

PATRIMONIO MESSINA S.P.A. a socio unico

Sede in MESSINA PIAZZA UNIONE EUROPEA - PAL. ZANCA SEDE MUNICIPALE SNC

Capitale sociale Euro 100.000,00 i.v.

Registro Imprese di Messina n. 03588060834 - C.F. 03588060834

R.E.A. di Messina n. 247752 - Partita IVA 03588060834

Soggetta a direzione e coordinamento da parte di Comune di Messina ai sensi dell'art. 2497-bis del C.C.

RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL BILANCIO AL 31/12/2025

Signori Azionisti,

a corredo del bilancio di esercizio relativo al periodo chiuso al 31/12/2025 forniamo la presente Relazione sulla gestione, redatta ai sensi dell'art. 2428 Codice Civile, con l'obiettivo di rendere un quadro informativo fedele, equilibrato ed esauriente in merito alla situazione della società, all'andamento ed al risultato della gestione, nonché alle attività svolte dalla società nell'esercizio; vengono altresì fornite le informazioni sui rischi a cui la società è esposta. La Relazione illustra inoltre i principali rischi e incertezze cui la Società è esposta e, ove rilevanti, include indicatori di performance anche non finanziari (in particolare in materia ambientale, sociale e di personale).

La Società predispone una rendicontazione di sostenibilità individuale / consolidata, redatta in conformità alla normativa vigente in materia di informativa di sostenibilità – in particolare al D. Lgs. 6 settembre 2024, n. 125 (c.d. CSRD), ove applicabile – ovvero su base volontaria. Per gli aspetti non finanziari rilevanti, con specifico riguardo ai profili ambientali, sociali e attinenti al personale, al rispetto dei diritti umani, alla lotta contro la corruzione e alla governance, si rinvia a tale documento, che integra l'informativa contenuta nella presente Relazione sulla gestione.

La Direzione Generale ha inoltre assicurato il costante coordinamento con l'Ente controllante, il presidio delle principali scadenze amministrative, contabili e fiscali, nonché il regolare rapporto operativo con i responsabili dei procedimenti e con le strutture comunali coinvolte nelle attività affidate alla Società. È stato altresì garantito il regolare pagamento delle principali scadenze nei confronti dei fornitori e degli enti previdenziali e fiscali.

Nel corso del 2025 è stata altresì implementata l'attività del centro di progettazione interno, con la predisposizione del progetto esecutivo relativo al Centro Sportivo "N. Bonanno", ammesso a contributo per euro 999.205,31, oltre alla redazione di n. 7 progetti preliminari relativi a impianti sportivi di quartiere.

Nell'ambito delle politiche abitative connesse ai fondi PINQuA, la Società, sotto il coordinamento della Direzione Generale, ha proceduto all'acquisto e alla consegna di n. 10 alloggi, alla contrattualizzazione di n. 136 ulteriori alloggi in attesa di rogito notarile, nonché all'istruttoria di ulteriori offerte immobiliari in fase di valutazione.

Particolare rilevanza ha assunto l'attività svolta nell'ambito dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), attraverso la riattivazione e il supporto alle procedure di cessione degli alloggi, la gestione dello sportello dedicato alle istanze degli assegnatari, la bonifica delle banche dati e le attività di recupero della morosità. Tali attività hanno consentito la definizione della cessione di n. 105 alloggi ERP, generando introiti per euro 929.089,00 e il recupero di morosità per euro 72.244,00.

La Direzione Generale ha inoltre garantito il supporto tecnico-amministrativo ai Dipartimenti comunali attraverso attività istruttorie, verifiche giuridiche e tecniche, predisposizione di giudizi di congruità, catastazioni, attestazioni di prestazione energetica (APE) e supporto alle banche dati tributarie. Nel corso dell'esercizio risultano predisposte n. 100 nature giuridiche, n. 43 giudizi di congruità, n. 11 catastazioni definite con ulteriori n. 11 in corso, oltre al rilascio di n. 23 APE con ulteriori n. 9 in fase di definizione.

Con riferimento al Piano delle alienazioni e valorizzazioni, sono state curate le attività di aggiornamento degli elenchi dei beni, le verifiche catastali e di titolarità, nonché le procedure propedeutiche alla pubblicazione degli avvisi pubblici, con il censimento complessivo di n. 66 immobili, di cui n. 23 destinati all'alienazione e n. 43 alla valorizzazione.

