

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.

Relazione sulla Gestione al 31/12/2025

Dati Anagrafici	
Sede in	Calcinaia
Codice Fiscale	01751030501
Numero Rea	Toscana Nord Ovest - 151901
P.I.	01751030501
Capitale Sociale Euro	7.186.445,00 i.v.
Forma Giuridica	Società a responsabilità limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	829999
Società in liquidazione	no
Società con Socio Unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	
Appartenenza a un gruppo	no
Denominazione della società capogruppo	
Paese della capogruppo	
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	

Signori Soci

l'esercizio chiude con un risultato negativo pari a € - 139.279. L'esercizio precedente riportava un risultato positivo di € 2.133.975.

La presente relazione sulla gestione, redatta in conformità al disposto dell'art. 2428 c.c., correda il bilancio d'esercizio.

Andamento generale e scenario di mercato

La Vostra società opera nel settore della proprietà e della gestione patrimoniale immobiliare, in particolare delle reti e degli impianti relativi al servizio pubblico di raccolta e smaltimento di rifiuti urbani nell'ambito geografico della Provincia di Pisa.

Ai fini di fornire il migliore quadro conoscitivo circa l'andamento ed il risultato della gestione e della situazione patrimoniale e finanziaria, le tabelle sottostanti espongono una riclassificazione del Conto Economico a valore aggiunto, una riclassificazione dello Stato Patrimoniale per aree funzionali e su base finanziaria, nonché i più significativi indici di bilancio.

	31/12/2025	31/12/2024
Ricavi	553.094	563.570
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	57.300	3.310.171
Margine operativo netto (MON o Ebit)	(168.543)	3.084.328
Utile (perdita) d'esercizio	(139.279)	2.133.975
Attività fisse	9.490.196	9.716.039
Patrimonio netto complessivo	7.451.531	7.590.810
Posizione finanziaria netta	(1.353.188)	(1.195.574)

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguiti negli ultimi tre esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

	31/12/2025	31/12/2024
Valore della produzione	581.955	4.242.544
Margine operativo lordo	57.300	3.310.171
Risultato prima delle imposte	(221.163)	3.067.839

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Ricavi delle vendite	553.094	563.570	(10.476)
Produzione interna			
Altri ricavi e proventi (al netto dei componenti straordinari)	28.861	3.678.974	(3.650.113)
Valore della produzione operativa (VP)	581.955	4.242.544	(3.660.589)
Costi esterni operativi	395.616	357.747	37.869
Costo del personale			
Oneri diversi tipici	129.039	574.626	(445.587)
Costo della produzione operativa	524.655	932.373	(407.718)
Margine Operativo Lordo (MOL o EBITDA)	57.300	3.310.171	(3.252.871)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	225.843	225.843	
Margine Operativo netto (MON o EBIT)	(168.543)	3.084.328	(3.252.871)
Risultato dell'area finanziaria	(52.620)	(16.489)	(36.131)
Risultato corrente	(221.163)	3.067.839	(3.289.002)
Rettifiche di valore di attività finanziarie			
Componenti straordinari			
Risultato prima delle imposte	(221.163)	3.067.839	(3.289.002)
Imposte sul reddito	(81.884)	933.864	(1.015.748)
Risultato netto	(139.279)	2.133.975	(2.273.254)

A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2025	31/12/2024
ROE	(1,87)	28,11
ROI	(1,91)	35,10
ROS	(30,47)	547,28

