

GEOFOR PATRIMONIO S.r.l.

**Capitale Sociale € 7.186.445,00
interamente versato**

Sede in Pontedera, Viale America, 105.

Inscritta al Registro delle Imprese di Pisa al n. 01751030501

Verbale di Assemblea ordinaria del 29 Aprile 2024

L'anno 2024 (duemilaventiquattro), il giorno 29 (ventinove) del mese di Aprile alle ore 11,00 in seconda convocazione si è riunita per via telematica attraverso la piattaforma Google Meet, l'Assemblea ordinaria dei soci della società GEOFOR PATRIMONIO Srl con il seguente ordine del giorno:

1. Presentazione ed approvazione del Bilancio di esercizio chiuso al giorno 31 dicembre 2023: deliberazioni inerenti;
2. Determinazione del compenso dell'Amministratore Unico nella misura proposta di € 26.000,00 per ogni esercizio;
3. Informativa dell'Amministratore su azioni nell'interesse della società, e precisamente:
 - autorizzazione all'Amministratore Unico onde perfezionare il rogito di compravendita con Ecofor Service Spa di cui al contratto preliminare in data 18.7.22, mediante il quale viene ceduta a Ecofor Service Spa una porzione dell'attuale compendio in Pontedera e correlativamente viene acquistato l'intero compendio posto in Calcinaia ed adibito a nuova sede Geofor Spa, con correlata stipula di contratto di locazione immobiliare ex L. 392/1978 avente per oggetto il predetto intero compendio posto in Calcinaia dietro pagamento di canone annuo pari a € 260.000,00 oltre IVA, ivi comprendendosi tutte le attività e le azioni a ciò funzionali,
 - autorizzazione all'Amministratore Unico onde perfezionare nuovo contratto di locazione immobiliare di durata minima anni 25 con Retiambiente Spa avente per oggetto l'impianto di termovalorizzazione con relativo resede funzionale posto in Pisa, dietro pagamento di canone annuo pari a € 500.000,00 oltre IVA, ivi comprendendosi tutte le attività e le azioni a ciò funzionali,
 - autorizzazione all'Amministratore Unico onde perfezionare nuovi contratti di locazione immobiliare con Geofor Spa aventi per oggetto la residua porzione dell'attuale compendio in Pontedera e la residua porzione dell'attuale compendio in Pisa, dietro pagamento di canone annuo pari a € 275.000,00 oltre IVA, ivi comprendendosi tutte le attività e le azioni a ciò funzionali,
 - autorizzazione all'Amministratore Unico onde procedere all'acquisto del compendio immobiliare in Pisa, attualmente in proprietà di Cisalpino

Immobiliare Srl, dietro pagamento del corrispettivo di € 800.000,00 oltre oneri di legge, con reperimento della relativa provvista mediante contrazione di finanziamento bancario di natura ipotecaria alle migliori condizioni di mercato, e con rinuncia ai contenziosi attivi e passivi in essere con la predetta Cisalpino Immobiliare Srl sia in sede civile che in sede amministrativa, ivi comprendendosi tutte le attività e le azioni a ciò funzionali;

4. Deliberazioni inerenti e conseguenti;
5. Nomina Collegio Sindacale;
6. Varie ed eventuali.

Sono presenti in collegamento audio-video:

Avv. Domenico Bechini: Amministratore Unico della società;

Dott.ssa Sabrina Cavallini: Presidente del Collegio Sindacale;

Dott. Francesco Montinaro: Sindaco effettivo;

Dott. Giuseppe Mangano: Sindaco effettivo.

Sono altresì presenti in collegamento audio-video:

Dott.ssa Rebecca Baldini nella qualità di consulente fiscale della società;

Avv. Franco Mugnai nella qualità di consulente legale della società;

Ing. Franco Canepa nella qualità di consulente tecnico della società.