In particolare, la Direzione Generale ha coordinato le attività relative alla ricognizione, sincronizzazione e fascicolazione digitale del patrimonio immobiliare, con la predisposizione di n. 192 fascicoli digitali, inclusi n. 6 impianti sportivi, contribuendo alla costruzione di un sistema organico di archiviazione e monitoraggio del patrimonio societario e comunale.

Nel corso dell'esercizio 2025 la Direzione Generale ha garantito il coordinamento operativo, amministrativo e gestionale delle attività societarie, assicurando il perseguimento degli obiettivi assegnati dal Consiglio di Amministrazione e dagli indirizzi strategici dell'Ente controllante. L'azione gestionale è stata orientata al rafforzamento dei processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale, all'implementazione delle attività connesse ai programmi di edilizia residenziale pubblica e all'attuazione delle progettualità finanziate nell'ambito del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA).

ATTIVITÀ E OBIETTIVI DEL DIRETTORE GENERALE NELL'ESERCIZIO 2025

DILAZIONE DEI TERMINI DI APPROVAZIONE DEL BILANCIO

Ai sensi dello Statuto, la società si è avvalsa, per l'approvazione del bilancio, del maggior termine di centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio. Come previsto dall'art. 2364 comma 2 del Codice Civile, si evidenzia che le ragioni che hanno giustificato il ricorso a tale dilazione sono state determinate dalla recente nomina del nuovo organo amministrativo (27 febbraio 2026), unita all'impossibilità oggettiva di analizzare dettagliatamente le poste di bilancio in un arco di tempo così breve.

ATTIVITÀ DELLA SOCIETÀ

La società ha per oggetto la gestione, valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare che il Comune di Messina detiene per il tramite della stessa, ai sensi dell'art. 4 comma 3 del Testo Unico Società Pubbliche ai fini di realizzare investimenti secondo i criteri di mercato, nonché la gestione delle reti e degli impianti relativi ai servizi pubblici locali.

Operando in regime "house providing", la società deve effettuare oltre l'80% (ottanta per cento) del suo fatturato nello svolgimento dei compiti alla stessa affidati dal Socio Unico Comune di Messina, ai sensi dell'art. 16 comma 3, del D. L.vo n. 175/2016.

La Società garantisce la manutenzione e la gestione tecnico - amministrativa del suddetto patrimonio, ricadente nel territorio di competenza del Comune, non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente, suscettibile di dismissione, ovvero di valorizzazione, potendo costituire sullo stesso diritti reali, concedendo in locazione o in comodato, garantendone comunque la destinazione ad uso pubblico.

La società potrà compiere tutte le operazioni strumentali al conseguimento dell'oggetto sociale ed inoltre potrà eseguire ogni altro servizio pubblico locale o di interesse generale, complementare al raggiungimento dello scopo sociale, ivi compreso stipulare accordi di collaborazione e realizzare impianti o altre opere specifiche.

La Società può svolgere le attività di gestione amministrativa relative ai servizi di cui al presente articolo, ivi incluse le attività di accertamento, liquidazione, riscossione anche coattiva degli importi dovuti in relazione ai servizi erogati, nei limiti delle leggi vigenti.

La Società può espletare, direttamente ed indirettamente, tutte le attività rientranti nell'oggetto sociale e tutte le attività complementari, connesse, collegate, strumentali, collaterali ed accessorie ai servizi di cui al presente articolo, ivi comprese tutte le attività di supporto tecnico - logistico agli uffici amministrativi e le attività di commercializzazione, di consulenza tecnica ed amministrativa e, nei limiti di legge, le attività di diritto privato utili ai propri scopi.

Inoltre, avendo sottoscritto con il Comune di Messina e la Città Metropolitana di Messina, il primo

quale soggetto beneficiario e soggetto attuatore ed il secondo quale soggetto beneficiario, un atto con il quale la società, quale soggetto attuatore di II livello, dovrà adempiere agli obblighi relativi, ivi inclusa la rendicontazione di ogni onere sostenuto per l'attuazione del "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare", di cui al comma 437 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (fondi PINQuA).

