

# 711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2010

**VALDARNO S.R.L.**

Forma giuridica: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

Sede legale: PISA PI VIA BELLATALLA ARCHIMEDE 1

Codice fiscale: 01375230503

Numero Rea: PI - 118914

## Indice

Capitolo 1 - PROSPETTO CONTABILE .....	2
Capitolo 2 - NOTA INTEGRATIVA .....	5
Capitolo 3 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA .....	18
Capitolo 4 - RELAZIONE GESTIONE .....	23
Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI .....	28

## V ALDARNO S.r.l. - Bilancio al 31 dicembre 2010

Capitale sociale euro 5.720.000,00 i.v.

Sede in Pisa- loc. Ospedaletto - via Bellatalla, 1

R.I. di Pisa - Cod. Fisc. e P. Iva 0137523 050 3

C.C.I.A.A. di Pisa - R.E.A. n. 118914

(importi in euro)

31.12.2010

31.12.2009

### S Stato patrimoniale - attivo

<b>(B)</b>	<b>Immobilizzazioni:</b>		
	<b>I Immobilizzazioni immateriali</b>		
	7 Altre	39.336	41.096
	<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>39.336</b>	<b>41.096</b>
	<b>II Immobilizzazioni materiali:</b>		
	1 Terreni e fabbricati	20.247.006	20.901.170
	2 Impianti e macchinario	642.268	689.271
	3 Attrezzature industriali e commerciali	70.508	108.401
	4 Altri beni	0	2.743
	<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>20.959.782</b>	<b>21.701.585</b>
	<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>20.999.118</b>	<b>21.742.681</b>
<b>(C)</b>	<b>Attivo circolante:</b>		
	<b>II Crediti</b>		
	1 Verso clienti	439.279	280.320
	4bis Crediti tributari	61.047	18.690
	4ter Imposte anticipate	201.997	211.748
	5 Verso altri	16.826	15.582
	<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	<i>12.075</i>	<i>10.831</i>
	<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<i>4.751</i>	<i>4.751</i>
	<b>Totale crediti del circolante</b>	<b>719.149</b>	<b>526.340</b>
	<b>IV Disponibilità liquide</b>		
	1 Depositi bancari e postali	863.399	1.028.862
	3 Denaro e valori in cassa	99	138
	<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>863.498</b>	<b>1.029.000</b>
	<b>Totale attivo circolante</b>	<b>1.582.647</b>	<b>1.555.340</b>
<b>(D)</b>	<b>Ratei e risconti</b>	<b>25.339</b>	<b>31.112</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>22.607.104</b>	<b>23.329.133</b>

(importi in euro)

31.12.2010

31.12.2009

**S** Stato patrimoniale - passivo

<b>(A)</b>	<b>Patrimonio netto:</b>		
<b>I</b>	<b>Capitale</b>	<b>5.720.000</b>	<b>5.720.000</b>
<b>IV</b>	<b>Riserva legale</b>	<b>39.459</b>	<b>26.582</b>
<b>VII</b>	<b>Altre riserve:</b>	<b>404.089</b>	<b>404.091</b>
	- Riserva straordinaria	404.090	404.090
	- Arrotondamenti unità euro	-1	1
<b>IX</b>	<b>Utile dell'esercizio</b>	<b>229.380</b>	<b>257.531</b>
	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>6.392.928</b>	<b>6.408.204</b>
<b>(C)</b>	<b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>114.147</b>	<b>104.520</b>
<b>(D)</b>	<b>Debiti</b>		
4	Debiti verso banche	8.264.335	8.927.400
	esigibili entro l'esercizio successivo	699.167	635.098
	esigibili oltre l'esercizio successivo	7.565.168	8.292.302
7	Debiti verso fornitori	601.490	501.358
12	Debiti tributari	18.351	116.635
13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	22.758	21.046
14	Altri debiti	485.045	235.548
	esigibili entro l'esercizio successivo	286.030	41.707
	esigibili oltre l'esercizio successivo	199.015	193.841
	<b>Totale debiti</b>	<b>9.391.979</b>	<b>9.801.987</b>
<b>(E)</b>	<b>Ratei e risconti</b>	<b>6.708.050</b>	<b>7.014.422</b>
	<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>22.607.104</b>	<b>23.329.133</b>

(importi in euro)