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette			
Immobilizzazioni materiali nette	9.490.196	9.716.039	(225.843)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie (esclusi crediti immob. entro l'es.; inclusi crediti breve term. oltre l'es.)			
Capitale immobilizzato	9.490.196	9.716.039	(225.843)
Rimanenze di magazzino			
Crediti verso Clienti	140.593	138.070	2.523
Altri crediti	611.689	695.587	(83.898)
Ratei e risconti attivi	14.534	11.339	3.195
Attività d'esercizio a breve termine	766.816	844.996	(78.180)
Debiti verso fornitori	99.343	122.789	(23.446)
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali	66.843	157.666	(90.823)
Altri debiti			
Ratei e risconti passivi	760.476	793.355	(32.879)
Passività d'esercizio a breve termine	926.662	1.073.810	(147.148)
Capitale d'esercizio netto	(159.846)	(228.814)	68.968
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato			
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)			
Altre passività a medio e lungo termine	525.631	700.841	(175.210)
Passività a medio lungo termine	525.631	700.841	(175.210)
Capitale investito	8.804.719	8.786.384	18.335
Patrimonio netto	(7.451.531)	(7.590.810)	139.279
Debiti di natura finanziaria a lungo termine	(1.132.802)		(1.132.802)
Debiti di natura finanziaria a breve termine	(220.386)	(378)	(220.008)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(8.804.719)	(8.786.384)	(18.335)

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società (ossia la sua capacità mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine), anche in previsione dell'atteso incremento dei ricavi locatizi.

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2025	31/12/2024
Margine primario di struttura	(2.038.665)	(2.125.229)
Quoziente primario di struttura	0,79	0,78
Margine secondario di struttura	(380.232)	(229.192)
Quoziente secondario di struttura	0,96	0,98

I seguenti indici di bilancio (indici di rotazione) completano l'informativa riguardo all'efficienza patrimoniale:

	31/12/2025	31/12/2024
Rotazione delle rimanenze		
Rotazione dei crediti	93	89
Rotazione dei debiti	92	125
<i>indici espressi in giorni</i>		

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2025 era la seguente (in Euro):

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Disponibilità liquide		436.565	(436.565)
Altre attività finanziarie correnti (C3)			
Crediti finanziari correnti (B.III.2 entro 12 mesi)			
Debiti bancari correnti (D4 entro 12 mesi)	218.849	436.943	(218.094)
Altre passività finanziarie correnti (D, rapporti finanziari entro 12 mesi)	1.537		1.537
Debiti per leasing finanziario correnti			
Indebitamento finanziario corrente netto	(220.386)	(378)	(220.008)
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (D4 oltre 12 mesi)	1.132.802	1.195.196	(62.394)
Altre passività finanziarie non correnti (D, rapporti finanziari oltre 12 mesi)			
Debiti per leasing finanziario non correnti			
Indebitamento finanziario non corrente	(1.132.802)	(1.195.196)	62.394
Posizione finanziaria netta	(1.353.188)	(1.195.574)	(157.614)

Il margine di tesoreria della società è di seguito evidenziato:

	31/12/2025	31/12/2024
Margine di tesoreria	(380.232)	(229.192)

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2025	31/12/2024
Liquidità primaria	0,67	0,85
Liquidità secondaria	0,67	0,85
Indebitamento	0,20	0,25
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,90	0,90

Adeguato assetto organizzativo, contabile, amministrativo (D.Lgs. n. 14/2019)

La Società, come previsto dal D.Lgs. 14/2019 (Codice della Crisi e dell'Insolvenza d'Impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Si segnala che la tipologia di attività, che consiste nell'affidamento in locazione a terzi qualificati quanto ai beni della società, non comporta rischi diretti di danni all'ambiente.

Per quanto concerne il personale, si precisa che la Vostra Società non ha personale né subordinato né parasubordinato alle sue dipendenze.

Investimenti

Nel corso dell'esercizio non sono stati effettuati investimenti.

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 comma III° n° 1) c.c. si segnala che nel corso dell'esercizio non c'è stata alcuna attività di ricerca e sviluppo.

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile

In questa parte della relazione, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2428 c.c., si intende dare conto dei rischi, cioè di quegli eventi atti a produrre effetti negativi in ordine al perseguimento degli obiettivi aziendali, e che quindi siano di potenziale ostacolo alla creazione del valore.

I rischi presi in esame sono analizzati distinguendo quelli finanziari da quelli non finanziari, ma anche in base alla fonte di provenienza del rischio stesso.