Nello specifico la società, quale articolazione operativa del Comune, ha svolto e svolgerà, nel rispetto della base normativa prevista per il Comune, con particolare riguardo al Codice degli Appalti e in costante collaborazione con il Dipartimento Servizi Tecnici del Comune di Messina, nonché con il Dipartimento Politiche Sociali per la necessaria integrazione con le azioni propedeutiche alla formazione delle graduatorie degli aventi diritto all'assegnazione dell'alloggio, le seguenti attività: istruire le procedure di valutazione degli immobili le cui offerte sono state o saranno acquisite a seguito di avviso pubblico; procedere a una prima fase di screening, ammissibilità della offerta e valutazione economica di congruità anche tramite tecnici esterni; procedere, per la seconda fase, alla valutazione e produzione delle necessarie perizie giurate da allegare all'atto di compravendita; procedere agli incarichi a notai per i rogiti; fornire assistenza logistica per i traslochi; garantire attività d'ufficio per il necessario supporto tecnico-amministrativo al beneficiario per addivenire alla stipula dell'atto; provvedere all'aggiornamento della catastazione dei cespiti acquistati al patrimonio comunale.

La società ha la sua sede legale a Messina, Palazzo Zanca

Inoltre la società svolge la propria attività in altre due unità locali site entrambi a Messina in Viale Boccetta n 373 (Palazzo della Cultura) e Via Aurelio Saffi n. 27.

SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ E ANDAMENTO DELLA GESTIONE

L'esercizio si è chiuso con un utile pari a Euro 160.621; i principali fattori che hanno influenzato il risultato di esercizio sono i seguenti:

- un miglioramento della redditività operativa;
- la conferma degli oneri finanziari;
- un incremento dei costi per il personale dipendente;
- un importante decremento dei costi per servizi operativi;
- un incremento dei ricavi;
- l'aumento delle quote di ammortamento legate agli investimenti effettuati nell'esercizio.

A mezzo dei prospetti che seguono Vi forniamo una rappresentazione riepilogativa della situazione patrimoniale e dell'andamento economico della gestione aziendale nel corso dell'esercizio, evidenziando i fattori sopra esposti:

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Immobilizzazioni	19.837	13.251	33.088
Attivo circolante	2.758.071	2.170.383	4.928.454
Ratei e risconti	628	180.317	180.945
TOTALE ATTIVO	2.778.536	2.363.951	5.142.487
Patrimonio netto:	272.804	160.623	433.427
- di cui utile (perdita) di esercizio	153.202	7.419	160.621
Fondi rischi ed oneri futuri			
TFR	4.456	16.111	20.567
Debiti a breve termine	2.501.276	2.170.195	4.671.471
Debiti a lungo termine			

Ratei e risconti		17.022	17.022
TOTALE PASSIVO	2.778.536	2.363.951	5.142.487

A supporto dei dati esposti nei prospetti, si aggiungono le seguenti note di commento sui vari aspetti della gestione.

CONGIUNTURA GENERALE E ANDAMENTO DEI MERCATI IN CUI OPERA LA SOCIETÀ

Di scarso rilievo, considerato che la nostra attività è rivolta esclusivamente a favore del Comune di Messina, l'andamento del settore in cui opera la Società.

POLITICHE DI MERCATO

Anche la suddivisione delle vendite per area geografica è di scarso rilievo considerando che la nostra attività è stata rivolta esclusivamente a favore del Comune di Messina.

POLITICA INDUSTRIALE

Nel corso dell'esercizio non sono stati effettuati investimenti di rilievo da segnalare relativamente all'ampliamento della capacità produttiva.

POLITICA DEGLI INVESTIMENTI

Gli investimenti effettuati nell'esercizio sono di seguito schematizzati:

Investimenti in immobilizzazioni materiali	Acquisizioni dell'esercizio
Attrezzature industriali e commerciali	17.200
Altri beni	4.803
TOTALE	22.003

ASPETTI FINANZIARI DELLA GESTIONE

Si fornisce di seguito il prospetto dell'Indebitamento finanziario netto; il prospetto, predisposto in base agli Orientamenti ESMA, evidenzia la composizione dell'indebitamento finanziario; un valore negativo indica una situazione in cui le attività finanziarie sono superiori alle passività finanziarie.