31.12.2010

31.12.2009

<b>C conto economico</b>			
<b>(A)</b>	<b>Valore della produzione:</b>		
	1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.497.214	3.425.453
	5 Altri ricavi e proventi	312.407	306.438
	<b>Totale valore della produzione</b>	<b>3.809.621</b>	<b>3.731.891</b>
<b>(B)</b>	<b>Costi della produzione:</b>		
	7 Per servizi	1.845.753	1.583.037
	8 Per godimento di beni di terzi	11.186	10.753
	9 Per il personale	406.638	365.746
	<i>a. Salari e stipendi</i>	270.732	255.832
	<i>b. Oneri sociali</i>	88.226	80.760
	<i>c. Trattamento di fine rapporto</i>	22.975	18.929
	<i>e. Altri costi</i>	24.705	10.225
	10 Ammortamenti e svalutazioni	840.448	923.591
	<i>a. Amm.to delle immobilizzazioni immateriali</i>	4.600	4.056
	<i>b. Amm.to delle immobilizzazioni materiali</i>	835.848	919.535
	14 Oneri diversi di gestione	154.640	118.680
	<b>Totale costi della produzione</b>	<b>3.258.665</b>	<b>3.001.807</b>
	<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>550.956</b>	<b>730.084</b>
<b>(C)</b>	<b>Proventi e oneri finanziari:</b>		
	16 Altri proventi finanziari	5.497	12.102
	<i>d. proventi diversi dai precedenti</i>	5.497	12.102
	17 Interessi ed altri oneri finanziari	-139.700	-270.148
	<b>Totale proventi ed oneri finanziari</b>	<b>-134.203</b>	<b>-258.046</b>
<b>(E)</b>	<b>Proventi ed oneri straordinari:</b>		
	20 Proventi	7.191	1.648
	<i>- altri proventi</i>	7.191	1.648
	21 Oneri	-882	-4.879
	<i>- arrotondamenti euro</i>	0	-1
	<i>- altri oneri</i>	-882	-4.878
	<b>Totale delle partite straordinarie</b>	<b>6.309</b>	<b>-3.231</b>
	<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>423.062</b>	<b>468.807</b>
	22 Imposte sul reddito dell'esercizio	-193.682	-211.276
	<i>a. correnti</i>	-183.931	-200.739
	<i>b anticipate e differite</i>	-9.751	-10.537
	<b>23 UTILE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>229.380</b>	<b>257.531</b>

Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa  
Cod.Fisc. 01375230503

## Nota integrativa al Bilancio al 31 dicembre 2010

### Introduzione

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

### Principi contabili e criteri di valutazione

I principi contabili utilizzati sono in linea con quanto previsto dalla normativa civilistica interpretata ed integrata dai principi contabili emessi dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

A norma dell'art. 2423 bis del codice civile il bilancio è stato redatto nel rispetto dei principi generali della prudenza, competenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

Non si sono verificati casi eccezionali che hanno reso necessario derogare ai principi di valutazione.

### Struttura del bilancio e principi di carattere generale

Lo stato patrimoniale e il conto economico riflettono le disposizioni degli artt. 2423 ter, 2424 e 2425 del codice civile.

Nel rispetto di quanto richiesto dall'art. 2427 e dalle altre disposizioni del codice civile Vi precisiamo quanto segue.

## Immobilizzazioni

### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono valutate al costo.

Tali immobilizzazioni sono esposte in bilancio al netto degli ammortamenti che sono stati calcolati in considerazione della loro utilità pluriennale con il consenso del Collegio Sindacale.

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite dai costi sostenuti per la stipula dei contratti di mutuo, ammortizzati in rapporto alla durata dei mutui stessi, dal costo del software applicativo acquistato a titolo di licenza d'uso a tempo indeterminato e da spese notarili per le modifiche apportate allo statuto sociale. Dette spese sono state ammortizzate in ragione del 20% annuo.

I movimenti intervenuti nelle immobilizzazioni immateriali sono riportati nella tabella seguente:

	Altri oneri plur.li	Oneri pluriennali CR Pisa	Oneri pluriennali mutui San Paolo	Oneri pluriennali locazioni	Software	Totale
<b>Consistenza es. preced.te:</b>						
Costo storico	1.450	32.924	33.348	8.470	3.485	79.677
Fondo ammortamento	-290	-17.846	-12.728	-4.232	-3.485	-38.581
<b>Consistenza al 31.12.2009</b>	1.160	15.078	20.620	4.238	0	41.096
<b>Variazioni dell'esercizio:</b>						
Acq.ni/Rettif. costo storico					2.840	2.840
Rettifiche fondo amm.to						0
Ammortamenti	-290	-1.568	-1.751	-423	-568	-4.600
<b>Totale variazioni</b>	-290	-1.568	-1.751	-423	2.272	-1.760
<b>Consistenza eserc. in corso:</b>						
Costo storico	1.450	32.924	33.348	8.470	6.325	82.517
Fondo ammortamento	-580	-19.414	-14.479	-4.655	-4.053	-43.181
<b>Consistenza al 31.12.2010</b>	870	13.510	18.869	3.815	2.272	39.336

Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa  
 Cod.Fisc. 01375230503

## Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di costruzione o di acquisto maggiorato degli oneri di diretta imputazione, compresi gli interessi passivi relativi ai mutui stipulati per la loro costruzione maturati fino alla data dalla quale il bene può essere utilizzato. Il costo è stato ridotto dell'ammortamento calcolato con l'applicazione delle aliquote, di seguito specificate, stabilite dalla normativa fiscale, opportunamente ridotte nel primo esercizio di messa in uso, che sono state ritenute adeguate in rapporto alla utilizzabilità di detti beni.

<i>Tipologia</i>	<i>Aliquota di ammortamento applicata</i>
<i>Terreni e fabbricati:</i>	
- Fabbricati e piazzale pertinenziale	3%
- Costruzioni leggere	10%
- Terreni	non ammortizzabili
<i>Impianti e macchinari:</i>	
- Impianti specifici	25%
- Impianto telefonico	20%
- Impianto cogenerazione	9%
- Impianto telecontrollo	25%
- Impianto tv	20%
- Impianto centrale termica	15%
<i>Attrezzature industriali e commerciali:</i>	
- Macchine da ufficio	20%
- Telefoni cellulari	20%
- Mobili ed arredi	15%
- Macchinari, apparecchi e attrezzature varie	15%
<i>Altri beni:</i>	
- Automezzi	25%

I movimenti intervenuti nelle immobilizzazioni materiali sono riportati nella tabella che segue.

Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa  
Cod.Fisc. 01375230503

	Fabbricato ex Gea	Fabbricati 1° lotto	Fabbricati 2° lotto	Terreni	Costruzioni leggere	Piazzale
<b>Consistenza eserc. preced.te:</b>						
Costo storico	1.549.783	12.506.472	7.666.143	4.553.643	40.614	481.366
Fondo ammortamento	-426.983	-3.417.827	-1.892.149	0	-26.399	-133.494
<b>Consistenza al 31.12.2009</b>	1.122.800	9.088.645	5.773.994	4.553.643	14.215	347.872

**Variazioni dell'esercizio:**

Riclassificazioni						
Acquisizioni/oneri incrementativi	44.220					
Alienazioni e dismissioni			-39.044			
Rettifica fondo ammortamento			9.663			
Ammortamenti	-46.493	-375.194	-228.813		-4.061	-14.441
<b>Totale variazioni</b>	-2.273	-375.194	-258.194	0	-4.061	-14.441

**Consistenza eserc. in corso:**

Costo storico	1.594.003	12.506.472	7.627.099	4.553.643	40.614	481.366
Fondo ammortamento	-473.476	-3.793.021	-2.111.299	0	-30.460	-147.935
<b>Consistenza al 31.12.2010</b>	1.120.527	8.713.451	5.515.800	4.553.643	10.154	333.431

	Impianti specifici	Impianto telefonico	Impianto cogenerazione	Impianto telecontrollo	Impianto antincendio	Macchine ufficio
<b>Consistenza eserc. preced.te:</b>						
Costo storico	275.035	109.305	944.220	435.841	115.581	29.885
Fondo ammortamento	-93.368	-109.305	-488.440	-431.197	-68.101	-28.104
<b>Consistenza al 31.12.2009</b>	181.667	0	455.780	4.644	47.480	1.781

**Variazioni dell'esercizio:**

Riclassificazioni						
Acquisizioni	67.700				2.000	8.692
Alienazione costo storico						
Rettifica fondo ammortamento	-1		1			1
Ammortamenti	-13.285		-84.980	-3.096	-17.487	-1.928
<b>Totale variazioni</b>	54.414	0	-84.979	-3.096	-15.487	6.765

**Consistenza eserc. in corso:**

Costo storico	342.735	109.305	944.220	435.841	117.581	38.577
Fondo ammortamento	-106.654	-109.305	-573.419	-434.293	-85.588	-30.031
<b>Consistenza al 31.12.2010</b>	236.081	0	370.801	1.548	31.993	8.546

	Impianto centrale termica	Attrezz. Minuta	Mobili ed arredi	Automezzi	Macchinari, apparecchi e attrezzature varie	Totale
<b>Consistenza eserc. preced.te:</b>						
Costo storico	88.950	3.349	347.500	21.942	70.956	29.240.585
Fondo ammortamento	-41.769	-3.349	-293.649	-19.198	-65.566	-7.538.898
<b>Consistenza al 31.12.2009</b>	47.181	0	53.851	2.744	5.390	21.701.687

**Variazioni dell'esercizio:**

Riclassificazioni						0
Acquisizioni		323			1.762	124.697
Alienazione costo storico				-10.971		-50.015
Rettifica fondo ammortamento	-2			9.598		19.260
Ammortamenti	-13.342	-323	-27.844	-1.371	-3.189	-835.847
<b>Totale variazioni</b>	-13.344	0	-27.844	-2.744	-1.427	-741.905

**Consistenza eserc. in corso:**

Costo storico	88.950	3.672	347.500	10.971	72.718	29.315.267
Fondo ammortamento	-55.113	-3.672	-321.493	-10.971	-68.755	-8.355.485
<b>Consistenza al 31.12.2010</b>	33.837	0	26.007	0	3.963	20.959.782

Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa  
Cod.Fisc. 01375230503

## Attivo circolante

### Crediti

I crediti sono iscritti al valore nominale corrispondente al valore di presumibile realizzo.

#### Crediti verso clienti

La voce risulta così composta:

	31.12.2010	31.12.2009	Variazioni
Crediti verso clienti	341.409	385.912	-44.503
Fatture da emettere	97.870	97	97.773
Note di credito da emettere	0	-105.689	105.689
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>439.279</b>	<b>280.320</b>	<b>158.959</b>

#### Crediti tributari e imposte anticipate

La voce comprende:

	31.12.2010	31.12.2009	Variazioni
		0	
Credito verso erario per imposte sul reddito	15.025	0	15.025
Crediti verso erario per IVA	46.022	18.690	27.332
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>61.047</b>	<b>18.690</b>	<b>42.357</b>

Le differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte anticipate sono desumibili dal prospetto che segue:

	31.12.2010			31.12.2009		
	Ammontare delle differenze temporanee	aliquota	effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	aliquota	effetto fiscale
Spese di rappresentanza 2007	35	32,32%	11	70	32,32%	23
Spese di rappresentanza 2006	0	32,32%	0	25	32,32%	8
Compensi amm.ri 2010 non pagati	2.205	27,50%	606	0	27,50%	0
Quota contributo 1° Lotto tassato	623.079	32,32%	201.379	655.066	32,32%	211.717
<b>Totale imposte anticipate</b>			<b>201.997</b>			<b>211.748</b>

Le imposte anticipate sono state liquidate assumendo un'aliquota IRES del 27,5% e l'aliquota del 4,82% per quanto riguarda l'IRAP.