Sono infine presenti in collegamento audio-video i sottoelencati soci rappresentanti complessivamente il 76,67% del capitale sociale, come di seguito elencato:

- n° 4.223.756 azioni da nominali € 1,00 del Comune di Pisa, rappresentato dal Sig. MICHELE CONTI, nella sua qualità di rappresentante legale;
- n° 810.850 azioni da nominali € 1,00 del Comune di Pontedera, rappresentato dal Sig. MATTEO FRANCONI, nella sua qualità di rappresentante legale;
- n° 64.546 azioni da nominali € 1,00 del Comune di San Miniato, rappresentato dalla Sig.ra LETIZIA MARTINELLI, nella sua qualità di delegato;
- n° 336.699 azioni da nominali € 1,00 del Comune di Vicopisano, rappresentato dal Sig. MATTEO FERRUCCI, nella sua qualità di rappresentante legale;
- n° 71.731 azioni da nominali € 1,00 del Comune di Calci, rappresentato dalla Sig.ra VALENTINA RICOTTA, nella sua qualità di delegato;
- n° 1.776 azioni da nominali € 1,00 del Comune di Santa Maria a Monte, rappresentato dalla Sig.ra MANUELA DEL GRANDE, nella sua qualità di rappresentante legale;
- n° 279 azioni da nominali € 1,00 del Comune di Palaia, rappresentato dal Sig. MARCO GHERARDINI, nella sua qualità di rappresentante legale;

L'Assemblea è stata regolarmente convocata a termini di legge e di statuto, e viene chiamata la Sig.ra Monica Fabbri presente in collegamento audio-video, a svolgere la mansione di segretario.

L'amministratore Unico, Avv. Domenico Bechini assume la presidenza ed apre la seduta presentandosi ai soci, ringraziando per la fiducia conferitagli e rivolgendo un pensiero di caro ricordo al Dott. Giuseppe Barsotti.

Procede poi con la presentazione all'Assemblea dei consulenti invitati a partecipare: Dott.ssa Rebecca Baldini, Avv. Franco Mugnai e Ing. Franco Canepa.

L'Amministratore Unico introduce il primo punto all'ordine del giorno, affermando che il bilancio chiuso al 31/12/2023 rileva una sensibile perdita dovuta principalmente ad oneri di carattere gestionale e nello specifico acquisizione di servizi propedeutici al raggiungimento degli obiettivi che la società ha posto in essere e che sono stati sinteticamente riportati al punto 3 dell'ordine del giorno dell'avviso di convocazione della presente Assemblea.

I costi sostenuti per i servizi professionali e tecnici durante l'anno 2023 sono stati, a suo parere, proporzionali al lavoro svolto dai vari professionisti.

Dopo la breve introduzione, l'Amministratore Unico chiede alla Dott.ssa Rebecca Baldini, nella sua veste di consulente della società, di illustrare le poste del bilancio chiuso al 31/12/2023.

La Dott.ssa Rebecca Baldini procede con la presentazione del bilancio, affermando che trattasi di un bilancio le cui componenti patrimoniali ATTIVE sono costituite dal compendio immobiliare ed impiantistico di proprietà della società, mentre le componenti patrimoniali PASSIVE sono costituite principalmente dai debiti verso gli istituti di credito per i finanziamenti ricevuti; prosegue il suo intervento, affermando che dall'analisi del conto economico si evince che la voce dei ricavi è relativa al canone di locazione del compendio immobiliare ed impiantistico stabilito dal contratto di locazione stipulato con la società Geofor SpA, mentre i costi sono costituiti principalmente da spese per prestazioni di servizi e dalle quote di ammortamento dei cespiti.

Le motivazioni che hanno determinato la perdita registrata sono essenzialmente dovute ad un aumento dei costi per prestazioni di servizi, come premesso dall'Amministratore Unico, nonchè ad un riassorbimento della fiscalità anticipata relativa alla svalutazione dell'area del termovalorizzatore di Pisa registrata nel bilancio dell'esercizio 2019.

La Dott.ssa Rebecca Baldini precisa, che in sede di redazione del bilancio 2023, il nuovo Amministratore Unico ha proceduto ad una operazione di verifica del valore residuo recuperabile dell'area del termovalorizzatore di Pisa rispetto al valore residuo contabile, e che tale valutazione è stata effettuata sulla base degli accordi intercorsi con la società RetiAmbiente SpA operando un'attualizzazione dei flussi futuri di locazione del compendio di Pisa.

Da tale valutazione non è emersa la necessità di procedere ad una ulteriore svalutazione del complesso impiantistico di Pisa, e pertanto il processo di ammortamento del termovalorizzatore prosegue come da piano stabilito nell'esercizio 2019.