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Rettifica es. corrente	Esercizio corrente
A) Disponibilità liquide	2.166.945	2.117.252		4.284.197
B) Mezzi equivalenti a disponibilità liquide				
C) Altre attività finanziarie correnti				
Altre attività a breve				
D) Liquidità (A+B+C)	2.166.945	2.117.252		4.284.197
E) Debito finanziario corrente				
F) Parte corrente del debito finanziario non corrente				
Altre passività a breve				
G) Indebitamento finanziario corrente				

(E+F)			
H) Indebitamento finanziario corrente netto (G-D)	-2.166.945	-2.117.252	-4.284.197
I) Debito finanziario non corrente			
J) Strumenti di debito			
K) Debiti commerciali e altri debiti non correnti			
L) Indebitamento finanziario non corrente (I+J+K)			
M) TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO (H+L)	-2.166.945	-2.117.252	-4.284.197

I seguenti prospetti forniscono, invece, una riclassificazione dello Stato patrimoniale sulla base degli impieghi e delle fonti della liquidità.

Impieghi	Valori	% sugli impieghi
Liquidità immediate	4.284.197	83,31
Liquidità differite	825.202	16,05
Totale attivo corrente	5.109.399	99,36
Immobilizzazioni materiali	33.088	0,64
Totale attivo immobilizzato	33.088	0,64
TOTALE IMPIEGHI	5.142.487	100,00

Fonti	Valori	% sulle fonti
Passività correnti	4.688.493	91,17
Passività consolidate	20.567	0,40
Totale capitale di terzi	4.709.060	91,57
Capitale sociale	100.000	1,94
Riserve e utili (perdite) a nuovo	172.806	3,36
Utile (perdita) d'esercizio	160.621	3,12
Totale capitale proprio	433.427	8,43
TOTALE FONTI	5.142.487	100,00

Conformemente al disposto di cui all'art. 2428 c.2 del codice civile, si evidenziano i principali indicatori di risultato finanziari e non finanziari.

Indici di struttura	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente
Quoziente primario di struttura		13,75	13,10
Patrimonio Netto ----- Immobilizzazioni esercizio	L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con mezzi propri.		
Quoziente secondario di struttura		13,98	13,72
Patrimonio Netto + Pass. consolidate ----- Immobilizzazioni esercizio	L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con fonti a lungo termine.		

Indici patrimoniali e finanziari	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente
Leverage (dipendenza finanz.)		10,19	11,86
Capitale Investito ----- Patrimonio Netto	L'indice misura l'intensità del ricorso all'indebitamento per la copertura del capitale investito.		
Elasticità degli impieghi		99,29	99,36
Attivo circolante ----- Capitale investito	Permette di definire la composizione degli impieghi in %, che dipende sostanzialmente dal tipo di attività svolta dall'azienda e dal grado di flessibilità della struttura aziendale. Più la struttura degli impieghi è elastica, maggiore è la capacità di adattamento dell'azienda alle mutevoli condizioni di mercato.		
Quoziente di indebitamento complessivo		9,19	10,86
Mezzi di terzi ----- Patrimonio Netto	Esprime il grado di equilibrio delle fonti finanziarie.		

Indici gestionali	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente
Rendimento del personale		6,28	2,08
Ricavi netti esercizio ----- Costo del personale esercizio	L'indice espone la produttività del personale, misurata nel rapporto tra ricavi netti e costo del personale.		
Rotazione dei debiti		165	170
Debiti vs. Fornitori * 365 ----- Acquisti dell'esercizio	L'indice misura in giorni la dilazione commerciale ricevuta dai fornitori.		

Indici di liquidità	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente
Quoziente di disponibilità		1,10	1,09
Attivo corrente ----- Passivo corrente	L'indice misura il grado di copertura dei debiti a breve mediante attività presumibilmente realizzabili nel breve periodo e smobilizzo del magazzino.		
Quoziente di tesoreria		1,10	1,09
Liq imm. + Liq diff. ----- Passivo corrente	L'indice misura il grado di copertura dei debiti a breve mediante attività presumibilmente realizzabili nel breve periodo.		