L'iscrizione delle imposte anticipate è stata mantenuta in quanto la Società ha conseguito una sufficiente solidità patrimoniale e reddituale che ha fatto maturare la ragionevole certezza dell'esistenza nei prossimi anni di redditi che consentiranno il loro recupero.

Tali imposte sono relative essenzialmente alla quota di contributo comunitario (€ 623.079.=) relativa agli immobili realizzati con il 1° Lotto dei Lavori, che pur essendo ancora iscritta nei risconti passivi, è già stata tassata in virtù della normativa vigente all'epoca della sua erogazione.

#### Crediti verso altri

La voce risulta così composta:

	31.12.2010	31.12.2009	Variazioni
Crediti verso fornitori	6.280	9.517	-3.237
Cauzioni a terzi	4.751	4.751	0
Verso altri	5.795	1.314	4.481
<b>Totale altri crediti</b>	<b>16.826</b>	<b>15.582</b>	<b>1.244</b>

Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa  
Cod.Fisc. 01375230503

La società non ha crediti di durata residua superiore a cinque anni.

## Disponibilità liquide

Trattandosi di valori numerari certi sono esposte in bilancio al valore nominale.  
Le variazioni intervenute nella consistenza delle disponibilità liquide sono esposte nella seguente tabella:

	31.12.2010	31.12.2009	Variazioni
Depositi bancari	863.399	1.028.862	-165.463
Denaro in cassa	99	138	-39
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>863.498</b>	<b>1.029.000</b>	<b>-165.502</b>

Al fine di una più completa informativa si riporta il rendiconto finanziario degli anni 2010 e 2009:

*Rendiconto finanziario che espone le variazioni nella situazione patrimoniale e finanziaria in termini di liquidità per gli esercizi 2010/2009*

	2010	2009
<i>Fonti di finanziamento</i>		
Liquidità generata dalla gestione reddituale dell'esercizio:		
Utile netto d'esercizio	229.380	257.531
Rettifiche in piÙ (meno) relative a voci che non hanno avuto effetto sulla liquidità:		
Ammortamento dell'esercizio	840.448	923.591
Diminuzione crediti verso clienti	-158.959	346.451
Aumento / Diminuzione altri crediti	-33.850	70.720
Diminuzione rimanenze	0	0
Aumento / Diminuzione risconti attivi	5.773	-30.407
Diminuzione / Aumento fornitori	100.132	-472.552
Diminuzione risconti passivi	-306.372	-306.373
Aumento altri debiti (esclusi dividendi da corrispondere)	-83.721	110.807
Aumento / Riduzione fondi oneri		0
Indennità di anzianità dell'esercizio:		
Quota	22.678	18.720
Pagamenti	-12.484	0
<b>Liquidità generata dalla gestione reddituale</b>	<b>603.025</b>	<b>918.488</b>
Aumento debiti verso fornitori, pagabili entro dodici mesi, per immobilizzazioni	0	0
Assunzione nuovi mutui	0	0
Aumento capitale	0	0
Valore netto contabile cespiti venduti/dismessi	30.755	0
<b>Totale fonti</b>	<b>633.780</b>	<b>918.488</b>
<i>Impieghi di liquidità:</i>		
Acquisti cespiti patrimoniali	127.537	787
Pagamento mutui	671.745	1.034.422
Pagamento dividendi	0	0
<b>Totale impieghi</b>	<b>799.282</b>	<b>1.035.209</b>
<b>Variazione della liquidità</b>	<b>-165.502</b>	<b>-116.721</b>
Cassa e banche all'inizio dell'esercizio	1.029.000	1.145.721
<b>Cassa e banche alla fine dell'esercizio</b>	<b>863.498</b>	<b>1.029.000</b>

Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa  
Cod.Fisc. 01375230503

## Ratei e risconti attivi

Sono calcolati secondo il criterio della competenza economica e temporale in applicazione del principio di correlazione dei costi ai ricavi dell'esercizio e comprendono costi comuni a due o più esercizi.

I risconti attivi sono costituiti da:

	31.12.2010	31.12.2009	Variazioni
Risconti su leasing	3.892	0	3.892
Risconti su premi assicurativi	20.874	30.646	-9.772
Risconti su spese telefoniche	91	0	91
Risconti su costi di pubblicità	482	466	16
<b>Totale risconti attivi</b>	<b>25.339</b>	<b>31.112</b>	<b>-5.773</b>

## Patrimonio netto

Il seguente prospetto riporta i movimenti intervenuti nel Patrimonio Netto e la sua composizione al termine dell'esercizio 2010.

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Riserva per arrotondamento	Utile (perdite) portati a nuovo	Utile (perdita) di esercizio	Totale
<b>Saldo al 31.12.2008</b>	<b>5.720.000</b>	<b>25.125</b>	<b>376.397</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>29.151</b>	<b>6.150.670</b>
Assemblea del 31.07.2009, destinazione utile 2008:							
- a riserva legale		1.458				-1.458	0
- a riserva straordinaria			27.693			-27.693	0
- arrotondamenti		-1		4			3
Utile dell'esercizio 2009						257.531	257.531
<b>Saldo al 31.12.2009</b>	<b>5.720.000</b>	<b>26.582</b>	<b>404.090</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>257.531</b>	<b>6.408.204</b>
Assemblea del 14.05.2010, destinazione utile 2009:							
- a riserva legale		12.877				-12.877	0
- ai Soci						-244.654	-244.654
- arrotondamenti				-2			-2
Utile dell'esercizio 2010						229.380	229.380
<b>Saldo al 31.12.2010</b>	<b>5.720.000</b>	<b>39.459</b>	<b>404.090</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>229.380</b>	<b>6.392.928</b>

