

# **PIETRO LEOPOLDO in Liquidazione s.r.l.**

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

## **Relazione del Liquidatore sul governo societario**

**Bilancio al 31.12.2020**

**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- PEC: [pietroleopoldo@pec.it](mailto: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 per l'amministrazione, adottato precedentemente alla data del 31.05.2018, era costituito da un Consiglio di Amministrazione, composto da un Presidente e due Consiglieri, dei quali uno con la carica di Amministratore Delegato 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.

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 Camera di Commercio 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.Lgs. 175/2016, in quanto non ritenuta strategica, con la nomina di un liquidatore. Pertanto a far data dal 31.05.2018 sono iniziate le pratiche liquidatorie con il pagamento dei debiti e la riscossione dei crediti.

In data 7.01.2020 il socio ha nominato un nuovo liquidatore in sostituzione del precedente cessato nella medesima data.

### ***L'attività svolta da Pietro Leopoldo S.r.l. società unipersonale partecipata dalla Camera di Commercio di Firenze prima della liquidazione.***

La società Pietro Leopoldo S.r.l. è una società a responsabilità limitata a capitale pubblico, interamente partecipata da Camera di Commercio di Firenze, costituita da quest'ultima nel 2007 che ha per oggetto esclusivo la valorizzazione del patrimonio immobiliare della stessa Camera di Commercio di Firenze.

L'attività svolta era costituita dalla valorizzazione del 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 Merci*) utilizzato in parte dagli uffici della Camera di Commercio 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 della Camera di Commercio 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 della Camera di Commercio di Firenze. L'usufrutto è stato ceduto al socio su richiesta di quest'ultimo nel 2019.
4. Piena proprietà dell'immobile di P.zza delle Logge del Grano – via Castello d'Altafronte, utilizzato dagli uffici della Camera di Commercio e dalla sua Azienda speciale Promofirenze fino al 31.12.2017.

L'attività di ristrutturazione e restauro dell'immobile di P.zza dei Giudici, effettuata attraverso l'incarico di stazione appaltante al Provveditorato Interregionale alle Opere Pubbliche per la Toscana, le Marche e l'Umbria, comprensivo fra le altre cose della direzione dei lavori, è stata completata con il 31.12.2017. A decorrere dal 1° gennaio 2018 l'immobile è stato interamente occupato dalla Camera di Commercio e suoi aventi causa.

### ***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, e due consiglieri di cui uno con deleghe;

**nel periodo di liquidazione** (a far data dal 31.05.2018) il Consiglio di Amministrazione è stato sostituito con il liquidatore. Al liquidatore sono stati dati pieni poteri con esclusione della compravendita di immobili per la quale occorre l'autorizzazione preventiva dell'Assemblea. Stesso mandato e poteri sono stati conferiti anche al nuovo liquidatore in carica dal 7.01.2020.

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***

La fase liquidatoria è gestita dal liquidatore che opera sotto la Direzione ed il coordinamento del socio unico CCIAA.

Il sindaco unico, che esercita anche il controllo legale dei conti, svolge le funzioni attribuite dalla legge e dallo Statuto operando controlli periodici sugli aspetti amministrativo- contabili, correlandosi con il liquidatore per un aggiornamento 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 e quella edilizia è stata svolta anche con il supporto del Provveditorato alle Opere Pubbliche (in qualità di Stazione Appaltante) nel caso della ristrutturazione dell'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 attenendosi a quanto richiesto dalla CCIAA di Firenze e alla trasmissione di quanto richiesto dalla medesima in tema di prevenzione della corruzione e trasparenza per la pubblicazione sul sito istituzionale della stessa Camera.

## ***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 della Camera di Commercio:

- **L'Assemblea dei Soci**, socio unico con compiti di Direzione e coordinamento;
- **Il Liquidatore** 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 in tutti gli esercizi 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020.

Parimenti la retrocessione dell'usufrutto della sede di Piazza dei Giudici 3 ha comportato la svalutazione della quota residua portata a perdita nell'esercizio 2018.

Nei primi mesi del 2018 la società ha seguito l'ultimazione dei lavori dell'immobile di P.zza dei Giudici con il conseguente trasferimento degli uffici della Camera di Commercio di Firenze nella sede storica ed il rilascio dei locali delle *Logge del Grano*.