Indici di redditività	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente
Return on sales (R.O.S.)		20,61	22,95
Risultato operativo es. ----- - Ricavi netti es.	L'indice misura l'efficienza operativa in % della gestione corrente caratteristica rispetto alle vendite.		

Indici di redditività	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente
Return on investment (R.O.I.)	L'indice offre una misurazione sintetica in % dell'economicità della gestione corrente caratteristica e della capacità di autofinanziamento dell'azienda indipendentemente dalle scelte di struttura finanziaria.	7,60	4,57
Risultato operativo			
-			
Capitale investito es.			
Return on Equity (R.O.E.)	L'indice offre una misurazione sintetica in % dell'economicità globale della gestione aziendale nel suo complesso e della capacità di remunerare il capitale proprio.	56,16	37,06
Risultato esercizio			
-			
Patrimonio Netto			

Un **indicatore chiave di prestazione** è una **misura quantificabile** che una società utilizza per determinare in quale misura **gli obiettivi prefissati operativi e strategici vengono raggiunti**.

Per “soglia di allarme” si intende una situazione di superamento anomalo dei parametri fisiologici di normale andamento, tale da ingenerare un rischio di potenziale compromissione dell’equilibrio economico, finanziario e patrimoniale della singola Società, meritevole quindi di approfondimento. Tale situazione richiede una attenta valutazione da parte degli organi societari (organo di amministrazione ed assemblea dei soci) in merito alle azioni correttive da adottare.

Si ha una “soglia di allarme” qualora si verifichi almeno una delle seguenti condizioni:

- 1) la gestione operativa della società sia negativa per tre esercizi consecutivi (differenza tra valore e costi della produzione: A meno B, ex articolo 2525 c.c.);
 - 2) le perdite di esercizio cumulate negli ultimi tre esercizi, al netto degli eventuali utili di esercizio del medesimo periodo, abbiano eroso il patrimonio netto in una misura superiore al 15%;
 - 3) la relazione redatta dal revisore legale o quella del collegio sindacale rappresentino dubbi di continuità aziendale;
 - 4) l’indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto tra patrimonio più debiti a medio e lungo termine e attivo immobilizzato, sia inferiore a 1 in una misura superiore al 20%;
 - 5) il peso degli oneri finanziari, misurato come oneri finanziari su fatturato, è superiore al 5%
- Si chiede inoltre di calcolare, pur non considerandoli indici di rischio ma come elemento di analisi del peso degli oneri finanziari, anche i seguenti indicatori:
- 6) l’indice di disponibilità finanziaria, dato dal rapporto tra attività correnti e passività correnti
 - 7) gli indici di durata dei crediti e dei debiti a breve termine (365/fatturato/crediti a bt e 365/fatturato/debiti a bt)

Pertanto, schematizzando quanto sopra esposto, per l’analisi Quantitativa KPI avremo le sottoindicate risultanze:

Soglia d’allarme

	2023	2024	2025
La gestione operativa della società è negativa per tre esercizi consecutivi?	NO	NO	NO
Le perdite di esercizio cumulate negli ultimi tre esercizi, al netto degli eventuali utili di esercizio del medesimo periodo, hanno eroso il patrimonio netto?	NO	NO	NO
La relazione redatta dalla società di revisione o quella del collegio sindacale rappresenta dubbi di continuità aziendale?	NO	NO	NO
Indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto tra patrimonio più debiti a medio e lungo termine e attivo immobilizzato	6,67	13,98	13,72

Peso degli oneri finanziari, misurato come oneri finanziari su fatturato	ZERO	ZERO	ZERO
Indice di disponibilità finanziaria, dato dal rapporto tra attività correnti e passività correnti	1,14	1,10	1,09
Indici di durata dei crediti a breve termine	365	193	183
Indici di durata dei debiti a breve termine	156	165	170

Rispetto l'analisi quantitativa KPI sopra riportata, non risultano superate le soglie d'allarme.

L'organo amministrativo provvederà a redigere con cadenza almeno semestrale un'apposita relazione avente a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi, tale monitoraggio è realizzata anche in adempimento di quanto prescritto ex art. 147-*quater* del TUEL

Sarà cura del Consiglio di Amministrazione, monitorare costantemente l'andamento di tali rischi, informando annualmente l'Assemblea dei Soci, attraverso la Relazione del Governo societario ex art.6 comma 2 del D. Lgs.175/2016.