I rischi così classificati vengono ricondotti in due macrocategorie: rischi di fonte interna e rischi di fonte esterna, a seconda che siano insiti nelle caratteristiche e nell'articolazione dei processi interni di gestione aziendale, ovvero derivino da circostanze esterne rispetto alla realtà aziendale.

Rischi non finanziari

Pur dopo un attento esame, i rischi di natura non finanziaria possono essere esterni, ovvero provocati da eventi del tutto esogeni all'azienda quali la competizione, il contesto socioeconomico e geopolitico, il contesto normativo e regolamentare, gli eventi naturali, etc.

I rischi interni sono invece eventi dipendenti da fattori endogeni, quali la strategia aziendale, i modelli organizzativi e di governance, ed in generale collegati alle azioni poste dall'azienda per il perseguimento dei propri obiettivi.

Oltre alla crisi generalizzata del mercato, non si riscontrano significativi rischi non finanziari, mentre i rischi operativi sono identificati, presidiati e monitorati per mezzo di appropriate procedure.

Rischi finanziari

Ai sensi dell'art. 2428 comma III° n° 6 bis c.c., l'organo amministrativo ha proceduto a calcolare i principali indici finanziari, inferendone che l'azienda presidia i rischi finanziari con apposite procedure ed adeguati controlli.

Evoluzione prevedibile della gestione

Fino al giorno 31.12.25 tutti i cespiti immobiliari di proprietà di Geofor Patrimonio Srl hanno formato oggetto di locazione contratta con Geofor Spa in data 27.7.20, con efficacia a far data dal 1.1.20 sino alla data del 31.12.25, dietro pagamento di un corrispettivo annuo a titolo di canone locatizio pari a:

€ 800.000 oltre IVA per l'annualità 2020

€ 600.000 oltre IVA per l'annualità 2021

€ 550.000 oltre IVA per le annualità 2022 – 2025.

Detto contratto di locazione era stato stipulato in sostituzione del precedente analogo titolo, perfezionato alla data del 30.3.15, in base al quale l'annualità 2019 era stata regolata dietro pagamento del canone locatizio pari a € 2.400.000 oltre IVA.

Spirato il termine finale di efficacia del contratto di locazione predetto, dal 1.1.26 è attiva la riscossione dei canoni di locazione nei termini di cui viene dato conto qui di seguito:

1. compendio immobiliare e impiantistico posto nel Comune di Calcinai (Pisa), Fraz. Fornacette, Via Dante Alighieri nn° 5/5A, comprensivo delle aree e dei piazzali di pertinenza, meglio identificato come segue:

- al Catasto dei Fabbricati del Comune di Calcinai al Foglio 21 Particella 120

Subalterno 2, categoria D/1, rendita € 137,40

Subalterno 3, categoria D/1, rendita € 25.099,40

Subalterno 4, categoria D/1, rendita € 5.800,00

Subalterno 5, categoria D/1, rendita € 3.220,00

- al Catasto dei Terreni del Comune di Calcinai al Foglio 21 Particella 535, Qualità seminativo arborato, Classe 2, Superficie mq. 3.675, Reddito Dominicale € 14,98 e Reddito Agrario € 8,54,

specificando che:

- i beni identificati al Foglio 21 Particella 120 sono destinati a ospitare l'edificio direzionale ove vengono svolte tutte le attività amministrative proprie di Geofor,

- i beni identificati al Foglio 21 Particella 535 sono destinati a parcheggio ed a ricovero automezzi destinati alla attività di raccolta rifiuti solidi urbani

Detto compendio è un complesso di recentissima ristrutturazione destinato a sede sociale ed operativa sia di Geofor Spa che di Geofor Patrimonio Srl, ed è attualmente locato a Geofor Spa con contratto in scadenza al giorno 31.12.37 dietro pagamento di canone locatizio su base annua di € 260.000,00 oltre IVA.