Terminato l'intervento della Dott.ssa Rebecca Baldini, riprende la parola l'Amministratore Unico per chiedere all'Assemblea se ci sono domande sul progetto di bilancio 2023 presentato.

Poiché alcun socio chiede la parola, l'Amministratore Unico passa la parola al Presidente del Collegio Sindacale, Dott.ssa Sabrina Cavallini, la quale rivolge il proprio ringraziamento al precedente Amministratore, Dott. Giuseppe Barsotti, nonché a nome dell'intero Collegio Sindacale al nuovo Amministratore Unico per la collaborazione molto costruttiva e professionale instaurata.

La Dott.ssa Sabrina Cavallini prosegue il suo intervento affermando che sono state superate le criticità relative alla valutazione del compendio immobiliare ed impiantistico di proprietà della società, e che non sono stati rilevati dubbi sulla continuità aziendale come riportato sulla relazione che è stata redatta, così esprimendo il parere favorevole del Collegio Sindacale circa l'approvazione del bilancio 2023 e la destinazione del risultato come proposto dall'Amministratore Unico.

L'Amministratore Unico riprende la parola e ringrazia il Collegio Sindacale per il lavoro proficuo svolto nel rispetto delle reciproche competenze, prosegue chiedendo all'Avv. Franco Mugnai di intervenire in qualità di consulente che ha seguito, insieme al precedente Amministratore Unico, le vicende della società ed i suoi sviluppi.

L'Avv. Franco Mugnai ringrazia e rivolge un affettuoso pensiero in ricordo del Dott. Giuseppe Barsotti, e prosegue illustrando all'Assemblea una sintesi delle attività svolte nell'anno 2023 in collaborazione con il precedente Amministratore Unico, attività che, secondo il suo parere, sono state una prosecuzione ed uno sviluppo delle operazioni già iniziate negli anni precedenti.

L'Avv. Franco Mugnai così riepiloga la situazione iniziale della società Geofor Patrimonio Srl nel momento in cui è stato chiamato a collaborare con il precedente Amministratore Unico:

- contratto di locazione con la società Geofor Spa sottoscritto nell'estate dell'anno 2020 che presenta clausole particolarmente vessatorie relative all'obbligo di ripristino ambientale dell'area ex termovalorizzatore di Pisa,
- sede di Pontedera del tutto inadeguata dal punto di vista ambientale e funzionale,
- pendenze giudiziarie di carattere civile ed amministrativo sulla ex discarica Croce al Marmo di Pisa.

L'Avv. Franco Mugnai prosegue informando l'Assemblea sul quale sia lo stato attuale delle criticità iniziali sulle quali ha lavorato insieme al Dott. Giuseppe Barsotti:

- disponibilità e condivisione dei nuovi contratti di locazione stipulandi con le società Geofor Spa e RetiAmbiente Spa, dai cui testi sono state eliminate le clausole vessatorie per la società Geofor Patrimonio Srl, con previsione di determinazione di canoni di locazione recanti importi economicamente ben più vantaggiosi per la società,
- disponibilità ed utilizzo del nuovo immobile sito in Calcinaia in sostituzione della sede di Pontedera per il quale si prevede la stipula del contratto di compravendita entro i prossimi mesi,
- risoluzione delle pendenze giudiziarie di carattere civile ed amministrativo afferenti alla ex discarica Croce Al Marmo con impegno all'acquisto del terreno per un costo complessivo per i vari titoli di circa € 800.000,00.

Terminato l'intervento dell'Avv. Franco Mugnai, chiede la parola il Sindaco del Comune di Pontedera, Dott. Matteo Franconi, che rivolge un pensiero di affetto alla memoria del defunto Dott. Giuseppe Barsotti, ringrazia l'Avv. Franco Mugnai, i membri del Collegio Sindacale ed il nuovo Amministratore Unico, Avv. Domenico Bechini.

Egli prosegue affermando che il lavoro svolto non è stato semplice né scontato, che deve intendersi come un punto di partenza dal quale continuare per giungere alla definizione degli aspetti relativi al completamento del trasferimento del personale Geofor Spa dalla attuale sede di Pontedera alla nuova sede di Calcinaia, alla destinazione della zona pisana ex termovalorizzatore, nonché ad aprire un confronto ed una discussione sul futuro che i soci vogliono imprimere alla società Geofor Patrimonio Srl.