Qualora l'organo amministrativo ravvisasse qualche profilo di rischio di crisi, provvederà alla redazione di un Piano di risanamento atto a prevenire un eventuale aggravamento della stessa e/o ad eliminare le cause ai sensi dell'art.14 comma 2, dello stesso Decreto.

B. RELAZIONE SU MONITORAGGIO E VERIFICA DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/2025

Con riferimento alla data del 31/12/2025, si è proceduto all'attività di monitoraggio e di verifica del rischio aziendale le cui risultanze, sono di seguito riportate.

La Patrimonio Messina S.p.A. ha per oggetto la gestione, valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare che il Comune di Messina detiene per il tramite della stessa, ai sensi dell'art. 4 comma 3 del Testo Unico Società Pubbliche ai fini di realizzare investimenti secondo i criteri di mercato, nonché la gestione delle reti e degli impianti relativi ai servizi pubblici locali.

Operando in regime "*house providing*", la società deve effettuare oltre l'80% (ottanta per cento) del suo fatturato nello svolgimento dei compiti alla stessa affidati dal Socio Unico Comune di Messina, ai sensi dell'art. 16 comma 3, del D. L.vo n. 175/2016.

A partire dall'anno 2019, la Società garantisce la manutenzione e la gestione tecnico - amministrativa del suddetto patrimonio, ricadente nel territorio di competenza del Comune, non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente, suscettibile di dismissione, ovvero di valorizzazione, potendo costituire sullo stesso diritti reali, concedendo in locazione o in comodato, garantendone comunque la destinazione ad uso pubblico.

L'organo amministrativo è costituito da un amministratore unico, nella persona del Dr. Francesco Lo Bianco, nominato in data 27 febbraio 2026 a seguito delle dimissioni dell'intero consiglio di amministrazione in carica.

L'organo di controllo è costituito da un collegio sindacale nominato per il triennio 2025/2027 e rimarrà in carica sino all'approvazione del bilancio al 31/12/2027.

La revisione è affidata al revisore unico dr. Spadaro Filippo.

VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/2025

La Società ha condotto la misurazione del rischio di crisi aziendale utilizzando gli strumenti di

valutazione indicati al punto 2, ai sensi dell'art. 6, co. 2, d.lgs. 175/2016 e verificando l'eventuale sussistenza di profili di rischio di crisi aziendale, secondo quanto di seguito indicato.

ANALISI DI BILANCIO

L'analisi di bilancio si è articolata nelle seguenti fasi:

- raccolta delle informazioni ricavabili dai bilanci e da ogni altra fonte significativa;
- riclassificazione dello stato patrimoniale e del conto economico;
- elaborazione di strumenti per la valutazione dei margini, degli indici, dei flussi;
- formulazione di un giudizio sui risultati ottenuti.

Strumenti integrativi di governo societario

Ai sensi dell'articolo 6, comma 3 e 5 del D. Lgs.175/2016, è prevista la facoltà, per le società a controllo pubblico, di integrare, in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche organizzative, gli ordinari strumenti di governo societario con i seguenti altri:

- 1) Modello organizzativo e di controllo D. Lgs.231/2001, integrato dal Piano della prevenzione della corruzione e trasparenza L.190/2012;
- 2) Regolamento interno per l'acquisto di beni, servizi e lavori ai sensi dell'art 36 comma 8 del D.lgs. n. 50/2016;
- 3) Codice Etico e di comportamento;
- 4) Regolamento per il conferimento degli incarichi di collaborazione e consulenza, il reclutamento e le progressioni del personale;
- 5) Adozione di un sistema di contabilità separata per le attività oggetto di diritti speciali o esclusivi e per ciascuna attività, al fine di favorire un'effettiva trasparenza finanziaria.