2. compendio immobiliare e impiantistico posto nel Comune di Pontedera (Pisa), Fraz. Gello, Viale America, comprensivo delle aree e dei piazzali di pertinenza, meglio identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pontedera come segue:

Foglio 45 Particella 55 Subalterno 7, categoria D/1, rendita € 98,00

Foglio 45 Particella 196 Subalterno 1, categoria F/1,

Foglio 45 Particella 55 Subalterno 10, categoria C/2, classe 2, rendita € 135,93

Foglio 45 Particella 55 Subalterno 11, categoria D/7, rendita € 8.530,00

Foglio 45 Particella 197 Subalterno 7 - graffato con Particella 211 Subalterno 2 -, categoria D/7, rendita € 41.779,62

specificando che:

- i beni identificati al Foglio 45 Particella 197 Subalterno 7 - graffato con Particella 211 Subalterno 2- sono destinati all'Impianto di Compostaggio a servizio della ATO Toscana Nord,

- i beni identificati al Foglio 45 Particella 55 Subalterno 11 sono destinati alla c.d. Piattaforma Ingombranti a servizio della ATO Toscana Nord,

- i beni identificati al Foglio 45 Particella 196 Subalterno 1 sono destinati alla c.d. Piattaforma RSU a servizio della ATO Toscana Nord.

Detto compendio annovera le funzioni dianzi descritte, e su di esso insiste il complesso produttivo denominato "Biodigestore" consistente nell'impianto a servizio della ATO Toscana Nord onde ricevere e trattare il compost deviante dalla raccolta del c.d. organico, ed è attualmente locato a Geofor Spa con contratto in scadenza al giorno 31.12.37 dietro pagamento di canone locatizio su base annua di € 213.000,00 oltre IVA.

3. compendio immobiliare e impiantistico posto nel Comune di Pisa, Fraz. Ghezzano, Via Ippolito Pindemonte n° 2, comprensivo delle aree e dei piazzali di pertinenza, meglio identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pisa al Foglio 20 Particella 913 Subalterno 4, categoria D/1, superficie mq. 398,10, rendita catastale € 1.636,80

specificando che detto bene è destinato a CDR - servizio della attività di centro di raccolta e conferimento rifiuti da parte dei cittadini aventi titolo.

Detto compendio immobiliare rappresenta la piattaforma di conferimento rifiuti da parte dei cittadini di Pisa a ciò legittimati, insiste nella parte est della città ed è attualmente locato a Geofor Spa con contratto in scadenza al giorno 31.12.37 dietro pagamento di canone locatizio su base annua di € 7.000,00 oltre IVA.

4. compendio immobiliare e impiantistico posto nel Comune di Pisa, Fraz. Ospedaletto, Via di Granuccio snc, comprensivo delle aree e dei piazzali di pertinenza, meglio identificato come segue:

- al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pisa al Foglio 93 Particella 351, categoria D/1, superficie mq. 12.591, rendita catastale € 15.592,00

- al Catasto dei Terreni del Comune di Pisa al Foglio 93 Particella 287, seminativo, classe 3, superficie mq. 33.010, reddito dominicale € 83,54 e reddito agrario € 85,24

specificando che:

- i beni identificati al Foglio 93 Particella 351 sono destinati a servizio della attività di raccolta rifiuti solidi urbani con specifico riferimento alla c.d. raccolta differenziata,

- i beni identificati al Foglio 93 Particella 287 sono destinati a parcheggio ed a ricovero automezzi destinati alla attività di raccolta rifiuti solidi urbani

Detto compendio immobiliare rappresenta la base operativa per la effettuazione del servizio di raccolta rifiuti solidi urbani nella città di Pisa, insiste nella parte sud della città ed è attualmente locato a Geofor Spa con contratto in scadenza al giorno 31.12.37 dietro pagamento di canone locatizio su base annua di € 55.000,00 oltre IVA.