Terminato l'intervento, l'Amministratore Unico chiede all'Assemblea se ci sono interventi, e poiché nessuno chiede la parola, l'Amministratore Unico invita i soci ad esprimere il proprio voto circa l'approvazione del bilancio 2023 ed il rinvio all'esercizio successivo della perdita conseguita pari a € 124.199,00.

Il bilancio completo di nota integrativa, relazione sulla gestione e relazione sul governo societario sono allegati al presente verbale.

Interviene il Sindaco del Comune di Santa Maria a Monte, sig.ra Manuela Del Grande la quale comunica la propria astensione circa l'approvazione del bilancio, mentre i rappresentanti dei Comuni di Pisa, Pontedera, San Miniato, Vicopisano, Calci e Palaia esprimono voto favorevole all'approvazione del bilancio chiuso al 31/12/2023 con la destinazione del risultato conseguito così come proposto dall'Amministratore Unico.

Concluso il primo punto all'ordine del giorno, l'Amministratore Unico passa ad esporre il secondo punto, e comunica all'Assemblea che il criterio utilizzato per la determinazione del compenso dell'Amministratore Unico proposto nella misura di € 26.000,00 annui è stato quello di fare riferimento al compenso deliberato per l'Amministratore Unico precedente al Dott. Giuseppe Barsotti, il Dott. Antonio Colicelli, per il quale l'Assemblea del 12 Maggio 2017 aveva deliberato un compenso annuo pari a € 22.000,00 e, partendo da tale cifra e applicando il coefficiente di rivalutazione ISTAT, è stato appunto determinato il compenso di € 26.000,00.

Terminata la spiegazione del metodo utilizzato per il calcolo, l'Amministratore Unico chiede se vi siano interventi o richieste da parte dell'Assemblea, e poichè nessuno dei presenti chiede la parola, propone di procedere alla votazione del compenso da corrispondere all'Amministratore Unico per l'importo annuo di € 26.000,00 (ventiseimila/00) oltre eventuali oneri di legge, oltre al rimborso delle spese esenti IVA ove analiticamente documentate.

All'unanimità dei voti, l'Assemblea delibera di corrispondere all'Amministratore Unico un compenso annuo pari a € 26.000,00 (ventiseimila) oltre eventuali oneri di legge, oltre al rimborso delle spese esenti IVA ove analiticamente documentate.

Terminata la trattazione del secondo punto all'ordine del giorno, l'Amministratore passa ad analizzare il terzo punto, affermando che può essere definito un programma di mandato, trattasi di azioni articolate e concrete da portare a compimento nei prossimi mesi.

L'Amministratore Unico riferisce all'Assemblea sul primo capoverso del terzo punto all'ordine del giorno, e chiede all'Assemblea la autorizzazione a perfezionare il rogito di compravendita con la società Ecofor Service Spa come previsto dalle scritture preliminari sottoscritte dal precedente Amministratore Unico in data 18 Luglio 2022: trattasi di cedere alla società Ecofor Service Spa una porzione dell'attuale compendio di Pontedera - Viale America, e di acquistare dalla società Ecofor Service Spa il compendio posto in Calcinaia, con la conseguenza che da tali operazioni si genererà una plusvalenza a favore della società Geofor Patrimonio Srl.

L'Amministratore Unico informa che i rogiti notarili avverranno solo quando i lavori edili e impiantistici di radicale ristrutturazione, che sono in corso nell'immobile di Calcinaia, saranno completamente terminati e che al momento tale data è fissata al 30 Giugno 2024, con la precisazione che le scritture preliminari del 18 Luglio 2022 prevedono anche la stipula del contratto di locazione immobiliare dell'intero compendio di Calcinaia con la società Geofor Spa dietro pagamento di un canone di locazione annuo pari a € 250.000,00 oltre IVA, altresì informando i soci che dalla perizia di valutazione immobiliare effettuata dalla società Praxi Spa in accordo con Geofor Spa detto canone di locazione annuo è stato ritenuto congruo per l'importo di € 260.000,00 oltre IVA.

