

PORT AUTHORITY DI PISA S.r.l. Unipersonale

Via della Darsena n. 3 – PISA

Capitale Sociale € 157.003,82 i. v.

C.F. 00771600509

Registro delle Imprese di Pisa, n. PI026-7561

R.E.A. – C.C.I.A.A. di Pisa n. PI- 81619

*** * * * ***

BILANCIO AL 31.12.2021

- ***BILANCIO***

Stato Patrimoniale

Conto Economico

Rendiconto finanziario

Nota Integrativa

- ***RELAZIONE GESTIONALE***

- ***RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO***

- ***RELAZIONE DEL SINDACO UNICO***

PORT AUTHORITY DI PISA SRL

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

Dati anagrafici	
Sede in	VIA DELLA DARSENA 3 - 56121 PISA (PI)
Codice Fiscale	00771600509
Numero Rea	PI 000000081619
P.I.	00771600509
Capitale Sociale Euro	157.004
Forma giuridica	Societa' a responsabilita' limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	522209
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	COMUNE DI PISA
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	0	520
6) immobilizzazioni in corso e acconti	4.500	4.500
Totale immobilizzazioni immateriali	4.500	5.020
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	52.853	67.954
3) attrezzature industriali e commerciali	78.024	40.427
Totale immobilizzazioni materiali	130.877	108.381
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	10.329	10.329
Totale partecipazioni	10.329	10.329
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	94.116	94.116
Totale crediti verso altri	94.116	94.116
Totale crediti	94.116	94.116
Totale immobilizzazioni finanziarie	104.445	104.445
Totale immobilizzazioni (B)	239.822	217.846
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.650.911	825.364
esigibili oltre l'esercizio successivo	75.719	208.142
Totale crediti verso clienti	1.726.630	1.033.506
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.815	3.805
Totale crediti tributari	9.815	3.805
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	19.445	13.398
Totale crediti verso altri	19.445	13.398
Totale crediti	1.755.890	1.050.709
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	6.100	236.514
3) danaro e valori in cassa	2.076	1.000
Totale disponibilità liquide	8.176	237.514
Totale attivo circolante (C)	1.764.066	1.288.223
D) Ratei e risconti	6.706	3.040
Totale attivo	2.010.594	1.509.109
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale		
	157.004	157.004
IV - Riserva legale		
	31.401	31.401
V - Riserve statutarie		
	668.618	464.581

VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	1	(1)
Totale altre riserve	1	(1)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	322.201	204.038
Totale patrimonio netto	1.179.225	857.023
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	20.000	20.000
Totale fondi per rischi ed oneri	20.000	20.000
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	29.418	24.085
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	15.055	15.641
esigibili oltre l'esercizio successivo	12.278	26.560
Totale debiti verso banche	27.333	42.201
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	595.787	384.796
Totale debiti verso fornitori	595.787	384.796
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	56.824	116.634
esigibili oltre l'esercizio successivo	43.892	43.892
Totale debiti tributari	100.716	160.526
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.733	2.068
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	4.733	2.068
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	44.839	17.513
Totale altri debiti	44.839	17.513
Totale debiti	773.408	607.104
E) Ratei e risconti	8.543	897
Totale passivo	2.010.594	1.509.109

Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	773.904	816.193
5) altri ricavi e proventi		
altri	891.109	437.799
Totale altri ricavi e proventi	891.109	437.799
Totale valore della produzione	1.665.013	1.253.992
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	6.286	2.518
7) per servizi	1.005.630	725.101
8) per godimento di beni di terzi	15.052	15.517
9) per il personale		
a) salari e stipendi	71.258	30.944
b) oneri sociali	22.803	8.936
c) trattamento di fine rapporto	0	2.561
d) trattamento di quiescenza e simili	6.308	0
Totale costi per il personale	100.369	42.441
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	520	1.040
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	28.364	28.376
Totale ammortamenti e svalutazioni	28.884	29.416
14) oneri diversi di gestione	70.460	117.980
Totale costi della produzione	1.226.681	932.973
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	438.332	321.019
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	0	22
Totale proventi diversi dai precedenti	0	22
Totale altri proventi finanziari	0	22
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	2.492	2.367
Totale interessi e altri oneri finanziari	2.492	2.367
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(2.492)	(2.345)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	435.840	318.674
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	113.639	114.636
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	113.639	114.636
21) Utile (perdita) dell'esercizio	322.201	204.038

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2021	31-12-2020
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	322.201	204.038
Imposte sul reddito	113.639	114.636
Interessi passivi/(attivi)	2.492	2.345
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	438.332	321.019
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	6.308	2.561
Ammortamenti delle immobilizzazioni	28.884	29.416
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	35.192	31.977
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	473.524	352.996
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(693.124)	126.155
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	210.991	127.932
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(3.666)	2.210
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	7.646	(2.274)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(41.876)	(252.845)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(520.029)	1.178
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(46.505)	354.174
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(2.492)	(2.345)
(Imposte sul reddito pagate)	(113.639)	(114.636)
(Utilizzo dei fondi)	(6.308)	-
Altri incassi/(pagamenti)	5.333	(209)
Totale altre rettifiche	(117.106)	(117.190)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	764.362	1.223.373
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(50.860)	(34.190)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-	(4.500)
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	-	10.578
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(50.860)	(28.112)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(586)	(11.554)
(Rimborso finanziamenti)	(14.282)	(22.332)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1	-
(Rimborso di capitale)	-	(2)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(14.867)	(11.556)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	698.635	1.183.705
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	236.514	62.022

Danaro e valori in cassa	1.000	508
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	237.514	62.530
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	6.100	236.514
Danaro e valori in cassa	2.076	1.000
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	8.176	237.514

Rendiconto finanziario, metodo diretto

	31-12-2021	31-12-2020
Rendiconto finanziario, metodo diretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo diretto)		
Incassi da clienti	971.889	1.380.147
(Pagamenti al personale)	(91.396)	(39.793)
(Imposte pagate sul reddito)	(113.639)	(114.636)
Interessi incassati/(pagati)	(2.492)	(2.345)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	764.362	1.223.373
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(50.860)	(34.190)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-	(4.500)
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	-	10.578
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(50.860)	(28.112)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(586)	(11.554)
(Rimborso finanziamenti)	(14.282)	(22.332)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1	-
(Rimborso di capitale)	-	(2)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(14.867)	(11.556)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	698.635	1.183.705
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	236.514	62.022
Danaro e valori in cassa	1.000	508
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	237.514	62.530
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	6.100	236.514
Danaro e valori in cassa	2.076	1.000
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	8.176	237.514

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2021

Nota integrativa, parte iniziale

INTRODUZIONE

Signor Socio,

Vi presentiamo il bilancio della Vostra Società chiuso al 31/12/2021 e composto da stato patrimoniale, conto economico e dalla presente nota integrativa, che ne costituisce parte integrante.

Ai sensi delle disposizioni contenute nel Codice Civile in tema di bilancio di esercizio e in ottemperanza a quanto previsto dall'art.2427 c.c., si forniscono le seguenti informazioni, ad integrazione di quelle espresse dai valori contabili dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico.

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

STRUTTURA

Il bilancio di esercizio è stato redatto in conformità alla normativa del Codice Civile ed è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla presente Nota Integrativa. Allo scopo di facilitare la lettura del Bilancio, Vi precisiamo che i gruppi (contraddistinti da lettere maiuscole), i sottogruppi (contraddistinti dai numeri romani), le voci (contraddistinte da numeri arabi) e le sottovoci (contraddistinte da lettere minuscole), che presentano un saldo pari a zero in entrambi gli esercizi, non sono indicati sia nello Stato Patrimoniale sia nel Conto Economico.

COMPARABILITÀ DELLE VOCI DI BILANCIO

Ai sensi del 5^a comma dell'art. 2423 ter del c.c. lo Stato patrimoniale ed il Conto Economico vengono presentati indicando accanto ad ogni voce il corrispondente valore del precedente esercizio.

CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

I criteri di valutazione adottati e che qui di seguito vengono illustrati sono coerenti con quelli degli esercizi precedenti e rispondono a quanto richiesto dall'art. 2426 del codice civile.

B) I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le Immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e sono sistematicamente ammortizzate in funzione della loro residua possibilità di utilizzazione e tenendo conto delle prescrizioni contenute nel punto 5) dell'art. 2426 del codice civile.

In dettaglio:

- I **costi di impianto e ampliamento** sono stati iscritti nell'attivo del bilancio in considerazione della loro utilità pluriennale. L'ammortamento è calcolato in 5 anni a quote costanti e l'ammontare dei costi non ancora ammortizzati è ampiamente coperto dalle riserve disponibili.
- I **diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno** sono iscritti fra le attività al costo di acquisto o di produzione. Nel costo di acquisto sono stati computati anche i costi accessori. Tali costi sono ammortizzati in ogni esercizio in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione, che normalmente corrisponde a un periodo di 5 esercizi. Il **costo del software** è ammortizzato in 5 esercizi.
- I costi per **licenze e marchi** sono iscritti al costo di acquisto computando anche i costi accessori e sono ammortizzati sulla base della loro residua possibilità di utilizzazione.
- Le **altre immobilizzazioni immateriali** includono principalmente:

- spese effettuate su beni di terzi ammortizzati in funzione della durata dei relativi contratti.

L'immobilizzazione che alla data di chiusura dell'esercizio sia durevolmente di valore inferiore è corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario.

B) II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, compresi gli oneri accessori e i costi direttamente imputabili al bene, ad eccezione di quei cespiti il cui valore è stato rivalutato in base a disposizioni di legge come risulta da apposito prospetto.

Nel costo dei beni non è stata imputata alcuna quota di interessi passivi.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente al Conto economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono e ammortizzati in relazione alla residua possibilità di utilizzo degli stessi.

Le immobilizzazioni materiali sono sistematicamente ammortizzate a quote costanti secondo tassi commisurati alla loro residua possibilità di utilizzo e tenendo conto anche dell'usura fisica del bene; per il primo anno di entrata in funzione dei cespiti le aliquote sono ridotte in funzione del periodo di utilizzo dei beni.

Le **aliquote di ammortamento** utilizzate per le singole categorie di cespiti sono:

Fabbricati e costruzioni leggere	da 3% a 10%
Impianti, macchinario	da 10% a 20%
Attrezzature industriali e commerciali	da 10% a 33%
Altri beni:	
Automezzi e mezzi di trasporto interno	da 15% a 30%
Mobili e macchine d'ufficio e sistemi di elaborazione dati	da 12% a 30%

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario.

