

PIETRO LEOPOLDO s.r.l.
sede legale in Firenze - Piazza de' Giudici n. 3

Relazione dell'Amministratore unico sul governo societario

Bilancio al 31.12.2022

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

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

PIETRO LEOPOLDO 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

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).

Si riepiloga brevemente che 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 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'Assemblea dei soci del giorno 8 del mese di giugno 2021 ha deliberato la revoca della liquidazione per le motivazioni di cui in appresso. In ossequio all'art. 2487-ter del codice civile la società ha pertanto ripreso la propria attività statutaria dal 20 agosto 2021.

L'attività svolta da Pietro Leopoldo S.r.l. società unipersonale partecipata dalla Camera di Commercio di Firenze

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 consiste, in sintesi, nella valorizzazione del patrimonio immobiliare costituito, al momento, dai seguenti immobili:

- diritto residuo di usufrutto per iniziali ventidue anni dell'immobile sito in Firenze via Orcagna, 68/70, in parte libero da cose e persone ed in parte locato a terzi ;
- piena proprietà dell'immobile di P.zza delle Logge del Grano – via Castello d'Altafronte.

In fase di messa in liquidazione la Giunta camerale aveva dettato, fra l'altro, un preciso indirizzo per l'immobile "Logge del grano", di proprietà della società, indicandone l'alienazione, come soluzione preferita, e la locazione, come soluzione alternativa qualora non praticabile la vendita e previa comunque "assegnazione" dell'immobile al socio unico.

Tuttavia, preso atto della difficoltà della vendita dell'immobile, valutata l'operazione da un punto di vista economico-finanziario, in data 2 aprile 2021 l'Assemblea dei soci autorizzava il liquidatore a perseguire per l'immobile in argomento la soluzione della locazione, riservandosi, in caso di esito positivo, di valutare l'opportunità di revocare la liquidazione e, conseguentemente, di non dare seguito all'assegnazione dell'immobile al socio unico. Il socio rimetteva altresì al liquidatore l'incarico di procedere alla selezione degli offerenti tramite procedura ad evidenza pubblica.

Nel mese di aprile è stato quindi pubblicato un avviso di pubblico incanto per la locazione dell'immobile Logge del Grano, con l'esclusione del piano sottotetto, che si è concluso con l'aggiudicazione. Edotto il socio sull'esito della procedura e sugli effetti economico-finanziari derivanti dalla stipula del relativo contratto, la

Giunta, che si era già espressa favorevolmente sulla locazione, ha valutato positivamente anche la revoca della liquidazione, decisa poi nell'Assemblea dei soci del giorno 8 del mese di giugno 2021.

La delibera assembleare di revoca, redatta nel rispetto di quanto disposto dal comma 7 dell'art. 7 del D.Lgs.175/2016, ha prodotto i suoi effetti dopo 60 giorni dall'iscrizione dell'atto nel Registro delle Imprese ai sensi dell'art. 2487-ter del codice civile, non essendosi manifestate opposizioni da parte di creditori sociali. La società ha ripreso quindi la sua attività statutaria dal 20 agosto 2021.

In data 28 giugno 2021 è stato sottoscritto il contratto di locazione con il conduttore risultato aggiudicatario della summenzionata procedura.

Alla data di redazione della presente relazione il conduttore ha effettuato i lavori di ripristino in conformità alle pattuizioni contrattuali, ha inoltre eseguito lavori di adeguamento ed allestimento nel proprio esclusivo interesse ed ha inaugurato l'esercizio commerciale lo scorso 14 dicembre ottenendo dall'Amministrazione comunale l'uso della Loggia.

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 ha mantenuto il sindaco unico incaricato anche della revisione legale dei conti.

Il modello di governo societario ha visto avvicinarsi, nell'esercizio 2021, prima un liquidatore, poi, al momento della revoca dello stato di liquidazione, un amministratore unico, nominato il giorno 8 del mese di giugno 2021 con effettività dal 20/08/2021, per il periodo di tre esercizi sociali e quindi sino alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio (2023). Il 29.06.2021 è stato nominato anche il sindaco unico, incaricato anche della revisione legale dei conti, con la stessa scadenza dell'organo amministrativo.

La struttura societaria, al momento della redazione del presente documento, consta quindi dei seguenti organi di governo:

- Assemblea dei soci
- Amministratore unico
- Sindaco revisore unico

L'obiettivo del modello di Governo Societario adottato è 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.

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 gestione ordinaria, come da Statuto, è affidata all'Amministratore unico che opera sotto la direzione ed il coordinamento del socio unico Camera di Commercio di Firenze.

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 l'amministratore unico per un aggiornamento sull'attività aziendale.

La Società ha un unico dipendente con compiti di segreteria amministrativo - contabile.

Modello di Organizzazione e di Controllo

L'attività svolta dalla società è strettamente vigilata dal socio unico Camera di Commercio di Firenze e quella edilizia, nel caso della ristrutturazione dell'immobile di P.zza dei Giudici, è stata svolta anche con il supporto del Provveditorato alle Opere Pubbliche (in qualità di Stazione Appaltante). Per le dette ragioni e le contenute dimensioni, la società non ha adottato un modello di organizzazione e controllo di cui al D.Lgs. 231/01 e successive modifiche.