5. compendio immobiliare e impiantistico già destinato a impianto di termovalorizzazione costituito da più fabbricati, realizzati in periodi diversi, ed ampie zone destinate a piazzali ed aree di stoccaggio, posto nel Comune di Pisa, Fraz. Ospedaletto, località Croce al Marmo, Via di Granuccio n° 1, comprensivo delle aree e dei piazzali di pertinenza, meglio identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pisa al Foglio 93 Particella 290 Subalterno 5, Zona Censuaria 1, Categoria D/1, Rendita Catastale € 62.533,48,

specificando che trattasi del dismesso impianto di incenerimento rifiuti a servizio della città di Pisa e della sua provincia, non più attivo dall'anno 2017, attualmente oggetto di progetto di riconversione in impianto di valorizzazione dei rifiuti per recupero di materia e produzione di Combustibile Solido Secondario (CSS), da realizzarsi integralmente ad opera di RetiAmbiente Spa a sua cura e spese, alla quale viene locato dietro

pagamento di canone locatizio su base annua pari a € 500.000,00 oltre IVA a far data dall'esercizio 2027, allorchè sarà terminato il procedimento autorizzativo da parte della Regione Toscana.

6. compendio immobiliare e impiantistico già destinato a discarica di rifiuti solidi urbani indifferenziati, posto nel Comune di Pisa, Fraz. Ospedaletto, località Croce al Marmo, comprensivo delle aree e dei piazzali di pertinenza, meglio identificato al Catasto dei Terreni del Comune di Pisa al Foglio 93:

- Particella 21, seminativo classe III°, superficie mq. 5.070, R.D. € 12,83 R.A. € 13,09
- Particella 22, seminativo classe III°, superficie mq. 1.860, R.D. € 4,71 R.A. € 4,80
- Particella 23, seminativo classe III°, superficie mq. 3.420, R.D. € 8,65 R.A. € 8,83
- Particella 40, seminativo classe III°, superficie mq. 17.210, R.D. € 43,55 R.A. € 44,44
- Particella 75, prato classe II°, superficie mq. 6.850, R.D. € 19,07 R.A. € 14,15
- Particella 258, seminativo classe III°, superficie mq. 3.790, R.D. € 9,59 R.A. € 9,79
- Particella 261, seminativo classe III°, superficie mq. 13.805, R.D. € 34,94 R.A. € 35,65
- Particella 280, seminativo classe III°, superficie mq. 2.600, R.D. € 6,58 R.A. € 6,71

specificando che trattasi della dismessa discarica di rifiuti solidi urbani a servizio della città di Pisa e della sua provincia, non più attiva dall'anno 2000, attualmente oggetto di interesse da parte di terzi operatori del settore affinché possa essere installato sulla sua superficie un impianto di produzione di energia elettrica fotovoltaica, mettendo a disposizione l'area da parte di Geofor Patrimonio Srl mediante contratto di locazione long term per tutta la durata prevista dell'investimento, senza sostenere il benchè minimo onere da parte di Geofor Patrimonio Srl, con prudentiale previsione di pagamento di canone locatizio su base annua pari a € 50.000,00 oltre IVA a far data dall'esercizio 2027, allorchè sarà terminato il procedimento autorizzativo per l'installazione dell'impianto predetto.

7. compendio immobiliare posto nel Comune di Pisa, Fraz. Ospedaletto, località Croce al Marmo, Via di Granuccio n° 1, già catastalmente unito all'ex termovalorizzatore descritto al paragrafo 5., meglio identificato al Catasto dei Terreni del Comune di Pisa al Foglio 93 Particella 354, di mq. 19.500 circa, attualmente oggetto di interesse da parte di terzi operatori del settore affinché possa essere installato sulla sua superficie un impianto di produzione di energia elettrica fotovoltaica, esattamente come descritto al precedente paragrafo, nonché destinato per deliberazione della assemblea dei soci in data 29.4.25 a formare oggetto di manifestazioni di interesse da parte di terzi interessati all'acquisto a titolo definitivo.

Vi proponiamo pertanto di approvare il Bilancio di esercizio al 31.12.25 così come presentato, destinando come da proposta l'utile di esercizio conseguito.

Con ossequio,

Pisa, 31.3.26

L'Amministratore Unico Avv. Domenico Bechini