.

Nei primi mesi del 2018 la Società ha assistito all'ultimazione dei lavori dell'immobile di P.zza dei Giudici con il conseguente trasferimento degli Uffici di CCIAA di Firenze nella sede storica ed il rilascio dei locali delle *Logge del Grano*.

Tale immobile, l'unico di proprietà sociale, è stato posto in vendita a trattativa privata, dopo che sono andati deserti due bandi di gara. Al momento di redazione della presente relazione vi è in corso una trattativa il cui esito comunque rimane ancora incerto.

Il socio unico CCIAA di Firenze, nel corso del 2018, intravedendo il compimento dell'attività sociale, ha manifestato la propria volontà di mettere in liquidazione volontaria la Società ed a tal fine e con l'approvazione del bilancio al 31.12.2017, l'assemblea dei Soci ha deliberato la messa in liquidazione volontaria della Società.

Rischi aziendali – Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

La Società con il venir meno degli introiti da locazione, in seguito della vendita dell'immobile di Borsa merci, al rilascio dell'immobile *Logge del Grano* per lo spostamento dei locali della sede di piazza dei Giudici ha perduto le principali fonti di redditività ed ha comunque fatto fronte alle spese di conduzione, manutenzione e tutela degli immobili residui, generando una forte perdita. Tale perdita è stata ulteriormente aggravata dalla svalutazione del valore residuo dell'usufrutto dell'immobile di P.zza dei Giudici, sede storica di CCIAA, resa necessaria a seguito della perizia giurata del perito incaricato dalla stessa per la stima del valore di riassegnazione dell'usufrutto alla CCIAA programmato per il prossimo mese di aprile c.a.

A tal fine si rileva e si stima che la Liquidazione della Società, a meno di eventi straordinari, non genererà liquidità sufficiente per far fronte al rimborso completo del capitale sociale.

Nel fondo rischi ed oneri sono stati stanziati sia la presunta svalutazione del valore dell'usufrutto sulla sede sia gli oneri per le cause in corso contro il comune di Firenze e l'Agenzia delle Entrate.

Non siamo a conoscenza di ulteriori rischi o ad incertezze a cui sia esposta l'azienda oltre quelli già indicati in precedenza, se non i generici rischi di mercato e finanziari, legati alla crisi macro-economica e finanziaria

globale ad oggi in atto, a cui risultano attualmente sottoposti tutti gli operatori economici ed in particolare chi detiene immobili commerciali.

Più precisamente la società:

- non ha particolari rischi di liquidità, avendo il socio unico dotato la stessa di mezzi finanziari sufficienti per far fronte ai propri impegni aziendali;
- opera con mezzi propri che risultano sufficienti a far fronte al pagamento dei debiti aziendali in corso e a quelli prevedibili per il periodo della liquidazione;
- grazie a quanto esposto ai punti precedenti, la gestione aziendale non è gravata da interessi passivi sul conto corrente bancario, né nel corrente esercizio, né si stima lo sarà nel periodo di liquidazione, stimato in due anni dall'inizio;
- la Società non ha utilizzato, né è in possesso di strumenti finanziari;
- visto il tipo di attività svolta, non è soggetta a rischio "paese" né alle oscillazioni dei cambi, svolgendo la propria attività esclusivamente in Italia e con controparti italiane.

Stante quanto sopra, non sussistono, alla data di redazione del bilancio, eventi che potrebbero compromettere la capacità dell'impresa di continuare la propria attività nel futuro periodo di liquidazione, pianificando la dismissione delle attività e liquidando ai creditori le passività iscritte in bilancio.

Informativa sull'ambiente

L'impegno sui temi della responsabilità sociale e del territorio è ormai parte integrante dei principi e dei comportamenti della Società, orientati alla tutela ambientale e più in generale all'attenzione posta al rispetto del contesto ambientale e del territorio. A tal fine la Società nei primi mesi del 2019 si è attivata per il restauro delle facciate della Loggia del Grano, stante il fatto che la caduta dei detriti dai cornicioni potrebbe mettere a rischio l'incolumità degli ambulanti che vi sono insediati.

Informazioni sulla gestione del personale

La Società ha alle proprie dipendenze un unico dipendente a tempo indeterminato che supporta l'azienda in ogni sua attività contabile, amministrativa e di segreteria, ricorrendo là dove ritenuto necessario a consulenti esterni o ai servizi legali ed amministrativi del socio unico CCIAA, che nello svolgimento della propria attività di direzione e coordinamento supporta le attività più complesse che richiedono specifiche professionalità.