Il socio unico CCIAA di Firenze, nel corso del 2018, 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.

L'esercizio 2020 risulta essere il terzo esercizio di liquidazione ed il relativo bilancio tiene conto dell'attività svolta nei dodici mesi del periodo in esame.

Nella redazione del bilancio 2019 si è provveduto a costituire un apposito Fondo per gli oneri di liquidazione che non era stato previsto dal precedente liquidatore. Detto Fondo si rende necessario a seguito del cambiamento di prospettiva. Il principio di continuità aziendale, a seguito dell'inizio della procedura di liquidazione, non è più da ritenersi applicabile poiché l'azienda non esprime più un complesso organizzato di beni volto alla produzione del reddito, ma un mero coacervo di beni destinati a essere realizzati sul mercato, singolarmente o in gruppi, al fine di saldare le passività e distribuire il netto residuo alla Camera di Commercio di Firenze.

L'abbandono del principio della continuità aziendale produce effetti anche su altri principi di redazione del bilancio.

Il principio di prudenza, pur continuando a richiedere la stima individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute, non richiede l'applicazione di criteri di valutazione conservativi al fine di evitare la rilevazione di utili non realizzati e preservare, così, l'integrità del patrimonio netto.

Anche il principio di competenza subisce delle limitazioni dato che, non esistendo un complesso produttivo, diventa inutilizzabile il principio di correlazione tra costi e ricavi. I costi relativi all'utilizzo di servizi sono invece rilevati nel periodo in cui gli stessi sono usufruiti così come gli oneri e i proventi finanziari sono imputati in base alla loro maturazione nel periodo. Ne consegue che nella procedura liquidazione si è continuato ad applicare il principio di competenza economica, benché rivisto e rivestito di nuovi contenuti operativi.

Sempre in merito al rispetto del principio di competenza, abbiamo proseguito a registrare le variazioni del fondo TFR e gli accantonamenti a fondi oneri e rischi, poiché esprimono passività che l'azienda deve liquidare o necessarie a coprire rischi di realizzo dell'attivo.

Per quanto concerne la valutazione, essa tiene conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato, nel rispetto del principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - e consentendo la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

La finalità dell'operazione di liquidazione volontaria, ossia la monetizzazione dell'attivo al fine di ripagare i creditori terzi e, in caso di residuo positivo, la Camera di Commercio di Firenze, caratterizza non solo la nostra gestione ma anche aspetti sostanziali dell'informativa che dovrà essere fornita dell'attività svolta.

In assenza di prospettive di continuità e ribadita la finalità dell'operazione, il criterio di valutazione degli impieghi non è più il costo storico ma:

- per l'Attivo, il valore di realizzo, al netto dei costi diretti, per stralcio dei beni. Per i crediti il riferimento è al valore di presumibile incasso;
- per le componenti del Passivo, il valore di estinzione.

La transizione dai principi di redazione e valutazione delle poste di bilancio in ottica di continuità, ad una rideterminazione, delle stesse componenti, in ottica di liquidazione, è stata iniziata con il precedente bilancio e completata ora, dopo aver chiuso i lavori della ristrutturazione e ceduto l'usufrutto della sede storica del socio unico Camera che alla chiusura dell'esercizio scorso erano ancora operativi.

In tal modo è stato possibile:

- stimare i costi futuri di liquidazione che saranno affrontati nel corso della liquidazione, per i quali è stato acceso un fondo per costi ed oneri futuri di liquidazione;
- calcolare, operate le opportune rettifiche, il patrimonio di liquidazione sulla base del quale, sarà possibile valutare, anno per anno, anche per mezzo dei bilanci d'esercizio, i risultati della gestione dell'attività di liquidazione.
- Contabilmente, le variazioni intervenute sulle componenti patrimoniali in fase di redazione del bilancio al 31/12/2020, hanno movimentato un conto "rettifiche di liquidazione" portato a detrazione del patrimonio netto contabile esistente alla fine del 2019.