B) III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le partecipazioni sono iscritte al costo e il valore a bilancio è determinato sulla base del costo di acquisto. Tale costo è rettificato per perdite di valore ritenute durevoli in funzione delle prospettive reddituali dell'impresa partecipata.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C) II - Crediti (art. 2427, nn. 1, 4 e 6; art. 2426, n. 8)

I crediti sono iscritti al presunto valore di realizzo che corrisponde alla differenza tra il valore nominale dei crediti e le rettifiche iscritte al fondo rischi su crediti, portate in bilancio a diretta diminuzione delle voci attive cui si riferiscono.

L'ammontare di questi fondi rettificativi è commisurato sia all'entità dei rischi relativi a specifici crediti "in sofferenza", sia all'entità del rischio di mancato incasso incombente sulla generalità dei crediti, prudenzialmente stimato in base all'esperienza del passato.

C) IV - Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte per il loro effettivo importo. Le ricevute bancarie, presentate al s. b.f., vengono accreditate ai conti correnti accesi presso i diversi istituti di credito facendo riferimento alla data della contabile bancaria.

Ratei e risconti attivi e passivi (art. 2427, nn. 1, 4 e 7)

I ratei e risconti sono contabilizzati nel rispetto del criterio della competenza economica facendo riferimento al criterio del tempo.

Fondi per rischi e oneri

Sono istituiti a fronte di oneri o debiti di natura determinata e di esistenza probabile o già certa alla data di chiusura del bilancio, ma dei quali, alla data stessa, sono indeterminati o l'importo o la data di sopravvenienza.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il debito per TFR è stato calcolato in conformità alle disposizioni vigenti che regolano il rapporto di lavoro per il personale dipendente e corrisponde all'effettivo impegno della società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Debiti

I debiti sono iscritti al valore nominale.

Costi e Ricavi

I costi e i ricavi sono stati contabilizzati in base al principio di competenza indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi.

Conversione dei valori in moneta estera

(OIC n.26, art. 2426, n. 8-bis e art. 110, c. 3, T.U.I.R.)

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono stati contabilizzati al cambio corrente alla data di compimento della relativa operazione.

Imposte

Le imposte sono stanziare in base alla previsione dell'onere di competenza dell'esercizio.

Lo stato patrimoniale e il conto economico comprendono, oltre alle imposte correnti, anche le imposte differite calcolate tenendo conto delle differenze temporanee tra l'imponibile fiscale e il risultato del bilancio. Le differenze sono originate principalmente da costi imputati per competenza all'esercizio, la cui deducibilità fiscale è riconosciuta nei successivi esercizi.

STRUTTURA DEL BILANCIO E PRINCIPI DI CARATTERE GENERALE

Il bilancio chiuso al 31/12/2020 è stato redatto in base ai principi e criteri contabili di cui agli art. 2423 e seguenti del codice civile, così come modificati dal D.Lgs. 17/01/2003 n. 6, in linea con quelli predisposti dai Principi Contabili Nazionali, aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

PRINCIPI DI REDAZIONE

Sono state rispettate: la clausola generale di formazione del bilancio (art. 2423 c.c.), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis c.c.) ed i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426 c.c.).

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività e tenendo conto della funzione economica di ciascuno degli elementi dell'attivo e del passivo;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;

- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente;
- essendo il primo bilancio, non vi è comparazione con le voci dell'esercizio precedente;
- non si sono verificati casi eccezionali che impongano di derogare alle disposizioni di legge;
- non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di stato patrimoniale;
- non si possiedono quote proprie, né quote o azioni di società controllanti, neanche per interposta persona o società fiduciaria;
- non si sono né acquistate, né alienate quote proprie, né azioni o quote di società controllanti anche per interposta persona o società fiduciaria.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	35.084	4.500	39.584
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	34.564	-	34.564
Valore di bilancio	520	4.500	5.020
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	520	-	520
Totale variazioni	(520)	-	(520)
Valore di fine esercizio			
Costo	35.084	4.500	39.584
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	35.084	-	35.084
Valore di bilancio	0	4.500	4.500

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Costo	151.009	311.416	462.425
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	83.055	270.990	354.045
Valore di bilancio	67.954	40.427	108.381
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	-	50.860	50.860
Ammortamento dell'esercizio	15.101	13.263	28.364
Totale variazioni	(15.101)	37.597	22.496
Valore di fine esercizio			
Costo	151.009	359.869	510.878
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	98.156	281.845	380.001
Valore di bilancio	52.853	78.024	130.877

Immobilizzazioni finanziarie

PARTECIPAZIONI VALUTATE AL COSTO

Le partecipazioni possedute dalla società, iscritte fra le immobilizzazioni in quanto rappresentano un investimento duraturo e strategico, sono valutate al costo di acquisto o di sottoscrizione (art. 2426 n. 1) comprensivo degli oneri accessori.

Trattasi di partecipazioni che si intendono detenere durevolmente o acquisite per realizzare un legame durevole con le società o imprese partecipate.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non sono state svalutate perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

Partecipazioni in altre imprese: corrispondono al valore della quota nella "Interporto A. Vespucci s.p. a.", rappresentata da 20 azioni di nominali Euro 516,46, per un totale nominale di € 10.329,14, oltre che dalla partecipazione al Consorzio Turistico per € 280,00 totalmente svalutata con apposito fondo.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

I crediti, iscritti fra le immobilizzazioni finanziarie, sono relativi a :

- Depositi cauzionali relativi a utenze per € 15.386,23.
- Finanziamenti concessi alle reti DID e Penta per € 78.729,38.

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	94.116	94.116	94.116
Totale crediti immobilizzati	94.116	94.116	94.116

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	10.329
Crediti verso altri	94.116

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
part. in interporto A. Vespucci	10.329
Totale	10.329

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
Finanziamenti RETI	94.116
Totale	94.116

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

La voce "Crediti verso clienti esigibili oltre l'esercizio successivo" risulta dalla differenza tra tutti i crediti commerciali a medio-lungo termine e il relativo fondo svalutazione come segue:

Crediti verso clienti euro 597.831
 - Fondo svalutaz. crediti euro 522.113

Voce C.II.1 euro 75.718

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.033.506	693.124	1.726.630	1.650.911	75.719
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	3.805	6.010	9.815	9.815	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	13.398	6.047	19.445	19.445	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.050.709	705.181	1.755.890	1.680.171	75.719

Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	236.514	(230.414)	6.100
Denaro e altri valori in cassa	1.000	1.076	2.076
Totale disponibilità liquide	237.514	(229.338)	8.176

Ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	3.040	3.666	6.706
Totale ratei e risconti attivi	3.040	3.666	6.706

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Si presentano le variazioni intervenute nella consistenza delle voci del passivo.

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	157.004	-	-		157.004
Riserva legale	31.401	-	-		31.401
Riserve statutarie	464.581	204.037	-		668.618
Altre riserve					
Varie altre riserve	(1)	2	-		1
Totale altre riserve	(1)	2	-		1
Utile (perdita) dell'esercizio	204.038	-	204.038	322.201	322.201
Totale patrimonio netto	857.023	204.039	204.038	322.201	1.179.225

Fondi per rischi e oneri

Sono istituiti a fronte di oneri o debiti di natura determinata e di esistenza probabile o già certa alla data di chiusura del bilancio, ma dei quali, alla data stessa, sono indeterminati o l'importo o la data di sopravvenienza.

Gli stanziamenti riflettono la miglior stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Il Fondo Rischi per euro 20.000,00 è stato stanziato per far fronte ad eventuali spese legali nascenti da una causa legale con un'azienda agricola limitrofa al canale dei navicelli.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il debito per TFR è stato calcolato in conformità alle disposizioni vigenti che regolano il rapporto di lavoro per il personale dipendente e corrisponde all'effettivo impegno della società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	24.085
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	5.333
Totale variazioni	5.333
Valore di fine esercizio	29.418

Debiti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto i debiti sono esposti al valore nominale, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	42.201	(14.868)	27.333	15.055	12.278
Debiti verso fornitori	384.796	210.991	595.787	595.787	-
Debiti tributari	160.526	(59.946)	100.716	56.824	43.892
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.068	2.665	4.733	4.733	-
Altri debiti	17.513	27.326	44.839	44.839	-
Totale debiti	607.104	166.168	773.408	717.102	56.170

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Non si procede alla ripartizione dei ricavi per categorie di attività in quanto la società opera solo nel campo delle prestazioni di servizi.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
CANONI DI CONCESSIONE DEMANIALE	773.904
Totale	773.904

Gli altri ricavi e proventi (euro 860.636) sono composti da :

	2020	2021
Arrotondamenti attivi	35	9
Ricavi c/energia	1.627	1.883
Contributo Regionale spese ordinarie	400.000	400.000
Contributo Palancole Gas&Heat	9.200	157.260
Riaddebito costi Agenzia Dogane	3.535	6.858
Ricavi per transiti sul canale	0	17.486
Ricavi progetti vari	0	6.500
Altri ricavi vari	8.226	6.715
Ricavi dragaggio Camp Derby	0	110.565
Contr. Palancolatura	0	95.068
Sopravvenienze attive	15.176	88.765
Totale	437.799	891.109

Si evidenziano di seguito i costi sostenuti dall'azienda:

	2020	2021
Costi per materie	2.518	6.286
Costi per servizi	725.101	1.005.630
Godimento beni di terzi	15.517	15.052
Spese del personale	42.441	100.369
Ammortamenti e svalutazioni	29.416	28.884
Oneri diversi di gestione	117.980	70.460
Totale	932.973	1.226.681

Proventi ed oneri finanziari:

	2020	2021
Proventi diversi	22	0
Interessi ed altri oneri finanziari	2.367	2.492
TOTALE	-2.345	-2.492

Imposte correnti, anticipate e differite:

	2020	2021
Imposte correnti	114.636	113.639
Imposte anticipate e differite	0	0
Totale	114.636	113.639

Nota integrativa, altre informazioni

La società ha adempiuto agli obblighi imposti dalla normativa nazionale in materia di privacy (D.Lgs n. 196/2003) redigendo apposita autocertificazione e adottando le misure necessarie per la tutela dei dati.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

La società non ha costituito all'interno del patrimonio della società alcun patrimonio da destinarsi in via esclusiva ad uno specifico affare ex art. 2447-bis, lettera a), c.c. e nemmeno ha stipulato contratti di finanziamento che ricadono nella fattispecie prevista dall'art. 2447-bis, lettera b), c.c..

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Viene omessa l'informativa in quanto le operazioni con parti correlate (Comune di Pisa), pur essendo rilevanti, sono state concluse a normali condizioni di mercato (sia a livello di prezzo che di scelta della controparte).

La società non ha in essere alcun contratto di consolidato fiscale nè di trasparenza fiscale.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sussistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c. 1 n. 22-quater C. C.): Emergenza epidemiologica Covid-19

L'emergenza sanitaria derivante dalla diffusione del virus "Covid-19", dichiarata pandemia mondiale l'11 marzo scorso dall'OMS, in Italia come nel resto del mondo ha avuto ed avrà notevoli conseguenze anche a livello economico. Si ritiene di conseguenza opportuno fornire una adeguata informativa in relazione agli effetti patrimoniali economici e finanziari che la stessa potrà avere sull'andamento della nostra società.