L'Amministratore Unico chiede all'Assemblea di procedere alla votazione del primo capoverso del terzo punto all'ordine del giorno, in relazione al quale il Sindaco del Comune di Santa Maria a Monte, sig.ra Manuela Del Grande, comunica di astenersi dalla votazione, mentre i rappresentanti dei Comuni di Pisa, Pontedera, San Miniato, Vicopisano, Calci e Palaia esprimono voto favorevole.

Riprende la parola l'Amministratore Unico per argomentare il secondo capoverso del terzo punto all'ordine del giorno e per chiedere l'autorizzazione a perfezionare un nuovo contratto di locazione immobiliare di durata minima di anni 25 con la società RetiAmbiente Spa, avente ad oggetto l'impianto di termovalorizzazione posto in Pisa dietro pagamento di un canone di locazione annuo pari a € 500.000,00 oltre IVA.

Interviene il Sindaco del Comune di Pisa, Dott. Michele Conti, che esprime voto favorevole alla stipula del contratto di locazione con la società RetiAmbiente Spa dietro pagamento di un canone di locazione annuo pari a € 500.000,00 oltre IVA, a condizione che l'impianto di termovalorizzazione non venga più rimesso in funzione.

Prende la parola il Sindaco del Comune di Pontedera, Dott. Matteo Franconi, per esprimere il voto favorevole anch'egli a condizione che il termovalorizzatore predetto non venga riaccesso/riattivato, così come richiesto dal Sindaco del Comune di Pisa.

I rappresentanti dei Comuni di Vicopisano, Calci, San Miniato e Palaia esprimono voto favorevole.

Riprende la parola l'Amministratore Unico per procedere alla trattazione del terzo capoverso del terzo punto all'ordine del giorno, consistente nella richiesta di autorizzazione a perfezionare nuovi contratti di locazione immobiliare con la società Geofor Spa aventi per oggetto la residua porzione dell'attuale compendio posto in Pisa dietro pagamento di un canone di locazione annuo pari a € 275.000,00 oltre IVA.

L'Amministratore Unico, dopo aver informato i soci che dalla perizia di valutazione immobiliare effettuata dalla società Praxi Spa in accordo con Geofor Spa detto canone di locazione annuo è stato ritenuto congruo per l'importo di € 275.000,00 oltre IVA, chiede all'Assemblea di procedere alla votazione del terzo capoverso del terzo punto all'ordine del giorno, in relazione al quale il Sindaco del Comune di Santa Maria a Monte, sig.ra Manuela Del Grande, comunica di astenersi dalla votazione, mentre i rappresentanti dei Comuni di Pisa, Pontedera, San Miniato, Vicopisano, Calci e Palaia esprimono voto favorevole.

L'Amministratore Unico riprende la parola per trattare il quarto capoverso del terzo punto all'ordine del giorno, consistente nella richiesta di autorizzazione a procedere all'acquisto del compendio immobiliare posto in Pisa, località Croce al Marmo, attualmente di proprietà di Cisalpino Immobiliare Srl nonché di altri privati, per un corrispettivo di € 800.000,00 oltre oneri di legge rappresentante il costo dei vari titoli negoziali, con reperimento della relativa provvista mediante contrazione di finanziamento bancario di natura ipotecaria alle migliori condizioni di mercato, e con rinuncia ai contenziosi attivi e passivi in essere con la società Cisalpina Immobiliare Srl ed altri privati sia in sede civile che in sede amministrativa.

L'Amministratore Unico afferma che l'operazione di acquisto per la quale viene richiesta l'autorizzazione da parte dell'Assemblea rappresenta la chiusura di una vicenda che si trascina da molto tempo e che è stata argomentata e trattata nei precedenti esercizi, precisando che tale operazione di acquisto permetterebbe di creare nel compendio di Pisa, località Croce al Marmo, un'area di oltre cinque ettari nella quale poter installare un impianto fotovoltaico di ultima generazione, con la prospettiva di poter dare vita ad una Comunità Energetica Locale.

L'Amministratore Unico chiede all'Assemblea di procedere alla votazione del quarto capoverso del terzo punto all'ordine del giorno, in relazione al quale il Sindaco del

Comune di Santa Maria a Monte, sig.ra Manuela Del Grande, comunica di astenersi dalla votazione, mentre i rappresentanti dei Comuni di Pontedera, San Miniato, Vicopisano, Calci e Palaia esprimono voto favorevole.