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), l'Amministratore unico ha provveduto all'adozione del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza.

È stata altresì nominata, con determina dell'Amministratore unico n. 1 del 6 settembre 2021, la responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza della Società.

La Società ha poi provveduto attenendosi a quanto richiesto dalla Camera di Commercio 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;
- L'Amministratore unico 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 Camera di Commercio 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.

L'esercizio 2021, in parte ultimo di liquidazione, poi revocata, come indicato in premessa, con effetti a far data dal 20/08/2021, ha visto il relativo bilancio tener conto dell'attività svolta nei dodici mesi del periodo in esame in modo complessivo ed ha chiuso con un utile di esercizio derivante anche dello storno Fondo per gli oneri di liquidazione a seguito della summenzionata revoca. 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, ha caratterizzato la gestione sino alla revoca, risultando oggi detta prospettiva ribaltata.

In ossequio al 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 ripresa di prospettive di continuità ha richiesto quindi l'applicazione del criterio di valutazione degli impieghi al costo storico:

- per l'Attivo, il valore di acquisto, al netto degli ammortamenti. Per i crediti il riferimento è al valore di presumibile incasso;
- per le componenti del Passivo, il valore di accensione.

Fermo quanto sopra è opportuno ricordare che, alla data di redazione del bilancio di esercizio 2020, si è ritenuto appropriato, 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 ha consentito di riallineare i valori patrimoniali di bilancio, anche in considerazione del nuovo corso della società e del fatto che la già attesa revoca dello stato di liquidazione lasciava 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 al lordo dell'imposta sostitutiva, quest'ultima pari a € 89.996.

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 della 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 incertezze a cui sia esposta l'azienda oltre quelli già indicati in precedenza, se non i generici rischi di mercato e finanziari, legati alla situazione macro-economica e finanziaria globale ad oggi in atto, a cui risultano attualmente sottoposti tutti gli operatori economici anche a seguito delle note emergenze 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 con l'esclusione di quelli verso il socio;
- 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, altri 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 internazionale, insorta successivamente a 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, dell'immobile in usufrutto di via Orcagna.

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.

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 Camera di Commercio che, nello svolgimento della propria attività di direzione e coordinamento, supporta le attività più complesse che richiedono specifiche professionalità.

Stato immobile Logge del Grano

L'immobile, di proprietà esclusiva della società, attualmente risulta locato (con l'esclusione del piano sottotetto). Il contratto è stato 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 Camera di Commercio, 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 gravano, per la parte residua, sul conduttore, che se ne è assunto contrattualmente l'onere di eseguirli a propria cura e spese, salvo che per la parte non ricompresa nella locazione che, ad oggi, deve essere completata. Il conduttore ha comunicato che sono ormai prossimi alla conclusione i detti lavori di ripristino di cui alla SCIA edilizia del 2018 (pratica n. 2944/2018). Contestualmente il conduttore ha richiesto ed ottenuto l'autorizzazione alla realizzazione di un nuovo progetto edilizio, predisposto dal conduttore stesso, per l'adeguamento dei locali in oggetto al proprio format commerciale. L'autorizzazione è stata concessa nei limiti ed in considerazione di quanto disposto nelle clausole nn. 11, 12 e 23 del contratto di locazione del 28/06/2021, volte sostanzialmente a tutelare la società per danni, indennità, anche per arricchimento, derivanti dallo svolgimento dei detti lavori.

Il conduttore ha inoltre richiesto di valutare la variazione di alcune delle condizioni contenute nella Convenzione urbanistica del 3/08/2000 sulle quali è tutt'ora in corso una trattativa con l'Amministrazione comunale.

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 lo scorso 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 è stato sostituito lo scorso giugno 2021. Le caldaie sono operanti ma presentano con frequenza criticità (malfunzionamenti) dovute all'obsolescenza e dovranno essere sostituite.

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 rimborso di oneri di occupazione del suolo pubblico avanzata dalla società fornitrice dei ponteggi di sicurezza del Palazzo delle Logge del Grano.

Il contenzioso avverso la richiesta di oneri di occupazione del suolo pubblico, ritenuta abusiva, durante i lavori di ristrutturazione della sede della Camera di Commercio, che aveva visto soccombere la società in primo grado, con la condanna al pagamento dei detti oneri maggiorati delle sanzioni del 200%, si è concluso con la

sentenza di secondo grado che ha modificato la precedente prevedendo il pagamento della sola tassa dovuta per il periodo considerato. La sentenza non è stata impugnata da nessuna delle parti e la società ha liquidato quanto richiesto dai nuovi avvisi di pagamento rettificati in base al dispositivo del giudice di appello.

Conclusioni

L'esercizio 2022 risulta essere il secondo esercizio di ripresa delle attività a seguito della revoca della liquidazione. Il risultato riporta un utile ante imposte di € 85.296= (ottantacinquemiladuecentonovantasei euro). Detto risultato, sommato alla rivalutazione dell'immobile di proprietà, incrementa il patrimonio netto ad € 8.007.147= (ottomilionisettemilacentoquarantasette euro), che rimane in ogni caso ridotto oltre il terzo del capitale.

Ciò nonostante l'Amministratore unico 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

*L'Amministratore unico
Dott. Mario Casabianca*