Nello specifico, la nostra società, svolgendo l'attività di gestione delle concessioni demaniali, manutenzione canale e manovra ponti, non rientra fra quelle sospese dai provvedimenti emanati dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri con effetto dal 23 marzo 2020.

La società ha intrapreso le seguenti misure volte al contenimento della diffusione del virus:

- introduzione del "lavoro agile", ricorrendo allo smart working per l'unica dipendente e alternando in sede i vari collaboratori.
- adozione dei DPI previsti dalle norme speciali in tema di contenimento della pandemia.

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto controllata

La nostra società è partecipata al 100% dal Comune di Pisa e fa parte di un gruppo di imprese partecipate che redige il bilancio consolidato e quindi si forniscono indicazioni su nome, sede legale e luogo in cui è depositato il bilancio consolidato.

Le altre imprese facenti parte del consolidamento sono:

Soggetto	%	Metodo di consolidamento
Fondazione Teatro di Pisa	-	Integrale
Consorzio Società della Salute Zona Pisana	42,872%	Proporzionale
Port Authority di Pisa srl	100%	Integrale
Farmacie Comunale spa	99%	Integrale
Pisamo srl	98,5%	Integrale
Sviluppo Pisa srl in Liq.	98,5%	Integrale
Società Entrate Pisa spa	97,397%	Integrale
Valdarno srl in Liq.	71,214%	Integrale
Azienda Pisana Edilizia Sociale scpa	37,7%	Proporzionale
Gruppo Reti Ambienti spa	20,281%	Proporzionale

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

La società non detiene strumenti finanziari derivati

Informazioni relative a startup, anche a vocazione sociale, e PMI innovative

La società non appartiene alle Start up o PMI innovative

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Ai sensi dell'articolo 1, comma 125, Legge 124 del 4 agosto 2017, di seguito diamo informazione dei contributi pubblici ricevuti dalla società Port Authority di Pisa srl nel corso dell'anno 2021, nel rispetto del principio di cassa:

Soggetto Beneficiario	Codice fiscale beneficiario	Soggetto erogante	Causale	Importo
Port Authority di Pisa srl	00771600509	Regione Toscana	Acconto 50% spese correnti 2021	200.000,00
Totale				200.000,00

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio, l'amministratore unico propone di accantonare a riserva statutaria.

Nota integrativa, parte finale

Elenco delle partecipazioni (art.2427 c.c. n.5)

Non risultano iscritte partecipazioni in alcuna società, salvo le partecipazioni minoritarie indicate nelle immobilizzazioni finanziarie.

Crediti e debiti di durata superiore a 5 anni (art.2427 c.c n.6)

Non risultano iscritti crediti di durata superiore ai 5 anni;

tra i debiti si segnalano due mutui chirografari con scadenza 31.10.2023 e 31.01.2021. Nel prospetto dei debiti sono indicate le somme oltre l'esercizio.

Variazione dei cambi valutari (art.2427 c.c. n. 6bis)

Non risultano crediti o debiti in valuta che possono essere influenzati dall'andamento dei cambi

Operazioni con obbligo di retrocessione (art.2427 c.c. n. 6ter)

La società non ha posto in essere operazioni con obbligo di retrocessione

Composizione del Patrimonio netto (art.2427c.c n. 7bis)

Si rinvia a quanto riportato in precedenza

Oneri finanziari capitalizzati (art. 2427 c.c. n.8)

Non presenti

Proventi da partecipazioni (art. 2427 c.c. n.11)

Non presenti

Azioni di godimento e obbligazioni convertibili (art. 2427 c.c. n.18)

Non presenti

Strumenti finanziari (art.2427 c.c. n.19)

Non presenti

Finanziamenti Soci (art.2427 c.c. n.19 bis)

Non presenti

Operazioni di locazione finanziaria (art.2427 c.c n.22)

Non presenti

Bilancio consolidato (art. 2427 c.c. n. 22 quinquies e sexies)

La società non è soggetta alla redazione del bilancio consolidato.

Tuttavia il Comune di Pisa, socio al 100%, redige un consolidato di tutte le società partecipate. Copia del bilancio consolidato è disponibile presso il Comune di Pisa.

I criteri di valutazione qui esposti sono conformi alla normativa civilistica e le risultanze del bilancio corrispondono ai saldi delle scritture contabili tenute in ottemperanza alle norme vigenti.

La presente nota integrativa, così come l'intero bilancio di cui è parte integrante, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio; successivamente alla data di chiusura dell'esercizio e fino ad oggi

non sono occorsi, inoltre, eventi tali da rendere l'attuale situazione patrimoniale-finanziaria sostanzialmente diversa da quella risultante dallo Stato Patrimoniale e dal Conto economico o da richiedere ulteriori rettifiche od annotazioni integrative al bilancio.

L'esposizione dei valori richiesti dall'art. 2427 del codice civile è stata elaborata in conformità al principio di chiarezza.

La società, a seguito dell'emergenza sanitaria in corso che ha comportato un rallentamento nelle attività amministrative, si è avvalsa della possibilità di convocare l'assemblea di approvazione del bilancio entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invitiamo ad approvare il bilancio chiuso al 31/12/2021 e la proposta di accantonamento dell'utile sopra indicato.

Pisa, 4 aprile 2022

L'Amministratore Unico

Dott. Ing. Salvatore Pisano

PORT AUTHORITY DI PISA S.R.L.
Amministratore Unico

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Salvatore Pisano', is written over a blue stamp. The stamp contains the text 'PORT AUTHORITY DI PISA S.R.L.' and 'Amministratore Unico'.

Dichiarazione di conformità del bilancio

Dichiarazione di conformità del bilancio

Si dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, la nota integrativa e il rendiconto finanziario è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.



Port Authority di Pisa

Sede legale: VIA DELLA DARSENA 3 - 56121 PISA PI
Numero R.E.A 81619
Registro Imprese di PISA n. 00771600509
Capitale Sociale Euro € 157.003,82 di cui versato € 157.003,85

Relazione sulla gestione al bilancio chiuso al 31.12.2021

Pisa 04.04.2022

Egregio Socio,

Mi accingo alla proposta di approvazione del bilancio 2021 anticipandole ancora una volta la personale soddisfazione per la costante crescita della società, il quarto risultato favorevole consecutivo sotto la personale conduzione. Il bilancio relativo all'esercizio fiscale del 2018, esercizio conclusosi il 31/12/2018, vedeva chiudersi con un utile di euro 97.777. Quello relativo all'anno fiscale 2019, esercizio conclusosi al 31/12/2019, con un utile netto di euro 385.885 (A tale risultato si è pervenuti imputando un ammontare di imposte pari a euro 167.070 al risultato prima delle imposte pari a euro 552.955). In termini percentuali la Società ha visto incrementare nel 2019 i propri utili netti del 400%. Al contempo, le principali voci che costituivano l'ossatura della debitoria pregressa venivano sensibilmente abbattute, fin quasi a scomparire. Sempre nel medesimo anno. Quello relativo all'anno fiscale 2020, esercizio conclusosi al 31/12/2020, con un utile netto di euro 204.038. (A tale risultato si è pervenuti imputando un ammontare di imposte pari a euro 114.636 al risultato prima delle imposte pari a euro 318.674).

Quello relativo all'anno fiscale 2021, esercizio conclusosi al 31/12/2021, con un utile netto di euro 322.201,00. In termini percentuali la Società ha visto incrementare nel 2021, rispetto al 2020, i propri utili netti del 63 % circa.

Giova riportare anche per tale anno l'impegno economico in termini di opere pubbliche avviate, sia relativamente alla esecuzione materiale delle stesse sia in termini di

progettazione strumentale alle stesse, è stato rilevante. Si riporta anche che in taluni casi si è dovuto intervenire con massima urgenza.

Anche nel corso dell'anno 2021, la società ha continuato a svolgere attività nel settore della manutenzione del canale dei Navicelli e delle infrastrutture ad essa affidate, oltre che nel rilascio/subentro di concessioni demaniali e nella riscossione dei canoni da esse derivanti, intervenendo laddove ciò non abbia trovato completamento. Si precisa che anche durante l'anno 2021, la Società ha svolto attività oggetto del contratto di servizio sottoscritto con il Comune di Pisa, inviando comunicazioni informative come da contratto.

Seppur in maniera inferiore al 2020, anche l'anno 2021 ha vissuto gli effetti globali pandemici, altro anno nel quale la società si è trovata a fronteggiare (per il secondo anno consecutivo) la situazione peggiore a partire dall'anno della sua fondazione avvenuto nel marzo del 1982.

Relativamente alla sicurezza d'area, la sua incentivazione ed il suo sviluppo, la società ha completato gli impianti tecnici avviati nel 2020, continuando ad investire anche nel 2021 in questa direzione attraverso l'ulteriore implementazione del sistema di videosorveglianza. Ad oggi possiamo contare su un complessivo di 17 telecamere di monitoraggio d'area. ha continuato con l'implementazione degli strumenti urbanistici a supporto. Le osservazioni al Piano Strutturale presentate dalla personale gestione nel 2020, hanno trovato parziale accoglimento all'interno dello strumento urbanistico. Si è proceduto, altresì, a dare maggior completezza al tema urbanistico d'area procedendo alla assegnazione di incarico per redazione di Piano Regolatore Portuale, strumento indispensabile per progettare sinergicamente la vita della cantieristica navale con gli ambiti circostanti e per pensare fattivamente e concretamente ad un ulteriore sviluppo in termini di volumetria da dedicare ad ulteriori insediamenti produttivi navali.

In merito ai principali lavori programmati, la società è stata in grado di intercettare fondi per lo sviluppo di ulteriori tratti di palancolatura e di dragaggio e farli definitivamente stanziare. In questa ottica deve intendersi il contributo del governo degli stati uniti per operazioni di dragaggio e di palancolatura del canale per complessivi 500 ml ed operazioni di dragaggio per circa 5000 mc., per un complessivo di stanziamento di quasi 2 milioni di euro. Sono stati completati altri tratti di palancolature e parallelamente si è avviata la riqualificazione del ponte di Calambrone. La società ha provveduto anche a portare gli apprestamenti delle predette infrastrutture agli standard più recenti, sia relativamente alle sbarre di chiusura nei momenti di entrata in funzione dei ponti mobili (ad esempio sbarre verticali di intrusione involontaria), sia della sostituzione dei semafori, sia degli adeguamenti di alcune attrezzature oleodinamiche per la corretta messa in pressione dei martinetti elevatori.