Le informazioni relative all'origine delle singole voci del Patrimonio Netto e alla loro possibilità di utilizzazione, distribuibilità nonché all'eventuale avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono fornite nel prospetto seguente:

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Utilizzi effettuati nei tre esercizi precedenti	
				Per copertura perdite	Per altre ragioni
<b>Capitale</b>	<b>5.720.000</b>				
<b>Riserve di utili:</b>					
- riserva legale	39.459	B	-		
- riserva straordinaria	404.090	A, B, C	404.090		
- utile dell'esercizio	229.380	A, B, C	229.380		
<b>Totale</b>	<b>6.392.929</b>		<b>633.470</b>		
Quota non distribuibile				0	
<b>Quota distribuibile</b>			<b>633.470</b>		

Legenda: A - per aumento di capitale; B - per copertura perdite; C - per distribuzione ai soci

Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa  
Cod.Fisc. 01375230503

## T Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il debito per trattamento di fine rapporto del personale dipendente risulta adeguato alle competenze maturate a fine esercizio secondo le disposizioni di legge e contrattuali in vigore. Le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel fondo di accantonamento del trattamento di fine rapporto sono quelle qui di seguito riportate:

	Saldo iniziale	Anticipazioni	Utilizzi	Accantonamenti	Saldo finale
Fondo TFR / Fondi pensione	104.520	-1.720	-10.763	22.110	114.147

## Debiti

Tutti i debiti sono esposti al valore nominale e rappresentano l'effettiva esposizione della Società.

### Debiti verso banche

	31.12.2010			31.12.2009		
	Esigibili entro l'anno	Esigibili oltre l'anno	Totale	Esigibili entro l'anno	Esigibili oltre l'anno	Totale
<b>Debiti verso banche:</b>						
- c/c ordinari	8.680	0	8.680	0	0	0
- mutui	690.487	7.565.168	8.255.655	635.098	8.292.302	8.927.400
<b>Totale</b>	<b>699.167</b>	<b>7.565.168</b>	<b>8.264.335</b>	<b>635.098</b>	<b>8.292.302</b>	<b>8.927.400</b>

Le sopradette operazioni di finanziamento a medio/lungo termine sono garantite da ipoteche iscritte sui beni della società. Con riferimento alla durata residua dei mutui, si forniscono le seguenti informazioni:

	Importo originario	Residuo debito al 31.12.2009	Rimborsi 2010	Residuo debito al 31.12.2010	Con scadenza entro l'esercizio successivo	Con scadenza oltre l'esercizio successivo	
						Con durata residua inferiore a 5 anni	Con durata residua superiore a 5 anni
<b>Debiti verso banche:</b>							
Mutuo CRP/B. Intesa	5.164.569	3.041.667	284.513	2.757.154	288.477	1.193.939	1.274.738
OPI n. 66863	3.615.199	2.429.061	169.949	2.259.112	175.264	757.415	1.326.433
OPI n. 68214	1.549.371	1.180.255	64.852	1.115.403	68.374	312.519	734.510
OPI n. 73596	2.700.000	2.276.417	152.431	2.123.986	158.372	697.421	1.268.193
<b>Totale</b>	<b>13.029.139</b>	<b>8.927.400</b>	<b>671.745</b>	<b>8.255.655</b>	<b>690.487</b>	<b>2.961.294</b>	<b>4.603.874</b>

### Debiti verso fornitori

Rappresentano la voce riassuntiva dei debiti per forniture a chiusura esercizio e sono ritenuti coerenti con il volume degli acquisti e degli investimenti.

	31.12.2010	31.12.2009	Variazioni
Debiti verso fornitori	316.052	246.269	69.783
Fatture da ricevere	285.438	255.089	30.349
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>601.490</b>	<b>501.358</b>	<b>100.132</b>

Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa  
Cod.Fisc. 01375230503

## Debiti tributari

I debiti nei confronti dell'Erario, di durata non superiore all'esercizio successivo, sono così composti:

	31.12.2010	31.12.2009	Variazioni
Debiti per ritenute acconto v/lav. autonomi	1.675	40	1.635
Debiti per ritenute v/personale	16.558	13.849	2.709
Debiti per imposta sostitutiva rivalutazione TFR	118	4	114
Debiti per saldo IRES / IRAP	0	102.742	-102.742
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>18.351</b>	<b>116.635</b>	<b>-98.284</b>

## Debiti verso istituti di previdenza

Sono costituiti da debiti verso gli enti sotto elencati:

	31.12.2010	31.12.2009	Variazioni
I.N.P.S.	21.145	20.135	1.010
INAIL	921	253	668
Altri	692	658	34
<b>Totale debiti verso Istituti di previdenza</b>	<b>22.758</b>	<b>21.046</b>	<b>1.712</b>

## Altri debiti

Sono costituiti da:

	31.12.2010	31.12.2009	Variazioni
Debiti verso personale per retribuzioni e mensilitàI agg.ve	30.128	29.083	1.045
Debiti verso Soci per utili da distribuire	244.654	0	244.654
Debiti verso Consiglio di Amministrazione	3.281	2.975	306
Debiti verso Collegio Sindacale	6.618	3.345	3.273
Depositi cauzionali su locazioni	199.015	193.841	5.174
Altri	1.349	6.304	-4.955
<b>Totale altri debiti</b>	<b>485.045</b>	<b>235.548</b>	<b>249.497</b>

I debiti sopra elencati hanno durata non superiore ai 12 mesi salvo il debito relativo ai "depositi cauzionali su locazioni" pari ad € 199.015.= che è esigibile oltre i 5 anni, in relazione alla durata (8 anni) dei rispettivi contratti di affitto stipulati nell'anno 2005 e dell'ultimo contratto stipulato nel corso dell'anno 2009 con Centroservizi CGIL – Pisa con durata a tempo indeterminato.