Informazioni sulle attività di gestione svolte nel mandato del presente consiglio.

Con l'approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2017 è stato rinominato l'organo di controllo con la nomina di un Sindaco Unico con incarico di Revisore Contabile che rimarrà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31.12.2020.

Di seguito e per sommi capi si ripercorre l'attività svolta dal Consiglio ante la messa in liquidazione della Società.

Anno 2015

- **Ottobre 2015:** rinegoziazione condizioni mutuo in pool acceso nel 2008 per l'acquisto dell'immobile Logge del Grano:
Durata del mutuo: 25 anni – scadenza 31/05/2033
Tasso fisso nominale da contratto: 6,29% - interessi corrisposti in rate semestrali posticipate.

A seguito della contrattazione con le banche in pool le condizioni diventano:

tasso variabile 3,50% +EUR 6m

rinuncia da parte del pool alla penale di estinzione anticipata

corresponsione di una commissione di rinegoziazione pari al 2% sul capitale residuo al 30.11.15, pari ad euro 364.935,06.

La rata semestrale degli interessi passivi passa quindi da euro 607.707,12 (30/11/2014) ad euro 324.700,96 (30/11/2015).

Anno 2016

- **Febbraio 2016:** asta pubblica per alienazione dell'immobile di Borsa Merci e dell'immobile delle Logge del Grano. Viene assegnato il solo immobile Borsa Merci per un prezzo di euro 71.620.000 alla società Edizione Property spa. Al momento della vendita del bene, la percentuale di ripartizione del prezzo tra nuda proprietà (detenuta da CCIAA) ed usufrutto (detenuto da Pietro Leopoldo srl). In base alla riduzione del tasso legale di interesse, entrata in vigore con il mese di gennaio 2016, la percentuale di spettanza della società si riduce e la cessione genera una minusvalenza contabile di euro 1.330.862,64 che ha pesato negativamente sul risultato di esercizio 2016. Infatti il valore residuo contabile dell'usufrutto di pertinenza dell'immobile in argomento risultante per euro 3.307.574,64 viene riconosciuto dal socio CCIAA per euro 1.976.712,00, calcolato applicando il nuovo tasso legale sul prezzo di alienazione.

- **Novembre 2016:** In riferimento al **cantiere della sede storica di P.zza dei Giudici**, nel corso dell'esecuzione dei lavori, l'ATI aggiudicataria aveva espresso riserve sul registro di contabilità in occasione della firma dello stesso per ogni singolo SAL registrato, fino al 5°. Il Provveditorato alle OOPP, nella sua veste di Stazione Appaltante, definiva un atto di sottomissione con l'ATI, per il riconoscimento della indebita maggiorazione degli oneri sostenuti per la realizzazione dei lavori comunque eseguiti, dovuti all'accumulo di ritardi e mancata produzione rispetto alle previsioni per il prolungarsi dei tempi per la definizione della Variante, della indisponibilità iniziale delle aree di intervento e di cantiere previste, e ancora per il conseguente slittamento dell'esecuzione dei lavori causato dalle sopravvenute esigenze non previste né prevedibili, ed in particolare:
 - concessione da parte del Comune di Firenze di una superficie minore da destinare ad area di cantiere, rispetto a quanto contrattualmente previsto;
 - imprevista necessità di effettuare uno scavo archeologico di ricerca e raccolta reperti;
 - imprevista esigenza di una variante impiantistica per l'intero edificio al fine di provvedere agli adeguamenti normativi intervenuti;
 - imprevista esigenza di una variante strutturale per la definizione di interventi di consolidamento non prevedibili;
 - esigenza manifestata dal socio unico CCIAA di destinare una parte degli ambienti, posto nel lotto Diaz e Lotto Mentana, ad usi diversi rispetto al progetto iniziale;
 - l'esigenza di adeguare il progetto prevenzione incendi.

La Direzione Lavori, al termine di un lavoro di analisi dei costi e degli aggravii rivendicati dalle imprese e quantificati in oltre euro 4.900.000, è giunta alla definizione di un accordo a tacitazione e stralcio di tutte le riserve fino ad allora presentate, prevedendo una composizione bonaria dei reciproci diritti e interessi, al fine di evitare contenziosi e non procedere all'attivazione in giudizio, e comunque alla rinuncia da entrambe le parti ad avanzare ulteriori e future richieste. L'accordo si è quantificato nella somma di circa 1.825.000 euro, ed è stato sottoscritto dalle parti nel mese di **novembre 2016**. L'importo è andato ad incrementare il costo dei lavori di manutenzione su beni di terzi capitalizzati nelle immobilizzazioni.