Degno di essere riportato è l'impegno che la società ha profuso in termini di contribuzione allo sviluppo dello sport sul canale. Presa consapevolezza della necessità di favorire al meglio la cantieristica senza però lasciare fuori le attività sportive della canoa e del canottaggio, è nato il Comitato per le attività sportive sul Canale. Il predetto racchiude un "consiglio" di rappresentanti delle quattro federazioni degli sport d'acqua: F.I.C. – F.I.C.K. – F.I.C.S.F. – FederRafting. Funzione del comitato è quello di scongiurare sia che ci siano atleti improvvisati, come spesso accaduto in passato, sia che gli aspiranti sportivi vengano inquadrati sotto le rispettive specialità e relative Federazioni. L'ulteriore valore aggiunto di questo impegno si è concretizzato mediante il raddoppio delle competizioni sportive nazionali che il canale ora ospita. Solo la gara di fondo della Federazione Italiana Canottaggio prima, ora, oltre la predetta, anche la gara di fondo della Federazione Italiana Canottaggio a Sedile Fisso. L'impegno per il 2023 è portare a tre le competizioni nazionali sul canale dei navicelli. Giova riportare che tali appuntamenti nazionali costituiscono forte indotto per le attività turistico commerciali della città di PISA.

Come da disposizioni impartite, la pianta organica è stata incrementata di due unità. I predetti si interessano sia della piccola manutenzione ordinaria sia ora in affiancamento alla Ponteverde sostituendola nella metà del servizio di movimentazione dei ponti e dell'incile dell'Arno, prossimamente e comunque a breve. Ed in merito alla pianta organica, la Società chiede che venga presa in considerazione l'ulteriore ampliamento della predetta, soprattutto relativamente ai settori tecnico/amministrativo, ampliamento che dovrebbe prevedere soprattutto "in prima battuta" con almeno tre ulteriori unità. Ciò consentirebbe una ottimizzazione delle risorse societarie, anche alla luce delle ulteriori funzioni che il nuovo statuto ed il nuovo contratto di servizi hanno visto assegnare.

Porto nuovamente all'attenzione la improcrastinabile necessità che la Polizia Municipale competente per territorio instauri, in via definitiva, un controllo fluviale serrato puntuale e cadenzato, sia relativamente alla verifica del rispetto delle normative in tema di navigazione (anche in merito a quelle obbligatorie sulle dotazioni di sicurezza delle imbarcazioni in transito in entrata ed in uscita, sia dai ponti mobili sia dall'incile dell' Arno) ma anche relativamente alla necessaria attività di verifica della titolarità nella occupazione in acqua delle banchine stesse, come avviene e sempre avvenuto. Ad oggi, infatti, la Port Authority di PISA srl non ha contezza sulla effettiva ed avvenuta esazione di tutte le imposte, connesse allo status di porto interno di II Categoria di cui gode la darsena Pisana, vista sia la totale mancanza di trasmissione di atti da parte del predetto corpo sia la faticosa interazione nel dialogo. È necessario poter contare, anche, su un controllo stradale sulla viabilità dell'area demaniale della Darsena. Le reiterate infrazioni al codice della strada (divieti di sosta non rispettati, anche soprattutto nei posti riservati ai portatori di disabilità, l'evidente non rispetto

dei limiti di velocità imposti e pari a 30 km/h, la indebita occupazione sia di strisce pedonali con auto su di esse parcheggiate sia, ancor peggio, invasione delle piste ciclabili presenti con scooter ed in taluni casi con auto e ecc.) continuano ad influire sia sull'immagine della società sia sulla percezione indotta negli imprenditori che la società non faccia a sufficienza per la soluzione delle tematiche. A catena, il rischio di indurre il pensiero in alcuni imprenditori che l'insediamento cantieristico da loro scelto, potrebbe non essere opportuno. Da qui la preoccupazione sul loro possibile abbandono e in conseguenza quindi il possibile economico danno indotto. È importante ribadire che l'area della Darsena Pisana è un'area produttiva dove ci sono frequenti sovrapposizioni lavorative tra cantieri e di conseguenza operatori e macchine operatrici/meccaniche. Immaginiamo cosa potrebbe accadere nel momento in cui chiunque non è interdetto nell'accedere all'area. Da qui il sollecito nel dare risposta alla richiesta di istituzione di ZTL, che la Società ha inoltrato al socio ad agosto del 2021. La predetta ZTL risulta però ancora di più straordinaria importanza per l'ambito fluviale, visto il sovraffollamento del canale con le sue attività cantieristico/sportive e di diportistica privata che vede quotidianamente amplificarsi.

Relativamente all'Organismo di Vigilanza (O.d.V.) 231, nominato dall'Amministratore Unico in adempimento alla normativa D. Lgs 231/2001, si è regolarmente riunitosi nel corso dell'anno, eseguendo controlli a campione sulle attività più sensibili ed a rischio commissione reati 231. Dalle verifiche che l'ODV ha certificato non sono emerse irregolarità o criticità; pertanto, lo stesso nelle due relazioni semestrali ha dichiarato che il rischio commissione reati 231 è da ritenersi accettabile e le attività svolte dalla Società rispettano le procedure aziendali adottate.

Di seguito dettaglio sulle attività societarie.

1. LAVORI ESEGUITI NEL 2021

- 1.1. Lavori di dragaggio di alcuni tratti del Canale dei Navicelli
- 1.2. Completamento dei lavori di "Intervento urgente di palancolatura del tratto del Canale dei Navicelli – zona Castagnolo"
- 1.3. È stato eseguito un "Intervento urgente di palancolatura del tratto del Canale dei Navicelli in prossimità dello stabilimento Gas and Heat"
- 1.4. Sono stati eseguiti i lavori di pulizia del sedime presso l'Incile davanti alle porte vinciane di collegamento con l'Arno
- 1.5. Sono stati completati i lavori della ciclabile dell'incile, poi inaugurata in autunno 2021.
- 1.6. È stato ulteriormente implementato il sistema di videosorveglianza a circuito chiuso delle aree strettamente adiacenti alla sede Navicelli di PISA e di alcune aree interne alla stessa, portando il numero complessivo ad oggi pari a 17.

- 1.7. Sono stati nuovamente eseguiti i lavori di pulizia del tratto di canale dalla Darsena Pisana all'Incile, lavori necessari a causa di molteplici fattori imputabili sia alle correnti che trasportano nei tratti terminali (darsena e incile), sia purtroppo a quelli dovuti all'incuria umana.
- 1.8. Come per l'anno precedente, anche nel 2021 è stata eseguita una operazione di monitoraggio batimetrico del Canale, rilievo che ha permesso di monitorare l'allocazione dei sedimenti sotto il pelo libero dell'acqua. Il tutto al fine di compiere una attendibile programmazione delle operazioni di dragaggio.
- 1.9. È stato ulteriormente migliorato il servizio di assistenza hardware e software a supporto della realizzazione della rete informatica
- 1.10. Sono state eseguite numerose campionature per indagini geologiche/geotecniche e relative analisi chimico/fisiche per monitorare lo stato di salute del canale, definibile in valido stato ed entro i limiti di norma. Parte di queste sono state anche impiegate come parte propedeutica alle rilevanti opere di dragaggio e palancolatura di consistenti tratti del canale.

2. LAVORI ESEGUITI (E) / IN CORSO di ESECUZIONE (ICE) I° SEMESTRE 2022

- 2.1. Dragaggio straordinario di un tratto tra la Darsena Pisana e l'Incile per circa mc 500 - E;
- 2.2. Incarico alla Subsea di Livorno per la pulizia straordinaria della darsena presso Cantieri di PISA per complessivi - E;
- 2.3. Gara per il dragaggio di alcuni tratti del Canale dei Navicelli per complessivi circa mc 6.000 - ICE;
- 2.4. Sostituzione delle sbarre al ponte mobile di Tombolo per complessivi– E
- 2.5. Sostituzione dei semafori (con accessori sirene e lampeggianti) del ponte mobile di Tombolo – E / ICE per complessivi
- 2.6. Sostituzione dei sistemi di allontanamento delle acque di infiltrazione nei locali macchine dei ponti mobili di tombolo e Calambrone (pome di sentina) per complessivi

3) GARE PUBBLICHE EFFETTUATE SULLA PIATTAFORMA START

- 1) Cod. 000079/2021 – Servizio assistenza legale per le concessioni rilasciate al 31/12/2019
- 2) Cod. 00091/2021 – Dragaggio di alcuni tratti del Canale dei navicelli
- 3) Cod. 001564/2021- Servizio di assistenza legale per nuovo statuto societario e contratto di servizi
- 4) Cod. 007385/2021 – Caratterizzazione chimica fanghi di dragaggio e di terreni

- 5) Cod. 007627/2021 – Caratterizzazione geologica di terreni
- 6) Cod. 008278/2021 – Progettazione esecutiva Tratti di palancolature per complessivi 3.000 metri
- 7) Cod. 010187/2021 – Caratterizzazione geologica/geotecnica di alcuni tratti del canale per una lunghezza di 3.000 metri
- 8) Cod. 010189/2021 - Progettazione Sicurezza per rischio bellico tratti canale dei Navicelli per complessivi 3.000 metri
- 9) Cod. 015367/2021 – Studio di fattibilità finalizzato alla redazione di proposta di P.R.P.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

L'analisi della situazione della società, del suo andamento e del suo risultato di gestione è analizzata nei paragrafi che seguono, specificamente dedicati ai principali indicatori dell'andamento economico e dell'evoluzione della situazione patrimoniale e finanziaria.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la Società

Pertanto, per quanto riguarda la Sua Società, di seguito l'esercizio 2021, comparato con gli esercizi precedenti con i relativi dati di sintesi:

Anno	Ricavi	Reddito operativo (rogc)	Risultato ante imposte	Risultato d'esercizio
2021	1.665.013	438.332	435.840	322.201
2020	1.253.992	321.019	318.674	204.038
2019	1.448.807	558.542	552.955	385.885
2018	1.450.888	149.287	146.317	97.777
2017	1.832.903	-386.722	-390.150	-410.058

Commento ed analisi degli indicatori di risultato

Nei paragrafi che seguono vengono separatamente analizzati l'andamento economico, patrimoniale e finanziario con l'utilizzo di specifici indicatori di risultato.

Gli indicatori di risultato economici e finanziari sono ricavati direttamente dai dati di bilancio, previa sua riclassificazione.

Infatti, al fine di meglio comprendere l'andamento gestionale, si fornisce di seguito una riclassificazione del Conto economico e dello Stato patrimoniale per l'esercizio in chiusura e per quello precedente.

I metodi di riclassificazione sono molteplici.

Quelli ritenuti più utili per l'analisi della situazione complessiva della società sono per lo stato

patrimoniale la riclassificazione finanziaria e per il conto economico la riclassificazione a valore aggiunto.