Per problemi di connessione, il Sindaco del Comune di Pisa, Dott. Michele Conti, viene raggiunto telefonicamente dall'Amministratore Unico permanentemente collegato in videoconferenza con tutti i presenti, cosicché egli esprime il proprio voto favorevole.

Concluso così il terzo e quarto punto all'ordine del giorno, l'Amministratore Unico passa a trattare il quinto punto, vale a dire la nomina del Collegio Sindacale.

L'Amministratore Unico ringrazia tutti i membri del Collegio Sindacale per la collaborazione e per la professionalità con la quale essi hanno lavorato in questi anni a fianco del precedente Amministratore Unico, Dott. Giuseppe Barsotti.

L'Amministratore Unico rivolge altresì un sentito ringraziamento anche a tutti i consulenti presenti perché attraverso la loro professionalità, collaborazione e condivisione, hanno permesso alla società di raggiungere i traguardi attuali.

Terminati i ringraziamenti, l'Amministratore Unico propone all'Assemblea la nomina del Collegio Sindacale fino all'approvazione del bilancio d'esercizio 2026, nella persona dei seguenti professionisti tutti in possesso dei requisiti di legge:

- Dott.ssa Sabrina Cavallini, codice fiscale CVL SRN 70L64 G843L nata a Pontedera (Pisa) in data 24/07/1970 e residente a Pontedera (Pisa), Via I° Maggio n° 100, in qualità di Presidente,
- Dott. Giuseppe Mangano, codice fiscale MNG GPP 66E11 C351L, nato a Catania in data 11/05/1966 e residente a Pisa, Via Francesco Galdi n° 10/a, in qualità di Sindaco Effettivo,
- Dott. Francesco Montinaro, codice fiscale MNT FNC 60B17 M082B, nato a Viterbo in data 17/02/1960 e residente a Pisa, Via Delle Lenze n° 143/B, in qualità di Sindaco Effettivo,
- Dott. Andrea Meazzini, codice fiscale MZZ NDR 64L14 D160Q, nato a Crespina (Pisa) in data 14/07/1964 e residente a Crespina Lorenzana (Pisa) in Via Ginepreta n° 1, in qualità di Sindaco Supplente,
- Dott. Pasquale Romano, codice fiscale RMN PQL 71C26 F839E, nato a Napoli in data 26/03/1971 e residente a Pisa, Via La Tinta n° 19, in qualità di Sindaco Supplente.

Il Sindaco del Comune di Pontedera, Dott. Matteo Franconi, interviene per ringraziare l'intero Collegio Sindacale e tutti i consulenti.

L'Amministratore Unico chiede all'Assemblea di procedere alla votazione circa la nomina del Collegio Sindacale come da proposta.

L'Assemblea all'unanimità delibera la nomina del Collegio Sindacale fino all'approvazione del bilancio al 31/12/2026 nella persona dei seguenti professionisti tutti in possesso dei requisiti di legge:

Dott.ssa Sabrina Cavallini, in qualità di Presidente

Dott. Giuseppe Mangano, in qualità di Sindaco Effettivo

Dott. Francesco Montinaro, in qualità di Sindaco Effettivo

Dott. Andrea Meazzini, in qualità di Sindaco Supplente

Dott. Pasquale Romano, in qualità di Sindaco Supplente

Il compenso viene riconfermato nella stessa misura così come stabilita nel corso dell'assemblea che ha nominato precedentemente i predetti Sindaci, specificando che il 60% dei loro onorari sono relativi alla componente revisione legale dei conti.

Prende la parola la Dott.ssa Sabrina Cavallini che, a nome dell'intero Collegio Sindacale, ringrazia l'Amministratore Unico e l'Assemblea per la fiducia conferitagli e rinnovata.

Alle ore 11,55, considerato che non ci sono richieste di intervento e che sono stati esauriti gli argomenti all'ordine del giorno, l'Amministratore Unico dichiara chiusa la seduta.

L'Amministratore Unico

Il Segretario

Avv. Domenico Bechini

Monica Fabbri