Riferimento normativo	Oggetto	Strumento adottato	Motivi di non integrazione
Art.6 c.3 lett. a)	Regolamenti interni	In fase di preparazione	
Art.6 c.3 lett. b)	Ufficio di controllo	In fase di preparazione	
Art.6 c.3 lett. c)	Codice di condotta	• Modello di Organizzazione e controllo D. Lgs.231/01; • Codice Etico • Integrazione al MOG 231 delle misure relative alla Prevenzione della Corruzione e trasparenza	
Art.6 c.3 lett. d)	Programmi di responsabilità sociale	Patrimonio Messina S.p.A. non ha adottato nessun programma	Non si ritiene necessaria tale adozione

Conclusioni

Il sistema dei controlli sopra descritto garantisce:

- a) un presidio costante al monitoraggio dell'equilibrio economico, finanziario e patrimoniale;
- b) la segnalazione tempestiva di eventuali situazioni di rischio di crisi aziendale;
- c) la possibilità di mettere in atto tempestivamente azioni di mitigazione del rischio.

I risultati dell'attività di monitoraggio condotta in funzione degli adempimenti prescritti ex art. 6, co. 2 e 14, co. 2, 3, 4, 5 del d.lgs. 175/2016 inducono l'organo amministrativo a ritenere che il rischio di

crisi aziendale relativo alla Società non sia possibile.

INFORMAZIONI RELATIVE ALL'AMBIENTE

L'impegno sui temi della responsabilità sociale e del territorio è parte integrante dei principi e dei comportamenti della Capogruppo e quindi anche della nostra Società, orientati all'eccellenza tecnologica, al mantenimento di elevati livelli di sicurezza, di tutela ambientale ed efficienza energetica, nonché alla formazione, sensibilizzazione e coinvolgimento del personale su temi di responsabilità sociale.

La strategia ambientale della società si basa dunque sui seguenti principi:

- ottimizzare l'utilizzo delle fonti energetiche e delle risorse naturali;
- minimizzare gli impatti ambientali negativi e massimizzare quelli positivi;
- diffondere la cultura di un corretto approccio alle tematiche ambientali;
- realizzare il progressivo miglioramento delle performance ambientali;
- adottare politiche di acquisto sensibili alle tematiche ambientale.

CONTENZIOSO AMBIENTALE

La società non ha attualmente alcun contenzioso civile o penale verso terzi per danni causati all'ambiente o reati ambientali.

DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE A CUI LA SOCIETÀ È ESPOSTA

Nell'effettuazione delle proprie attività, la Società è esposta a rischi e incertezze, derivanti da fattori esogeni connessi al contesto macroeconomico generale o specifico dei settori operativi in cui opera, nonché a rischi derivanti da scelte strategiche e a rischi interni di gestione.

L'individuazione e mitigazione di tali rischi è stata sistematicamente effettuata, consentendo un monitoraggio e un presidio tempestivo delle rischiosità manifestatesi.

Con riferimento alla gestione dei rischi, la Società ha una gestione centralizzata dei rischi medesimi, pur lasciando alle responsabilità funzionali l'identificazione, il monitoraggio e la mitigazione degli stessi, anche al fine di poter meglio misurare l'impatto di ogni rischio sulla continuità aziendale, riducendone l'accadimento e/o contenendone l'impatto a seconda del fattore determinante (controllabile o meno dalla Società).

Nell'ambito dei rischi di impresa, i principali rischi identificati, monitorati e gestiti dalla società sono i seguenti:

- rischi legati ad attentati / calamità naturali / eventi atmosferici / epidemie o incidenti gravi;
- rischio legato alla dipendenza da fornitori chiave.

RISCHI LEGATI AD ATTENTATI / CALAMITÀ NATURALI / EVENTI ATMOSFERICI / EPIDEMIE O INCIDENTI GRAVI

Il verificarsi di calamità naturali, epidemie e attentati possono costituire un rischio per la società.

RISCHIO LEGATO ALLA DIPENDENZA DA FORNITORI CHIAVE

La società si avvale di fornitori terzi, la cui scarsa qualità del servizio potrebbe compromettere lo svolgimento delle attività.

Il fornitore del software gestionale opera in un settore a forte concentrazione ed è dotato di una tecnologia esclusiva, pertanto eventuali decisioni del fornitore circa l'aumento dei prezzi o la riduzione delle quantità fornite o la limitazione dei servizi offerti potrebbero causare un rischio per la società in relazione alla difficoltà di intervenire sulla politica commerciale per mitigare tali decisioni, almeno a breve termine. Nella stesura del contratto di servizi sarà nostra cura tutelare la società evitando che tale circostanza possa realizzarsi.