Principali dati economici

CONTO ECONOMICO PERCENTUALIZZATO						
	2021		2020		2019	
<u>Vendite Nette:</u>	773.904	46,48%	816.193	65,09%	908.513	62,71%
<u>PRODOTTO D'ESERCIZIO:</u>	1.665.013	100,00%	1.253.992	100,00%	1.448.807	100,00%
<u>MARGINE INDUSTRIALE LORDO:</u>	1.665.013	100,00%	1.253.992	100,00%	1.448.807	100,00%
<i>Spese Operative Esterne:</i>	1.097.428	87,51%	861.116	68,67%	818.239	56,48%
<u>VALORE AGGIUNTO:</u>	567.585	34,09%	392.876	31,33%	630.568	43,52%
<i>Spese per il Personale:</i>	100.369	8,00%	42.441	3,38%	42.174	2,91%
<u>MARGINE OPERATIVO LORDO:</u>	467.216	28,06%	350.435	27,95%	588.394	40,61%
<i>Ammortamenti:</i>	28.884	2,30%	29.416	2,35%	29.852	2,06%
<u>UTILE OPERATIVO:</u>	438.332	26,33%	321.019	25,60%	558.542	38,55%
<i>Area Finanziaria:</i>	- 2.492	-0,20%	- 2.345	-0,19%	- 5.587	-0,39%
<i>Area Straordinaria:</i>		0,00%	-	0,00%	-	0,00%
<u>UTILE LORDO:</u>	435.840	26,18%	318.674	25,41%	552.955	38,17%
<i>Oneri Fiscali:</i>	113.639	9,06%	114.636	9,14%	167.070	11,53%
<u>UTILE NETTO:</u>	322.201	19,35%	204.038	16,27%	385.885	26,63%

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della Società confrontato con quelli degli esercizi precedenti è il seguente.

STATO PATRIMONIALE PERCENTUALIZZATO						
	2021		2020		2019	
<i><u>Immobilizzazioni materiali</u></i>	<u>130.877</u>	6,51%	108.381	7,18%	102.567	6,89%
<i><u>Immobilizzazioni immateriali</u></i>	<u>4.500</u>	0,22%	5.020	0,33%	1.560	0,10%
<i><u>Immobilizzazioni finanziarie</u></i>	<u>104.445</u>	5,19%	104.445	6,92%	104.445	7,02%

<u>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</u>	<u>239.822</u>	11,93%	217.846	14,44%	208.572	14,01%
<i>Magazzino</i>	<u>6.706</u>	0,33%	3.040	0,20%	5.250	0,35%
<i>Liquidità Differite</i>	<u>1.755.890</u>	87,33%	1.050.709	69,62%	1.211.922	81,43%
<i>Liquidità Immediate</i>	<u>8.176</u>	0,41%	237.514	15,74%	62.530	4,20%
<u>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</u>	<u>1.770.772</u>	88,07%	1.291.263	85,56%	1.279.702	85,99%
CAPITALE INVESTITO	2.010.594	100,00%	1.509.109	100,00%	1.488.274	100,00%

--

	2020		2019		2018	
<i><u>MEZZI PROPRI</u></i>	857.024	50,76%	652.985	50,03%	267.102	24,23%
<i><u>PASSIVITA' CONSOLIDATE</u></i>	61.696	3,65%	70.645	5,41%	83.188	7,55%
<i><u>PASSIVITA' PERMANENTI</u></i>	918.720	54,41%	723.630	55,45%	350.290	31,78%
<i><u>PASSIVITA' CORRENTI</u></i>	769.673	45,59%	581.441	44,55%	752.099	68,22%
CAPITALE INVESTITO	1.688.393	100,00%	1.305.071	100,00%	1.102.389	100,00%

Principali indicatori

Ai sensi dell'art. 2428, comma 1-bis, c.c. di seguito vengono analizzati alcuni indicatori di risultato scelti tra quelli ritenuti più significativi in relazione alla situazione della società.

INDICATORI ECONOMICI

INDICATORI REDDITIVITA'		2021	2020	2019	2018
R.O.I.	Uo/Ci	21,80%	21,27%	37,53%	18,99%
R.O.E. (Netto)	Un/Mp	37,60%	31,25%	144,47%	57,75%
R.O.E. (Lordo)	Ul/Mp	50,86%	48,80%	207,02%	86,41%
R.O.S.	Uo/Vn	56,64%	39,33%	61,48%	41,37%
Turn Over (Pci)	Vn/Ci	45,84%	62,54%	82,41%	48,98%
T. F.	OF/(Pb+Pml)	0,30%	0,36%	0,67%	0,46%
Effetto Leva	R.O.I.-T.F.	21,50%	20,91%	36,86%	18,53%

ROE (Return On Equity)

Descrizione

E' il rapporto tra il reddito netto ed il patrimonio netto dell'azienda.

Esprime in misura sintetica la redditività e la remunerazione del capitale proprio.

ROI (Return On Investment)

Descrizione

E' il rapporto tra il reddito operativo e il totale dell'attivo.

Esprime la redditività caratteristica del capitale investito, ove per redditività caratteristica si intende quella al lordo della gestione finanziaria, delle poste straordinarie e della pressione fiscale.

ROS (Return On Sale)

Descrizione

E' il rapporto tra la differenza tra valore e costi della produzione e i ricavi delle vendite.

Esprime la capacità dell'azienda di produrre profitto dalle vendite.

INDICATORI PATRIMONIALI

Gli indicatori patrimoniali significativi possono essere quelli di seguito indicati.

INDICATORI DI COMPOSIZIONE		2021	2020	2019	2018
Indice di elasticità degli impieghi	Ac/Ci	88,07%	85,56%	85,99%	84,81%
Indice di disponibilità del magazzino	M/Ci	0,33%	0,20%	0,35%	0,52%
Indice di liquidità totale	(Ld+Li)/Ci	87,74%	85,36%	85,63%	84,29%
Indice di liquidità immediata	Li/Ci	0,41%	15,74%	4,20%	12,11%
Indice di rigidità degli impieghi	Af/Ci	11,93%	14,44%	14,01%	15,19%
Indice di immobilizzo (materiale)	Itm/Ci	6,51%	7,18%	6,89%	8,29%
Indice di immobilizzo (immateriali)	Iti/Ci	0,22%	0,33%	0,10%	0,17%

Indice di immobilizzo (finanziario)	If/Ci	5,19%	6,92%	7,02%	6,73%
Quoziente di rigidità degli impieghi	Af/Ac	0,14	0,17	0,16	0,18
Quoziente di indebitamento	(Pml+Pb)/Mp	0,970	0,999	3,127	7,611
Indice di autonomia finanziaria	Mp/Ci	50,76%	50,03%	24,23%	11,61%
Indice di indebitamento	(Pml+Pb)/Ci	49,24%	49,97%	75,77%	88,39%
Indice di indebitamento consolidato	Pml/Ci	3,65%	5,41%	7,55%	8,10%
Indice di indebitamento corrente	Pb/Ci	45,59%	44,55%	68,22%	80,29%
Indice di indebitamento permanente	Pp/Ci	54,41%	55,45%	31,78%	19,71%
INDICI DI CORRELAZIONE		2021	2020	2019	2018
Margine di struttura primario	Mp-Af	617.202,00	435.139,00	58.530,00	- 67.037,31
Quoziente primario di struttura	Mp/Af	3,574	2,997	1,281	0,716
Margine di struttura secondario	Pp-Af	678.898,00	505.784,00	141.718,00	51.030,48
Quoziente secondario di struttura	Pp/Af	3,831	3,322	1,679	1,216
CCN	(M+Ld+Li)-Pb	1.001.099,00	709.822,00	527.603,00	148.807,01
Quoziente primario di tesoreria	Li/Pb	0,011	0,408	0,083	0,161
Margine di tesoreria secondario	(Ld+Li)-Pb	994.393,00	706.782,00	522.353,00	140.726,49
Quoziente secondario di tesoreria	(Ld+Li)/Pb	2,292	2,216	1,695	1,120
Quoziente di disponibilità	(M+Ld+Li)/Pb	2,301	2,221	1,702	1,127

Margine di Struttura Primario (detto anche Margine di Copertura delle Immobilizzazioni)

Descrizione

Misura in valore assoluto la capacità dell'azienda di finanziare le attività immobilizzate con il capitale proprio, ovvero con le fonti apportate dai soci.

Permette di valutare se il patrimonio netto sia sufficiente o meno a coprire le attività immobilizzate.

Indice di Struttura Primario (detto anche Copertura delle Immobilizzazioni)

Descrizione

Misura la capacità dell'azienda di finanziare le attività immobilizzate con il capitale proprio.

Permette di valutare il rapporto percentuale tra il patrimonio netto (comprensivo dell'utile o della perdita dell'esercizio) e il totale delle immobilizzazioni.

Margine di Struttura Secondario

Descrizione

Misura in valore assoluto la capacità dell'azienda di finanziare le attività immobilizzate con il capitale proprio e i debiti a medio e lungo termine.

Permette di valutare se le fonti durevoli siano sufficienti a finanziare le attività immobilizzate.

Indice di Struttura Secondario

Descrizione

Misura la capacità dell'azienda di finanziare le attività immobilizzate con il capitale proprio e i debiti a medio e lungo termine.

Permette di valutare in che percentuale le fonti durevoli finanziano le attività immobilizzate.

Mezzi propri / Capitale investito

Descrizione

Misura il rapporto tra il patrimonio netto ed il totale dell'attivo (N/K).

Permette di valutare l'incidenza di come il capitale apportato dai soci finanzia l'attivo dello stato patrimoniale.

Rapporto di Indebitamento

Descrizione

Misura il rapporto tra il capitale raccolto da terzi, in qualunque modo procurato, ed il totale dell'attivo.

Permette di valutare la percentuale di debiti che a diverso titolo l'azienda ha contratto per reperire le fonti necessarie a soddisfare le voci indicate nel totale dell'attivo di stato patrimoniale.

Indice di Liquidità Primario

Descrizione

Misura in valore assoluto la capacità dell'impresa di estinguere i debiti entro i dodici mesi utilizzando le liquidità immediatamente disponibili.

Permette di valutare se le liquidità sono sufficienti o meno a coprire le passività correnti.

Margine di Liquidità Secondario o Margine di Tesoreria

Descrizione

Misura in valore assoluto la capacità dell'impresa di estinguere i debiti entro i dodici mesi utilizzando le liquidità immediatamente disponibili e le liquidità differite (tutto il capitale circolante, ad esclusione delle rimanenze).

Permette di valutare se le liquidità immediate e quelle differite sono sufficienti o meno a coprire le passività correnti.

Indice di Liquidità Secondario

Descrizione

Misura la capacità dell'impresa di estinguere i debiti entro i dodici mesi utilizzando le liquidità immediatamente disponibili e le liquidità differite (tutto il capitale circolante ad esclusione delle rimanenze).

Permette di valutare in maniera prudenziale la solvibilità aziendale nel breve termine, escludendo dal capitale circolante i valori di magazzino che potrebbero rappresentare investimenti di non semplice smobilizzo.