## Ratei e risconti passivi

I risconti passivi sono costituiti da:

	31.12.2010			31.12.2009		
	Entro eser. successivo	Oltre eser. successivo	Totale	Entro eser. successivo	Oltre eser. successivo	Totale
Risconti su contributo U.E. 1° lotto	138.010	2.782.465	2.920.475	138.010	2.920.474	3.058.484
Risconti su contributo U.E. 2° lotto	167.504	3.620.071	3.787.575	168.363	3.787.575	3.955.938
<b>Totale risconti passivi</b>	<b>305.514</b>	<b>6.402.536</b>	<b>6.708.050</b>	<b>306.373</b>	<b>6.708.049</b>	<b>7.014.422</b>

Le opere realizzate con i lavori del 1° lotto hanno beneficiato di un contributo comunitario di € 5.189.932.= mentre quelle del 2° lotto di un contributo di € 5.233.445.= entrambi previsti e disciplinati dal regolamento CEE n. 2081/93 obiettivo 2 Asse 4 Azione 4.4A Recupero Siti.

Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa  
Cod.Fisc. 01375230503

I contributi sono iscritti in bilancio, in applicazione a quanto previsto dai principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), tra i risconti passivi.

Da tale voce sono stati e saranno attinti importi annuali, da trasferire a conto economico, in tal modo le quote annuali di ammortamento vengono a ridursi delle quote di contributo iscritte a conto economico (per l'anno 2010 € 306.373.=).

## Conto economico

I costi, i ricavi, i proventi, gli oneri e le componenti economiche in genere sono esposti in Bilancio secondo il principio della competenza economica.

### Ricavi

I ricavi delle prestazioni rese si classificano come segue:

	31.12.2010	31.12.2009	Variazioni
<b>Locazioni:</b>			
Locazione immobili	1.640.508	1.639.161	1.347
Noleggio cogeneratore	40.000	40.000	0
<b>Totale</b>	<b>1.680.508</b>	<b>1.679.161</b>	<b>1.347</b>
<b>Recupero spese condominiali:</b>			
Ricavi accessori	1.570.259	1.447.594	122.665
Ricavi addebito personale	246.447	255.648	-9.201
Altri ricavi	0	43.050	-43.050
<b>Totale</b>	<b>1.816.706</b>	<b>1.746.292</b>	<b>70.414</b>
<b>Totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>3.497.214</b>	<b>3.425.453</b>	<b>71.761</b>

Gli "altri ricavi e proventi" sono così composti:

	31.12.2010	31.12.2009	Variazioni
Quota contributi Regione Toscana I° lotto	138.010	138.010	0
Quota contributi Regione Toscana II° lotto	167.504	168.363	-859
Quota contr. Reg. Toscana II° lotto eliminati dal processo produttivo	859	0	859
Plusvalenze patrimoniali	1.129	0	1.129
Recuperi e rimborso spese	4.860	13	4.847
Altri oneri e proventi	45	52	-7
<b>Totale</b>	<b>312.407</b>	<b>306.438</b>	<b>5.969</b>

### Costi per servizi

Tale voce comprende:

Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa  
Cod.Fisc. 01375230503

	31.12.2010	31.12.2009	Variazioni
Compensi e spese per organi sociali	72.985	71.624	1.361
Energia elettrica, gas, acqua	575.669	545.541	30.128
Legalì, amministrative e fiscali	43.814	59.351	-15.537
Manutenzioni	622.841	399.187	223.654
Oneri bancari	4.823	3.764	1.059
Assicurazioni	60.999	63.038	-2.039
Prestazioni di assistenza e coordinamento tecnico	46.953	88.408	-41.455
Pubblicità e promozione	4.449	2.570	1.879
Servizio di vigilanza e controllo accessi	31.480	24.426	7.054
Servizio pulizie	335.622	277.258	58.364
Varie	46.118	47.870	-1.752
<b>Totale</b>	<b>1.845.753</b>	<b>1.583.037</b>	<b>262.716</b>

Le variazioni intervenute nelle varie componenti dei "Costi per servizi" sono funzionali alla normale dinamica aziendale.