INFORMAZIONI EX ART. 2428 N. 6 BIS

La Società non ha in essere investimenti in attività finanziarie.

ESPOSIZIONE DELLA SOCIETÀ AI RISCHI

RISCHIO DI PREZZO

Poiché la società opera in convenzione con il Comune di Messina, il rischio di variazione delle quotazioni è inesistente.

RISCHIO DI CREDITO

Anche il rischio di credito è inesistente in quanto la società opera esclusivamente nei confronti del Comune di Messina che ha impegnato la spese destinata ai servizi loro offerti.

RISCHIO DI LIQUIDITÀ

La politica delle società è quella di una attenta gestione della sua tesoreria, attraverso l'implementazione di strumenti di programmazione delle entrate e delle uscite. Inoltre la società si propone di mantenere adeguate riserve di liquidità per evitare il mancato adempimento degli impegni in scadenza.

RISCHIO DI VARIAZIONE DEI FLUSSI FINANZIARI

I rischi di variazione dei flussi finanziari a cui la società è esposta sono collegati alla situazione economico/politica del Comune di Messina.

ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

La società non ha effettuato investimenti di rilievo in Ricerca e Sviluppo nel corso dell'esercizio.

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E CONSOCIATE

Nel corso dell'esercizio la società ha intrattenuto rapporti di natura commerciale ed economica con le imprese del gruppo che fa capo al Comune di Messina, dal quale la Vostra società è interamente controllata.

Con il prospetto che segue si fornisce un quadro riepilogativo dei rapporti intrattenuti nel corso dell'anno.

Voce	Controllante	Controllate dalla controllante
Ricavi	1.024.590	
Costi	23.963	56.769
Crediti commerciali	512.295	2.321
Debiti commerciali		56.771
Fondi PINQua da rendicontare	4.277.311	

I contratti sono stati conclusi ed eseguiti nell'esercizio a normali condizioni di mercato e nel rispetto della normativa riguardante le società in *"house providing"*.

I valori qui esposti trovano puntuale conferma nel bilancio consolidato del Comune di Messina, al quale si rimanda per ulteriori dettagli ed approfondimenti.

INFORMATIVA SULL'ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

Conformemente alle disposizioni di cui agli artt. 2497 e seguenti del Codice Civile, comunichiamo che la società è soggetta a direzione e coordinamento da parte del Comune di Messina e, in quanto società interamente partecipata da ente pubblico, è soggetta anche al controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi.

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 4 del Codice Civile, nella Nota integrativa è stato esposto un prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio della società che esercita attività di direzione e coordinamento.

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 5, c.c., nelle tabelle seguenti vengono esposti i rapporti intercorsi con la società Comune di Messina che esercita attività di direzione e coordinamento, nonché con le società Messina Social City e Messinaservizi Bene Comune che vi sono soggette.

RAPPORTI COMMERCIALI E DIVERSI

Descrizione	Comune di Messina	Messina Social City	Messinaservizi Bene Comune
Crediti	512.295	2.321	
Debiti			45.404
Fondi da rendicontare	4.277.311		
Costi per servizi	23.963		45.402
Ricavi per servizi	1.024.590	143.474	
Altri ricavi			

AZIONI PROPRIE E AZIONI/QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI

Adempiendo al disposto dei punti 3) e 4), comma 3, art. 2428 c.c., comunichiamo che la società non ha detenuto nel corso dell'esercizio azioni proprie e della società controllante.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

In base alle informazioni a disposizione si può ragionevolmente prevedere che nel nuovo esercizio si confermerà il risultato conseguito nel presente anno.

ATTIVITÀ EX D. LGS. 231/01

La società è dotata di un Modello di Organizzazione e controllo ai sensi del D. Lgs. 231/01, comprensivo di un Codice Etico, il cui funzionamento è monitorato da un Organismo di Vigilanza.

Messina, il 29 maggio 2026

L'Amministratore Unico
Dr. Francesco Lo Bianco

Lo Bianco
Francescopaolo
29.05.2026
09:58:39
GMT+02:00