Capitale Circolante Netto (CCN)

Descrizione

Misura in valore assoluto la capacità dell'impresa di estinguere i debiti entro i dodici mesi utilizzando tutto il capitale circolante.

Rappresenta il vero baluardo di giudizio dell'equilibrio finanziario. Significativa, in tal senso, la sua coincidenza con il valore del Margine di Struttura Secondario.

Indice di Disponibilità

Descrizione

Misura la capacità dell'impresa di estinguere i debiti entro i dodici mesi, utilizzando tutto il capitale circolante.

Permette di valutare la solvibilità aziendale nel breve termine, senza timore di dover ricorrere allo smobilizzo di capitale fisso.

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, n. 1), c.c. si dichiara che la società non ha svolto attività di ricerca e sviluppo nel corso del 2021;

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

La società ha come unico socio Il Comune di Pisa.

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

La società non possiede azioni proprie.

Informazioni sui principali rischi ed incertezze

La principale area di rischio è legata al mancato introito dei canoni di concessione demaniale rilasciati a favore dei cantieri navali insistenti sull'area. Tuttavia, la società mantiene un controllo costante sugli incassi e, laddove ne ravveda il pericolo, apposta fondi di rischi specifici.

Informazioni ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del codice civile

Non sussistono crediti finanziari a lunga scadenza, ad eccezione di un deposito cauzionale che ammonta a euro 15.386,23.

Sedi secondarie

La Società non si avvale di sedi secondarie.

Evoluzione prevedibile della gestione

In relazione all'andamento della gestione, i ricavi dovrebbero rimanere costanti in quanto legati alla riscossione di concessioni demaniali pluriennali. Gli altri ricavi, dati dai contributi Regionali per la manutenzione del canale dei Navicelli e dei ponti mobili, possono variare solo nel caso vengano deliberati lavoro straordinari con appositi finanziamenti a fondo perduto.

Termine di convocazione dell'Assemblea

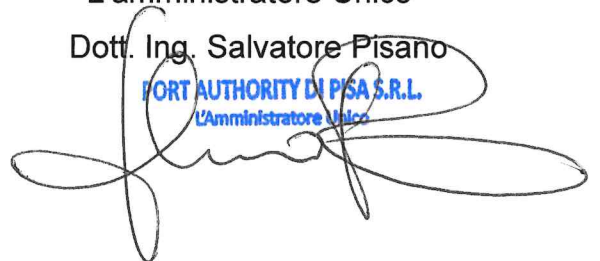
Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2364, comma 2 del Codice Civile, ci si è avvalsi del maggior termine per l'approvazione del Bilancio.

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

L'amministratore Unico

Dott. Ing. Salvatore Pisano

PORT AUTHORITY DI PISA S.R.L.
L'Amministratore Unico



RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO

(ex art. 6, comma 4, D.Lgs. 175/2016)

PREMESSA

La Società, in quanto società a controllo pubblico ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. m), del D.Lgs. 175/2016 ("Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica"), è tenuta a predisporre annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale, da presentare all'Assemblea dei soci e successivamente da pubblicare contestualmente al bilancio di esercizio, la Relazione sul governo societario secondo quanto previsto dall'art. 6, comma 4, del D.Lgs. 175/2016.

Tale Relazione, ai sensi della sopracitata normativa, deve contenere:

- uno specifico Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale redatto ai sensi dell'art. 6, comma 2, del D.Lgs. 175/2016;
- l'indicazione degli strumenti integrativi, ove adottati tenendo conto dell'oggetto della società e della sua organizzazione, previsti dal comma 3 del citato art. 6 del D.Lgs. 175/2016, di seguito elencati:
 - regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale;
 - un ufficio di controllo interno strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell'impresa, che collabora con l'organo di controllo statutario riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, e trasmette periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione;
 - codici di condotta propri, o adesione a codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società;
 - programmi di responsabilità sociale d'impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea;
- l'eventuale motivazione della non intervenuta adozione degli strumenti integrativi di cui sopra, anche per eventuale mancanza dei presupposti necessitanti, ai sensi dell'art. 6, comma 5, del D.Lgs. 175/2016.

Il Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica (TUSP) non fornisce indicazioni sulle modalità e sugli ulteriori contenuti della Relazione sul governo societario. Pertanto, per la redazione della presente Relazione, tenendo conto delle caratteristiche specifiche della Società e delle sue previsioni statutarie, si è ritenuto opportuno fare riferimento:

- alle disposizioni contenute nell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/1998, per la parte relativa alla storia, all'attività e al governo della società, tenuto conto delle analogie tra la "Relazione sul governo societario e degli assetti proprietari" delle società emittenti valori mobiliari ammessi alle negoziazioni in mercati regolamentati e la "Relazione sul governo societario" prevista dal D.Lgs. 175/2016;
- al documento del marzo 2019 del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili (CNDCEC) intitolato "Relazione sul governo societario contenente programma di valutazione del rischio di crisi aziendale";
- alle "Linee guida per la redazione del Programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale nell'ambito della Relazione sul governo societario, ai sensi dell'art. 6, commi 2 e 4, del D.lgs. 175/2016", trasmesse dal Comune di Pisa.

STORIA E PROFILO DELLA SOCIETÀ

La Port Authority di Pisa Srl è una società interamente a capitale pubblico, costituita al fine di gestire il Canale dei Navicelli e le aree demaniali limitrofe. Provvede al mantenimento dell'efficienza e dell'utilizzo del canale, in particolare per quanto riguarda gli interventi di dragaggio e l'apertura dei ponti per il passaggio delle imbarcazioni.

Dal 2008 e fino al febbraio 2019, la Società ha gestito e amministrato il Centro Servizi “Yachting Lab”, che aveva il compito di erogare servizi non solo alle imprese e agli operatori della nautica, ma anche alle aziende appartenenti ad altri settori i cui prodotti possono essere applicati al comparto nautico (arredo degli interni, design, nuovi materiali, prodotti innovativi, etc.).

In particolare, le attività svolte dalla Società riguardano:

- L'amministrazione del patrimonio demaniale di terreni e fabbricati;
- L'assegnazione delle concessioni demaniali e la loro gestione e controllo;
- Il monitoraggio del fondale del Canale (comprese le darsene), delle difese di sponda, delle banchine, provvedendo all'escavazione dei fondali e alla rimozione dei materiali sommersi dove necessario;
- Il coordinamento e controllo della navigazione, delle manovre, dei vari e degli alaggi per le imbarcazioni/navi all'interno dell'area demaniale della darsena pisana (il cd. Porto Pisano), lungo tutto il Canale dei Navicelli e, a partire dal 2022, dell'incile dell'Arno;
- In coordinamento con la polizia Municipale, il Comando di Porto su delega del Comune di Pisa.

Non sono previste nello Statuto societario particolari norme in ordine alla circolazione delle quote societarie nè per le modifiche allo Statuto, nè per la nomina o la sostituzione degli organi amministrativi.

GOVERNO DELLA SOCIETÀ

Per quanto attiene all'adesione ad un codice di comportamento in materia di governo societario, le pratiche di governo societario effettivamente applicate dalla società, l'applicazione delle norme in materia di trasparenza, pubblicità e prevenzione della corruzione, la società ha adottato le seguenti misure:

a. Misure di organizzazione e di gestione atte a prevenire reati, ai sensi del D.Lgs. 231/2001, opportunamente integrate da misure in materia di trasparenza e prevenzione della corruzione, redatte tenendo conto delle “Nuove linee guida per l’attuazione della normativa in materia di prevenzione della corruzione e trasparenza da parte delle società e degli enti di diritto privato controllati e partecipati dalle pubbliche amministrazioni e degli enti pubblici economici” approvate dall’Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) con Delibera n. 1134 del 08.11.2017 nonché delle direttive eventualmente approvate dai soci ai sensi dell’art. 147-quater del D.Lgs. 267/2000;

b. Per l'affidamento di lavori, beni e servizi, come per l'attribuzione di incarichi, la società fa riferimento al Codice degli appalti;

c. Non sono stati adottati Codici di comportamento dei dipendenti della Società: Port Authority ha ridotto nel 2021 i dipendenti da quattro a tre per effetto delle dimissioni di un profilo tecnico ed intende a breve varare il nuovo organigramma, procedere a nuove assunzioni e predisporre a breve il codice mancante;

Per quanto riguarda i sistemi di gestione dei rischi e di controllo interno, la società è dotata di un organo di vigilanza composta da un membro esterno ed uno interno, oltre che dal sindaco unico facente anche funzione di revisione legale;

I meccanismi di funzionamento dell'assemblea dei soci, i suoi principali poteri, i diritti dei soci e le modalità del loro esercizio, sono regolati dal Codice Civile e dallo Statuto. Non sono state adottate misure particolari.;

La società è attualmente amministrata da un organo monocratico e controllata da un organo composto da una professionista iscritta all'albo dei revisori contabili tenuto presso il ministero di Giustizia.

Sono previste per Legge politiche in materia di diversità applicate in relazione alla composizione degli organi di amministrazione e controllo relativamente ad aspetti quali la composizione di genere e il percorso formativo e professionale. La loro nomina avviene con valutazione di Curriculum Vitae.

PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE EX ART. 6, C. 2, E ART. 14 DEL D.LGS. 175/2016

In conformità alle disposizioni normative recate dall'art. 6, comma 2, e dall'art. 14 del D.Lgs. 175/2016, l'Organo amministrativo della Società ha predisposto il presente Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale che rimarrà in vigore sino a diverso successivo atto dell'Organo amministrativo, che potrà aggiornarlo e implementarlo in ragione delle mutate dimensioni e complessità della Società.

1. DEFINIZIONI

1.1. Continuità aziendale

Il principio di continuità aziendale è richiamato dall'art. 2423-bis del Codice civile che, in tema di principi di redazione del bilancio, al comma 1, n. 1, recita: *“la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività”*.

La nozione di *continuità* aziendale indica la capacità dell'azienda di conseguire risultati positivi e generare correlati flussi finanziari nel tempo.

Si tratta del presupposto affinché l'azienda operi e possa continuare a operare nel prevedibile futuro come azienda in funzionamento e creare valore, il che implica il mantenimento di un equilibrio economico-finanziario.

L'azienda, nella prospettiva della continuazione dell'attività, costituisce, come indicato nell'OIC 11 (§ 22), un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

Nei casi in cui, a seguito di tale valutazione prospettica, siano identificate significative incertezze in merito a tale capacità, dovranno essere chiaramente fornite nella nota integrativa le informazioni relative ai fattori di rischio e alle incertezze identificate, nonché ai piani aziendali futuri per far fronte a tali rischi e incertezze. Dovranno inoltre essere esplicitate le ragioni che qualificano come significative le incertezze esposte e le ricadute che esse possono avere sulla continuità aziendale.