### Costi per godimento di beni di terzi

I costi per godimento beni di terzi sono così composti:

	31.12.2010	31.12.2009	Variazioni
Affitto strada propr. CPT	10.833	10.753	80
Noleggio macchine ufficio	270	0	270
Canoni leasing	83	0	83
<b>Totale</b>	<b>11.186</b>	<b>10.753</b>	<b>433</b>

Nell'ultimo mese dell'esercizio la società ha rimpiazzato il parco auto, completamente ammortizzato, stipulando i seguenti contratti di locazione finanziaria per i quali si forniscono le informazioni richieste dall'art. 2427, n. 22, c.c.:

CONTRATTO DI LEASING n°286563		Toyota Financial Services
1) Data della stipula		1-12-2010
2) Descrizione Bene locato		Toyota Yaris 1.4
3) Durata del contratto		48 mesi dal 1°/12/2010 al 1°/11/2014
4) Canone anticipato	u	1.180
5) Canoni successivi mensili	u	338
6) Prezzo di riscatto	u	2.289
7) Quota capitale riferibile ai canoni maturati nel periodo 01/01 - 31/12/10	u	28
8) Onere finanziario effettivo di competenza dell'esercizio	u	-
9) Valore attuale dei canoni a scadere al 31/12/10	u	14.947
10) Valore attuale del prezzo di opzione finale d'acquisto	u	-
11) Ammontare complessivo al quale il bene oggetto di locazione sarebbe stato iscritto alla data di chiusura dell'esercizio qualora fosse stato considerato immobilizzazione (valore residuo al 31/12/10)	u	15.969
12) Ammortamento dell'esercizio	u	2.281

Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa  
Cod.Fisc. 01375230503

CONTRATTO DI LEASING n°286573		Toyota Financial Services
1) Data della stipula		1-12-2010
2) Descrizione Bene locato		Toyota Yaris 1.4
3) Durata del contratto		48 mesi dal 1°/12/2010 al 1°/11/2014
4) Canone anticipato	μ	1.180
5) Canoni successivi mensili	μ	338
6) Prezzo di riscatto	μ	2.289
7) Quota capitale riferibile ai canoni maturati nel periodo 01/01 - 31/12/10	μ	28
8) Onere finanziario effettivo di competenza dell'esercizio	μ	-
9) Valore attuale dei canoni a scadere al 31/12/10	μ	14.947
10) Valore attuale del prezzo di opzione finale d'acquisto	μ	-
11) Ammontare complessivo al quale il bene oggetto di locazione sarebbe stato iscritto alla data di chiusura dell'esercizio qualora fosse stato considerato immobilizzazione (valore residuo al 31/12/10)	μ	15.969
12) Ammortamento dell'esercizio	μ	2.281

CONTRATTO DI LEASING n°286581		Toyota Financial Services
1) Data della stipula		1-12-2010
2) Descrizione Bene locato		Toyota Yaris 1.4
3) Durata del contratto		48 mesi dal 1°/12/2010 al 1°/11/2014
4) Canone anticipato	μ	1.193
5) Canoni successivi mensili	μ	343
6) Prezzo di riscatto	μ	2.320
7) Quota capitale riferibile ai canoni maturati nel periodo 01/01 - 31/12/10	μ	28
8) Onere finanziario effettivo di competenza dell'esercizio	μ	-
9) Valore attuale dei canoni a scadere al 31/12/10	μ	15.155
10) Valore attuale del prezzo di opzione finale d'acquisto	μ	-
11) Ammontare complessivo al quale il bene oggetto di locazione sarebbe stato iscritto alla data di chiusura dell'esercizio qualora fosse stato considerato immobilizzazione (valore residuo al 31/12/10)	μ	16.188
12) Ammortamento dell'esercizio	μ	2.312

## Costi per il personale

Il numero medio dei dipendenti nel corso dell'anno 2010 è stato di 4 unità per quanto riguarda gli impiegati e di 6 unità per quanto riguarda gli operai.

I costi per il personale sono così composti:

	31.12.2010	31.12.2009	Variazioni
Salari e stipendi	270.732	255.832	14.900
Oneri sociali	88.226	80.760	7.466
Trattamento di fine rapporto	22.975	18.929	4.046
Altri costi	24.705	10.225	14.480
<b>Totale</b>	<b>406.638</b>	<b>365.746</b>	<b>40.892</b>

Negli altri costi per il personale sono compresi quelli per la mensa € 19.512.= e altre spese per € 5.192.=.

## Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono così composti:

	31.12.2010	31.12.2009	Variazioni
Cancelleria e stampati	2.828	2.487	341
Imposta ICI	98.080	98.080	0
Imposte e tasse dell'esercizio	12.373	15.025	-2.652
Altre imposte indeducibili	8.535	0	8.535
Multe e sanzioni	316	55	261
Minusvalenze patrimoniali	29.381	0	29.381
Erogazioni liberali	1.000	1.375	-375
Altri oneri	2.127	1.658	469
<b>Totale</b>	<b>154.640</b>	<b>118.680</b>	<b>35.960</b>

Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa  
Cod. Fisc. 01375230503

## Proventi e oneri finanziari

I "proventi finanziari" sono composti da interessi attivi su conti correnti e sono variati come segue:

	31.12.2010	31.12.2009	Variazioni
Interessi attivi su c/c bancari	5.497	12.102	-6.605
<b>Totale</b>	<b>5.497</b>	<b>12.102</b>	<b>-6.605</b>

Gli "oneri finanziari" sono così composti:

	31.12.2010	31.12.2009	Variazioni
Interessi passivi e commissioni massimo scoperto c/c bancari	1.194	16	1.178
Interessi passivi su mutui ipotecari	133.332	264.866	-131.534
Interessi passivi su depositi cauzionali ricevuti	5.174	5.266	-92
<b>Totale</b>	<b>139.700</b>	<b>270.148</b>	<b>-130.448</b>

## Proventi e oneri straordinari

La voce "proventi straordinari" accoglie poste attive originate dalla sopravvenuta parziale insussistenza di oneri per spese di varia natura iscritti in bilancio o per la rilevazione di ricavi di competenza del precedente esercizio ma non contabilizzati.