Fermo quanto sopra è opportuno ricordare che, alla data di redazione del bilancio di esercizio 2020, a seguito dell'aggiudicazione della procedura d'incanto per la locazione di gran parte dell'immobile di proprietà della società, "Logge del Grano", esperita a seguito di autorizzazione del socio (assemblea del 2/04/2021), è stata deliberata da quest'ultimo la revoca della liquidazione con assemblea straordinaria dell'8/06/2021. Per detta ragione, pur nell'attesa dell'effettività della detta revoca ai sensi dell'art. 2487-ter c.c., si è ritenuto opportuno, con riferimento al bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 procedere alla rivalutazione dell'immobile summenzionato ai sensi delle seguenti due norme:

- la prima, art. 1, commi 696 e segg. L. 27 dicembre 2019 n. 160, emanata in periodo ante Covid, prevede che, per gli esercizi 2020 e 2021, sia consentita la possibilità di rivalutare i beni d'impresa con facoltà di valenza fiscale corrispondendo un'imposta sostitutiva del 12% sui beni ammortizzabili e del 10% sui beni non ammortizzabili (es. un terreno).
- la seconda, art. 110 D.L. 104/2020, emanata in piena emergenza Covid, che consente di rivalutare anche con valenza fiscale riducendo l'aliquota dell'imposta sostitutiva dal 12% al 3%.

L'operazione consente di riallineare i valori patrimoniali di bilancio, anche in considerazione del nuovo corso della società e del fatto che la revoca dello stato di liquidazione lascia intendere la volontà di una detenzione dell'immobile di lungo periodo.

Il valore contabile dell'immobile "Logge del Grano" risultava, al termine dell'esercizio 2019, pari a €17.473.000. Il valore aggiornato del medesimo immobile, determinato con apposita stima professionale del

16/06/2021, risulta pari ad € 20.472.000. La differenza, pari ad € 2.999.000, costituisce l'importo di rivalutazione iscritto in bilancio.

Per quanto infine riguarda la compatibilità della rivalutazione con lo stato di liquidazione, non sussistono limitazioni in tal senso.

### ***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, e 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 consistente svalutazione del valore residuo dell'usufrutto dell'immobile di Piazza dei Giudici, sede storica di CAMERA DI COMMERCIO, resa necessaria a seguito di perizia giurata del perito incaricato dalla stessa per la stima del valore di riassegnazione dell'usufrutto alla Camera effettuato il 19.04.2019.

Come indicato al punto precedente, questa situazione è sostanzialmente variata, prospettandosi un incremento della redditività crescente correlato alla locazione dell'immobile di proprietà della società.

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 anche a seguito della nota emergenza sanitaria ancora in atto.

Più precisamente la società:

- non ha particolari rischi di liquidità, avendo il socio unico dotato la stessa di mezzi finanziari sufficienti per far fronte agli attuali impegni aziendali;
- opera con mezzi propri che attualmente 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 ripresa dell'attività ordinaria;
- 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, pianificando la ripresa delle attività. Si dovranno certamente tenere in considerazione i possibili effetti che l'attuale contesto di emergenza economica insorta a seguito di quella sanitaria causata dal covid-19 sul mercato immobiliare e, conseguentemente, sui potenziali valori di locazione della porzione residua (piano sottotetto) dell'immobile di proprietà (Logge del Grano) e del piano terreno, oltre i posti auto liberi, dell'immobile in usufrutto di via Orcagna, ad oggi ancora non verificabili.

### ***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 ha concluso il restauro delle facciate della Loggia del Grano, eseguito per rimuovere il rischio di caduta dei detriti dai cornicioni e

salvaguardare l'incolumità degli astanti. La società inoltre ha sempre provveduto a mantenere i suddetti ambienti anche sotto il profilo del decoro.

### ***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, logistica e di segreteria, ricorrendo, là dove ritenuto necessario, a consulenti esterni o ai servizi 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 liquidazione***

#### **Stato immobile Logge del Grano**

L'immobile, di proprietà esclusiva della società, attualmente risulta oggetto della procedura per la locazione in corso (con l'esclusione del piano sottotetto). Il contratto sarà sottoscritto il 28/06/2021.

L'immobile è stato liberato dal mutuo gravante sullo stesso a seguito di un finanziamento infruttifero effettuato dal socio unico CCIAA, pertanto alla data odierna risulta libero da gravami pregiudizievoli.