1.2. Crisi

L'art. 2, lett. c), della legge 19 ottobre 2017, n. 155 (Delega al Governo per la riforma delle discipline della crisi d'impresa e dell'insolvenza) definisce lo stato di crisi dell'impresa come *“probabilità di futura insolvenza, anche tenendo conto delle elaborazioni della scienza aziendalistica”*; insolvenza a sua volta intesa – ex art. 5 del R.D. 16 marzo 1942, n. 267 – come la situazione che *“si manifesta con inadempimenti od altri fatti esteriori, i quali dimostrino che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni”* (definizione confermata nel decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, recante “Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155”, il quale all'art. 2, comma 1, lett. a), definisce la “crisi” come *“lo stato di difficoltà economico-finanziaria che rende probabile l'insolvenza del debitore e che per le imprese si manifesta come inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte regolarmente alle obbligazioni pianificate”*.

Il tal senso, la crisi può manifestarsi con caratteristiche diverse, assumendo i connotati di una:

- crisi finanziaria, allorché l'azienda – pur economicamente sana – risenta di uno squilibrio finanziario e quindi abbia difficoltà a far fronte con regolarità alle proprie posizioni debitorie. Secondo il documento OIC 19, Debiti, (Appendice A), *“la situazione di difficoltà finanziaria è dovuta al fatto che il debitore non ha, né riesce a procurarsi, i mezzi finanziari adeguati, per quantità e qualità, a soddisfare le esigenze della gestione e le commesse obbligazioni di pagamento”*;
- crisi economica, allorché l'azienda non sia in grado, attraverso la gestione operativa, di remunerare congruamente i fattori produttivi impiegati.

2. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO

Tenuto conto che la norma di legge fa riferimento a “indicatori” e non a “indici” e, dunque a un concetto di più ampia portata e di natura predittiva, la Società ha individuato i seguenti strumenti di valutazione dei rischi oggetto di monitoraggio:

- analisi indicatori extracontabili;
- analisi indicatori contabili;
- analisi indicatori prospettici;

Analisi indicatori extracontabili

L'analisi degli indicatori extracontabili costituisce una fase preliminare che va a scandagliare il contesto interno ed esterno in cui opera la Società al fine di valutare i fattori che possono generare dubbi sulla *continuità* aziendale.

In particolare, sono stati utilizzati i seguenti indicatori cui sono attribuiti un punteggio da 0 a 5 (0 per rischio nullo, 5 quello massimo):

- A. Contratti di Servizio. Un rilevante contratto di servizio in scadenza può essere una criticità, anche se vi è la ragionevole certezza di un suo rinnovo, che peraltro può presentarsi con condizioni e clausole sostanzialmente differenti.
- B. La volontà liquidatoria dei soci. Ad esempio, quando un socio che possiede una quota significativa intende uscire dalla compagine sociale.
- C. Eventuale perdita di mercati o clienti strategici.
- D. Le incertezze derivanti dal cambio dei vertici aziendali.
- E. La difficoltà nella gestione del personale e dei rapporti sindacali.
- F. Le modifiche delle normative di settore e quelle afferenti le partecipazioni pubbliche.
- G. La presenza di procedimenti legali e di contenziosi di rilevante importo e l'incertezza sulla loro durata e conclusione.
- H. Il possesso di partecipazioni in società che presentano a sua volta criticità sulla *continuità* aziendale.
- I. La presenza di osservazioni e/o rilievi nella Relazione redatta dall'Organo di Controllo o dal Revisore Legale dei conti, in merito ai dubbi sulla *continuità* aziendale.
- J. Adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e del suo concreto funzionamento, da valutare anche in base ai rilievi dell'Organo di controllo.
- K. Osservanza delle norme amministrative e dei vincoli che si applicano alla società in relazione alla sua natura ed alla partecipazione al capitale di amministrazioni pubbliche, anche tenendo conto degli obiettivi e delle direttive approvate dai soci ai sensi dell'art. 147-quater del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 19, commi 5-7, del D.Lgs. 175/2016.
- L. Sussistenza di una o più delle situazioni elencate dall'art. 20, comma 2, del D.Lgs. 175/2016 dalle quali deriva la necessità di attuare interventi di razionalizzazione, fra cui:
 - 1. società priva di dipendenti o con un numero di amministratori superiore a quello dei dipendenti;
 - 2. conseguimento, nel triennio precedente, di un fatturato medio non superiore a un milione di euro, fatta salva la disciplina transitoria prevista dall'art. 27, comma 12-quinquies, del D.Lgs. 175/2016;
 - 3. per le sole società diverse da quelle costituite per la gestione di un servizio di interesse generale (SIG), risultato negativo per quattro dei cinque esercizi precedenti;
 - 4. necessità di contenimento dei costi di funzionamento.

A tali indicatori sono stati applicati “pesi” al fine di determinare un punteggio di rischio complessivo relativo ai fattori extracontabili: tale punteggio è compreso tra 0 (rischio nullo) e 10 (rischio massimo).

Di seguito si riporta lo schema delle valutazioni:

Indicatore EXTRACONTABILE	Valore	Peso	Formula	Punteggi o Anno n
Contratti di Servizio (scadenza) 0 se oltre 5 anni; 1 se tra 5 e 4 anni; 2 se tra 4 e 3 anni; 3 se tra 3 e 2 anni; 4 se tra 2 e 1 anno; 5 se entro un anno, scaduto o in proroga.	Da 0 a 5	0,40	Valore * Peso	0
Volontà liquidatori dei soci	Da 0 a 5	0,40	Valore * Peso	0
Perdita dei mercati o di clienti strategici	Da 0 a 5	0,20	Valore * Peso	0,2
Cambio vertici aziendali	Da 0 a 5	0,15	Valore * Peso	0,3
Gestione rapporti con il personale	Da 0 a 5	0,07	Valore * Peso	0
Modifiche alle normative di settore	Da 0 a 5	0,06	Valore * Peso	0
Procedimenti legali di lunga durata ed incerti	Da 0 a 5	0,23	Valore * Peso	0,23
Possesso partecipazioni critiche	Da 0 a 5	0,15	Valore * Peso	0,15
Presenza di rilievi da parte dell'Organo di Controllo	Da 0 a 5	0,14	Valore * Peso	0,14
Adeguatezza assetto organizzativo	Da 0 a 5	0,07	Valore * Peso	0,21
Osservanza norme società a partecipazione pubblica	Da 0 a 5	0,07	Valore * Peso	0,14
Sussistenza requisiti Razionalizzazione Partecipazioni	Da 0 a 5	0,06	Valore * Peso	0
TOTALE PUNTEGGIO RISCHIO DA INDICATORI EXTRACONTABILI		2,00	MIN 0,00 MAX 10,00	1,37

2.1. Analisi indicatori contabili

L'analisi degli indicatori contabili si focalizza sulla:

- solidità: l'analisi è indirizzata ad apprezzare la relazione fra le diverse fonti di finanziamento e la corrispondenza tra la durata degli impieghi e delle fonti;
- liquidità: l'analisi ha ad oggetto la capacità dell'azienda di far fronte ai pagamenti a breve con la liquidità creata dalle attività di gestione a breve termine;
- redditività: l'analisi verifica la capacità dell'azienda di generare un reddito capace di coprire l'insieme dei costi aziendali nonché, eventualmente, remunerare del capitale.

Tali analisi vengono condotte considerando un arco di tempo storico quadriennale (e quindi l'esercizio corrente e i tre precedenti), sulla base degli indici e margini di bilancio di seguito indicati.

Nella valutazione degli indici e degli indicatori dobbiamo tener conto che l'esercizio 2017 si è chiuso con una perdita importante (euro 410.000,00 circa) a causa di accantonamenti per rischi di perdite su crediti (euro 420.000,00 circa) dovute alla crisi economico finanziaria che ha colpito

alcuni cantieri navali insistenti sul canale e che ha compromesso la normale riscossione dei canoni di concessione.

INDICI DI COMPOSIZIONE		2021	2020	2019	2018	2017
Indice di elasticità degli impieghi	Ac/Ci	88,07%	85,56%	85,99%	84,81%	86,70%
Indice di disponibilità del magazzino	M/Ci	0,33%	0,20%	0,35%	0,52%	0,96%
Indice di liquidità totale	(Ld+Li)/Ci	87,74%	85,36%	85,63%	84,29%	85,74%
Indice di liquidità immediata	Li/Ci	0,41%	15,74%	4,20%	12,11%	1,39%
Indice di rigidità degli impieghi	Af/Ci	11,93%	14,44%	14,01%	15,19%	13,30%
Indice di immobilizzo (materiale)	Itm/Ci	6,51%	7,18%	6,89%	8,29%	10,03%
Indice di immobilizzo (immateriale)	Iti/Ci	0,22%	0,33%	0,10%	0,17%	0,18%
Indice di immobilizzo (finanziario)	If/Ci	5,19%	6,92%	7,02%	6,73%	3,10%
Quoziente di rigidità degli impieghi	Af/Ac	0,14	0,17	0,16	0,18	0,15
Quoziente di indebitamento	(Pml+Pb)/Mp	0,970	0,999	3,127	7,611	1,806
Indice di autonomia finanziaria	Mp/Ci	50,76%	50,03%	24,23%	11,61%	35,63%
Indice di indebitamento	(Pml+Pb)/Ci	49,24%	49,97%	75,77%	88,39%	64,37%
Indice di indebitamento consolidato	Pml/Ci	3,65%	5,41%	7,55%	8,10%	6,48%
Indice di indebitamento corrente	Pb/Ci	45,59%	44,55%	68,22%	80,29%	57,89%
Indice di indebitamento permanente	Pp/Ci	54,41%	55,45%	31,78%	19,71%	42,11%
INDICI DI CORRELAZIONE		2021	2020	2019	2018	2017
Margine di struttura primario	Mp-Af	617.202,00	435.139,00	58.530,00	67.037,31	629.869,21
Quoziente primario di struttura	Mp/Af	3,574	2,997	1,281	0,716	3,186
Margine di struttura secondario	Pp-Af	678.898,00	505.784,00	141.718,00	51.030,48	796.760,87
Quoziente secondario di struttura	Pp/Af	3,831	3,322	1,679	1,216	3,765
CCN	(M+Ld+Li)-Pb	1.001.099,00	709.822,00	527.603,00	148.807,01	386.703,31
Quoziente primario di tesoreria	Li/Pb	0,011	0,408	0,083	0,161	0,020
Margine di tesoreria secondario	(Ld+Li)-Pb	994.393,00	706.782,00	522.353,00	140.726,49	365.961,12
Quoziente secondario di tesoreria	(Ld+Li)/Pb	2,292	2,216	1,695	1,120	1,245
Quoziente di disponibilità	(M+Ld+Li)/Pb	2,301	2,221	1,702	1,127	1,259
INDICI RI REDDITIVITA'		2021	2020	2019	2018	2017
R.O.I.	Uo/Ci	21,80%	21,27%	37,53%	18,99%	-10,16%
R.O.E. (Netto)	Un/Mp	37,60%	31,25%	144,47%	57,75%	-44,67%
R.O.E. (Lordo)	Ul/Mp	50,86%	48,80%	207,02%	86,41%	-42,50%
R.O.S.	Uo/Vn	56,64%	39,33%	61,48%	41,37%	-30,87%
Turn Over (Pci)	Vn/Ci	45,84%	62,54%	82,41%	48,98%	27,68%
T. F.	OF/(Pb+Pml)	0,30%	0,36%	0,67%	0,46%	0,00%
Effetto Leva	R.O.I.-T.F.	21,50%	20,91%	36,86%	18,53%	-10,16%
INDICATORI		2021	2020	2019	2018	2017
	PFN/MOL	1,78	1,86	1,42	3,47	6,78