- **Dicembre 2016:** a fronte dell'erogazione di un prestito infruttifero da parte del socio unico per l'importo di euro 25.280.608,01, la Società ha potuto estinguere anticipatamente il mutuo in pool sottoscritto per l'acquisto dell'immobile Logge del Grano, rimborsando il capitale residuo (euro 17.128.891) e la rata di interessi maturati alla data di estinzione (euro 36.636). Poiché la scadenza naturale del finanziamento era fissata al 31/05/2033, volendo calcolare il risparmio in termini di cessazione nel pagamento degli interessi passivi, seppur approssimativamente, considerata la rinegoziazione a tasso variabile, lo stesso può essere quantificato in circa 6 milioni di euro.

Anno 2017

- **Marzo 2017:** fine lavori lotto Giudici relativo al cantiere per la ristrutturazione sede storica della CCIAA e presentazione di Attestazione di Agibilità Parziale relativa al lotto Giudici con consegna parziale degli spazi a CCIAA e conseguente trasferimento di alcuni uffici camerale dalla "ex sede" di Borsa Merci.
- **Agosto 2017:** inizio della procedura negoziata per la fornitura e posa in opera delle poltroncine destinate alla sala auditorium della sede storica ristrutturata. La società aveva dettagliato nel capitolato di gara, oltre alle caratteristiche richieste dalle normative sulla sicurezza, che i prodotti da selezionare avessero requisiti di ecocompatibilità e fossero prodotti con procedure a basso impatto ambientale.
- **Novembre 2017:** viene depositata presso i competenti uffici del Comune la Pratica di fine lavori e l'Attestazione di agibilità relativa al Lotto Diaz-Mentana del cantiere di Piazza de Giudici. A seguire prosegue il trasferimento dei restanti uffici della CCIAA e dell'Azienda Speciale PromoFirenze che ha ultimato il proprio trasferimento con il mese di febbraio 2018 nella nuova sede ristrutturata.
- **Dicembre 2017:** su disposizione della Giunta camerale, la società provvede a modificare il proprio statuto sociale per adeguarlo, tra l'altro, alle mutate esigenze della società stessa e al Decreto Legislativo 19.08.2016 n.175, Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica. Contestualmente ha trasferito la propria sede legale in Firenze, da via Castello di Altafronte a P.zza dei Giudici, 3.

Anno 2018

Nei primi mesi del 2018 sono continuati i lavori di finitura e ripristino dell'immobile di P.zza dei Giudici, 3 con l'allestimento dell'auditorium. In data 27 marzo è stata presentata la SCIA per il ripristino della destinazione d'uso dell'immobile delle Logge del Grano. E' stato inoltre concesso in comodato d'uso l'intero immobile di P.zza dei Giudici a CCIAA in attesa di procedere alla formale retrocessione dell'usufrutto.

Il socio unico CCIAA di Firenze ha quindi deliberato di procedere alla liquidazione volontaria della Società con decorrenza dal 31.05.2018.

Conclusioni

L'esercizio 2018 risulta essere il primo esercizio di liquidazione ed il bilancio chiuso al 31.12.2018 tiene conto sia dell'attività svolta dal Consiglio di Amministrazione fino al 31.05, che dal liquidatore negli ulteriori sette mesi dell'esercizio.

Il risultato dell'intero esercizio, improntato a criteri di liquidazione, riporta una perdita di € 5.385.551 che sommata alle perdite degli esercizi precedenti riduce il patrimonio netto ad € 6.067.392, superando il terzo del capitale.

Ciò nonostante il Liquidatore riscontra che la liquidità aziendale è sufficiente a far fronte agli impegni con i fornitori ed in generale con i terzi creditori, mentre si ritiene che, a meno di eventi straordinari, la Società non potrà rimborsare interamente il capitale del socio CCIAA.

Gli organi di governo e di controllo societario ringraziano il Socio CCIAA per la fiducia accordata.

Firenze 15 marzo 2019

Il Liquidatore
Dott.ssa Rita Pelagotti