Nel mese di novembre 2018 - tenuto conto che l'immobile non ospitava più gli uffici della CAMERA DI COMMERCIO ed era in scadenza il cambio di destinazione d'uso temporaneo, concesso a suo tempo dal Comune di Firenze, la società ha iniziato i lavori di rimessa in pristino del fabbricato, con la rimozione di cartongessi e la realizzazione al grezzo dei bagni al piano quarto. Dopo il perfezionamento della summenzionata locazione, detti lavori graveranno, per la parte residua, sul conduttore, che se ne assume l'onere di eseguirli a propria cura e spese, salvo che per la parte non ricompresa nella locazione.

Le tre facciate del palazzo che sovrastano la Loggia di proprietà del Comune di Firenze versavano in uno stato di degrado e di pericolosità tali che era stato necessario metterle in sicurezza con mantovane e ponteggi già dal marzo 2013, stante la caduta di detriti rilevata allora dai vigili comunali. La società aveva prontamente predisposto la documentazione per iniziare i lavori di restauro delle suddette facciate, previa ricezione della nulla osta della Soprintendenza. Poiché i lavori afferivano la parte condominiale ove era parte anche il Comune di Firenze, e l'intervento doveva essere coordinato con questi, i tempi si sono allungati. I lavori di restauro conservativo si sono conclusi il 20/09/19.

La società ha in corso la definizione con il Comune di Firenze della quota parte di spesa (mantovane di sicurezza, suolo pubblico e lavori edili) afferente lo stesso.

#### **Usufrutto immobile situato in Via Orcagna 68/70**

Immobile sul quale Pietro Leopoldo vanta il diritto di usufrutto derivante dall'atto di cessione rogato dal Notaio Gunnella il 13/06/2008, Rep. 37188, raccolta 16718, e di cui la CAMERA DI COMMERCIO ha la nuda proprietà, costituito da uffici posti al piano terra e al piano primo del fabbricato e da 13 posti auto e 2 cantine poste nel seminterrato.

Il piano terra è stato locato alla CAMERA DI COMMERCIO che ha risolto il contratto in data 30.06.2019.

Il piano primo è locato ad una società che svolge attività di analisi chimiche nel settore agroalimentare.

L'immobile si presenta attualmente in buone condizioni salvo gli impianti di climatizzazione. Il gruppo frigo a servizio dei due piani risulta obsoleto e difficilmente manutenibile, ed è in corso di sostituzione. Le due caldaie sono funzionanti ma presentano, anch'esse, criticità dovute all'obsolescenza.

Al momento non sono state attivate le procedure per la retrocessione dell'usufrutto al socio unico Camera e, stante la revoca della liquidazione, si ritiene che non saranno attivate.

#### **Stato immobile sede istituzionale del socio camera (Piazza dei Giudici 3)**

Sull'immobile la società vantava il diritto di usufrutto per anni 22 con termine il 12/06/2030, retrocesso nel corso dell'esercizio 2019.

Il 30.06.2020 è scaduto anche il contratto per le manutenzioni dell'immobile quale contratto accessorio a quello principale della ristrutturazione.

### **Contenziosi in corso**

I contenziosi pendenti alla data odierna in cui è parte attrice Pietro Leopoldo sono:

- un ricorso al TAR Regione Toscana avverso la perizia redatta dalla Commissione Valutazioni Immobiliari per la quantificazione del valore delle servitù gravanti sull'immobile di proprietà.
- Contenzioso avverso la richiesta di oneri di occupazione del suolo pubblico, ritenuta abusiva, durante i lavori di ristrutturazione della sede della Camera di Commercio.

### **Conclusioni**

L'esercizio 2020 risulta essere il terzo esercizio di liquidazione (il secondo completo essendo iniziata nel mese di maggio dell'esercizio 2018). Il risultato, improntato a criteri di liquidazione, riporta un utile ante imposte di € 199.986= (centonovantanovemilanovecentottantasei=) che, scontata l'IRAP per € 11.016=, risulta pari a € 188.970. Detto risultato, sommato alla rivalutazione dell'immobile di proprietà, incrementa il patrimonio netto ad € 5.695.760, che rimane in ogni caso ridotto oltre il terzo del capitale.

Ciò nonostante il Liquidatore riscontra che la liquidità aziendale, a meno di eventi straordinari, è sufficiente a far fronte agli impegni con i fornitori ed in generale con i terzi creditori.

Gli organi di governo e di controllo societario ringraziano il socio unico per la fiducia accordata.

*Firenze 22 giugno 2021*

*Il Liquidatore  
Dott. Mario Casabianca*