PFN/MON	2,58	3,20	2,16	13,18	-4,04
D/E	,97	1,00	3,13	7,61	1,81
OF/MOL	0,01	0,01	0,01	0,02	0,02
WACC	53,13%	52,09%	27,47%	14,61%	36,70%
EVA	- 629.916,89	- 465.005,24	149.758,89	68.097,46	-1.015.203,47

Indicatore	Tipo Val.	Punteggio Anno n	Punteggio Anno n-1	Punteggio Anno n-2	Punteggio Anno n-3
Deficit Patrimoniale	se SI 0,00 se NO 2,00	0	0	0	0
Capitale Circolante Netto	se SI 0,00 se NO 0,65	0	0	0	0
Oneri Finanziari su Fatturato	se SI 0,00 se NO 0,75	0	0	0	0
ROE	se SI 0,00 se NO 0,75	0	0	0	0,75
EVA	se SI 0,00 se NO 1,90	0	0	0	1,9
Risultati Esercizio	se SI 0,00 se NO 0,75	0	0	0	0,75
Risultati Operativi	se SI 0,00 se NO 0,75	0	0	0	0
Perdite esercizio portate a nuovo	se SI 0,00 se NO 0,65	0	0	0	0,65
Costo Medio del Personale	se SI 0,00 se NO 0,90	0	0	0	0
Efficienza del Personale	se SI 0,00 se NO 0,90	0	0	0	0
PUNTEGGIO COMPLESSIVO RISCHIO DA INDICATORI CONTABILI	MIN 0,00 MAX 10,00	0	0	0	4,05

2.2. Analisi indicatori prospettici

La società ha individuato il seguente indicatore per l'analisi prospettica:

Indicatore PROSPETTICO	Valori soglia	Valore	Formula	Punteggio Anno n
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	DSCR > 1	0	0,00	3,6
	DSCR = 1	1	1,00	
	DSCR < 1	1 / DSCR fino ad un max di 10,00	Max 10,00	
TOTALE PUNTEGGIO DA INDICATORE RISCHIO PROSPETTICO			MIN 0,00 MAX 10,00	3,6

Cash flow metodo finanziario indiretto anno 2021: euro 8.173

Flusso finanziario al servizio del debito: euro 29.825

DSCR 2021 : 0,274

2.3 Valutazione complessiva

Ottenuti i punteggi di cui sopra, considerato che il DSCR risulta < 1 solo per effetto dell'incasso dei canoni di concessione e dei contributi regionali avvenuti nei primi mesi del 2022, si procede con la media semplice del punteggio complessivo ottenuto dagli indicatori extracontabili e contabili:

Punteggi Rischio	Punteggio
Indicatori Extracontabili	1,37
Indicatori Contabili (media del quadriennio)	1,01
TOTALE	2,38
PUNTEGGIO COMPLESSIVO RISCHIO (media)	1,19

Quindi la società presenta rischi tanto maggiori quanto tende al punteggio massimo.

In particolare si può ritenere che per determinati punteggi corrispondano determinati rischi, come quelli presentati nella successiva tabella:

Punteggio Rischio	Rischio Aziendale	Azioni
Compresi tra 0 e 3	Non rilevabile	L'Organo amministrativo è comunque tenuto a verificare, almeno con cadenza annuale, il rischio di crisi aziendale.
Compresi tra 3 e 5	Incubazione	Comunicazione ai soci delle problematiche riscontrate e proposta di azioni correttive.
Compresi tra 5 e 6	Maturazione	Monitoraggio periodico da parte dell'Organo amministrativo con adozione di un piano di risanamento per il ripristino dell'equilibrio.
Compresi tra 6 e 7	Crisi conclamata	Piano di risanamento contenente interventi radicali sull'amministrazione e gestione sociale.
Compresi tra 7 e 8	Insolvenza reversibile	Necessità di un piano di risanamento drastico con eventuale ricorso a professionalità esterne.
Superiori a 8	Insolvenza conclamata	Ricorso a misure di carattere straordinario o ad istituti di composizione della crisi, fallimento, concordato, etc.

Si ritiene che il punteggio medio della Port Authority di Pisa srl (1,19), considerata anche l'attività svolta dalla società, determini un rischio non rilevabile.

3. MONITORAGGIO PERIODICO

L'Organo amministrativo provvederà a redigere con cadenza almeno semestrale un'apposita relazione avente a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi in applicazione di quanto stabilito nel presente Programma. La relazione sarà presentata all'Assemblea dei soci.

Copia delle relazioni aventi a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi, anche ai fini dell'emersione e/o rilevazione di situazioni suscettibili di determinare l'emersione del rischio di

crisi, sarà trasmessa dall'Organo di controllo e revisione, che eserciterà in merito la vigilanza di sua competenza.

Le attività sopra menzionate saranno portate a conoscenza dell'Assemblea nell'ambito della Relazione sul governo societario riferita al relativo esercizio.

In presenza di elementi sintomatici dell'esistenza di un rischio di crisi, l'Organo amministrativo è tenuto a convocare senza indugio l'Assemblea dei soci per verificare se risulti integrata la fattispecie di cui all'art. 14, comma 2, del D.Lgs. 175/2016 e per esprimere una valutazione sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale della Società.

L'Organo amministrativo che rilevi un livello significativo di rischio di crisi aziendale in relazione agli indicatori considerati, predisporrà un idoneo Piano di risanamento recante indicazione dei provvedimenti necessari a prevenire l'aggravamento della crisi, correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, ai sensi dell'art. 14, comma 2, D.Lgs. 175/2016, e lo presenterà all'Assemblea dei soci per l'approvazione. Il Piano di risanamento avrà uno sviluppo temporale congruo tenendo conto della situazione economico-patrimoniale-finanziaria della società.

STRUMENTI INTEGRATIVI DI GOVERNO SOCIETARIO EX ART. 6, COMMA 3, D.LGS. 175/2016

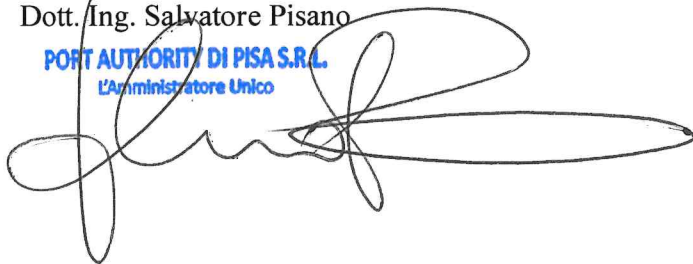
Ai sensi dell'art. 6, comma 3, D.Lgs. 175/2016 si riportano nella seguente tabella gli strumenti integrativi di governo societario:

Riferimento Normativo	Oggetto	Strumenti adottati
Art. 6 comma 3 lett. a)	Discipline interne	<i>Nessuno</i>
Art. 6 comma 3 lett. b)	Ufficio di controllo interno	<i>Nessuno</i>
Art. 6 comma 3 lett. c)	Codice di condotta	<i>Nessuno</i>
Art. 6 comma 3 lett. d)	Programmi di responsabilità sociale	<i>Nessuno</i>

Pisa, 4 aprile 2022

L'Amministratore Unico
Dott. Ing. Salvatore Pisano

PORT AUTHORITY DI PISA S.R.L.
L'Amministratore Unico



RELAZIONE DEL SINDACO UNICO

Incaricato delle funzioni di revisore legale (art.14 del D. Lgs. 27/01/2010 n.39) e di vigilanza (art.2429, 2. c., C. C.)

Al Socio Unico della
Port Authority di Pisa S.R.L.
Via Darsena n.3/5 - 56121 PISA
Capitale Sociale euro 157.003,84 I.V.
C.C.I.A.A Pisa 81619 - Registro Imprese
Codice Fiscale 0077100509

Premessa

Il sindaco unico, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c. [dall'art. 2477 c.c.].

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la “*Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n.39*” e nella sezione B) la “*Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.*”.

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n.39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Ho svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società Port Authority di Pisa S.r.l., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2021, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Sono indipendente rispetto alla

società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio

Responsabilità degli Amministratori e del sindaco unico per il bilancio d'esercizio

L'Amministratore è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dallo stesso ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

L'Amministratore è responsabile per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.

L'Amministratore utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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

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

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

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

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare

un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'Amministratore, inclusa la relativa informativa;
- sono giunta ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'Amministratore del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, sono tenuta a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del mio giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- ho comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D. Lgs. n.39/2010

L'Amministratore della Società Port Authority di Pisa S.r.l. è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione al 31 dicembre 2021, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Società Port Authority di Pisa S.r.l. al 31 dicembre 2021 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A mio giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2021 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D. Lgs. n.39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non ho nulla da riportare.

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 la mia attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Sindaco Unico emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

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

Ho vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Ho partecipato alle assemblee con il socio e mi sono incontrata con l'amministratore unico e, sulla base delle informazioni disponibili, non ho rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Ho acquisito dall'amministratore unico, anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho preso visione della relazione dell'organismo di vigilanza e dalla stessa non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Ho acquisito conoscenza e ho vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento e in ordine alle misure adottate dall'amministratore unico per fronteggiare la situazione emergenziale derivante dalla pandemia di Covid-19, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di mia competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, anche con riferimento agli impatti dell'emergenza da Covid-19 sui sistemi informatici e telematici, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non ho osservazioni particolari da riferire.

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

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal sindaco unico pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'esercizio non sono state effettuate segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 D. L. n.118/2021.

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

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a mia conoscenza, l'amministratore unico, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

In considerazione dell'espressa previsione statutaria l'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio è stata convocata entro il maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

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

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da me svolta, invito il socio unico ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, così come redatto dall'Amministratore.

Il sindaco unico concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dall'Amministratore in nota integrativa.

Pisa, 04 maggio 2022

Il Sindaco Unico
Dott.ssa Lara Lupi