	31.12.2010	31.12.2009	Variazioni
Insussistenza di passivo/sopravvenienze attive	7.191	1.648	5.543
<b>Totale</b>	<b>7.191</b>	<b>1.648</b>	<b>5.543</b>

La voce "oneri straordinari" accoglie:

	31.12.2010	31.12.2009	Variazioni
Costi competenza esercizi precedenti	882	3.541	-2.659
Maggior IRES/IRAP esercizio precedente	0	1.337	-1.337
Insussistenza crediti esercizio precedente e altre	0	1	-1
<b>Totale</b>	<b>882</b>	<b>4.879</b>	<b>-3.997</b>

## Imposte sul reddito di esercizio

Le imposte sul reddito correnti sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri da assolvere in applicazione della vigente normativa fiscale. Il debito per imposte correnti è esposto nella voce "Debiti tributari" al netto degli acconti versati o nella voce "Crediti tributari" nel caso in cui gli acconti eccedano il carico di imposte dell'esercizio.

Le imposte anticipate o differite sono calcolate, tenendo conto dell'aliquota di presumibile riversamento (32,32%), sulle differenze temporanee tra il volume di bilancio ed il valore fiscale delle attività e passività.

Le imposte anticipate sono stanziare solo se esiste la ragionevole certezza dell'esistenza negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, di un reddito imponibile non

Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa  
Cod.Fisc. 01375230503

inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad utilizzare.  
Le imposte sul reddito, di competenza dell'esercizio, ammontano ad € 193.682= (al 31.12.2009 il saldo era pari a € 211.276=) e sono così scomponibili:

	31.12.2010			31.12.2009		
	IRES	IRAP	Totale	IRES	IRAP	Totale
<b>Utile ante imposte</b>	<b>423.062</b>	<b>423.062</b>		<b>468.807</b>	<b>468.807</b>	
Differenza nella base imponibile fra IRES e IRAP		536.970			627.023	
	<b>423.062</b>	<b>960.032</b>		<b>468.807</b>	<b>1.095.830</b>	
Aliquota di imposta applicabile	27,50%	4,82%		27,50%	4,82%	
Imposte teoriche	116.342	46.274	162.616	128.922	52.819	181.741
Effetto delle agevolazioni fiscali			0		0	0
Effetto fiscale delle differenze permanenti:						
- costi indeducibili	32.245	7.377	39.622	30.597	7.674	38.271
Altre differenze	-1.234	-7.322	-8.556	-1.788	-6.948	-8.736
<b>Carico d'imposta registrato a conto economico</b>	<b>147.353</b>	<b>46.329</b>	<b>193.682</b>	<b>157.731</b>	<b>53.545</b>	<b>211.276</b>

### Altre informazioni

I compensi spettanti al Consiglio di Amministrazione per l'anno 2010 ammontano ad € 33.540= oltre a rimborsi spese e oneri contributivi inerenti; quelli di competenza del Collegio Sindacale sono pari a € 23.329=, di cui € 7.597= quale maggiorazione prevista per i revisori contabili, oltre oneri contributivi relativi.

### Operazioni con parti correlate ed eventuali accordi

Non sussistono operazioni realizzate con parti correlate né accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale dotati dei requisiti richiesti dai punti 22 bis e 22 ter dell'art. 2427, comma 1, c.c.

## Conclusioni

Nel rinviare alla relazione sulla gestione per le ulteriori informative di legge, si dà atto che il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

#### Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente: Vincenzo Mastantuono "firmato"

*Il sottoscritto Presidente del CdA della Società dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della Società. Dichiara altresì che lo Stato Patrimoniale e il Conto Economico sono redatti in modalità non conforme alla tassonomia italiana XBRL in quanto la stessa non è sufficiente a rappresentare la particolare situazione aziendale nel rispetto dei principi di chiarezza, correttezza e veridicità di cui all'art. 2423 de c.c. Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Pisa - autorizzazione n. 6187/2001 del 26/01/2001.*

VERBALE DELLA RIUNIONE DI ASSEMBLEA

del giorno 11 maggio 2011

Il giorno 11 maggio 2011, in Pisa - Ospedaletto - Via Bellatalla n. 1, essendo andata deserta la riunione convocata per il giorno 27 aprile 2011, si è riunita l'assemblea della Società, convocata in questo giorno e luogo per le ore 11.30 mediante lettera raccomandata in data 11 aprile 2011 a firma del Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Sono presenti i Soci:

- COMUNE di Pisa, Socio portatore di una quota pari al 12,9164% del capitale sociale, rappresentato dall'assessore Giovanni Viale, giusta delega agli atti della società;
- GEA Azienda Servizi per l'Ambiente S.p.A., Socio portatore di una quota pari al 40,8563% del capitale sociale, rappresentata dall'amministratore unico, Fausto Valtriani;
- TOSCANA ENERGIA S.p.A., socio portatore di una quota pari al 30,0455% del capitale sociale, rappresentata presidente del consiglio di amministrazione, Lorenzo Becattini;
- CPT Compagnia Pisana Trasporti S.p.A., socio portatore di una quota pari al 16,1818% del capitale sociale, rappresentata dal sig. Antonio Dell'Omodarme, giusta delega agli atti della società.

Sono presenti, quali membri del Consiglio di Amministrazione, i Signori:

- Vincenzo Mastantuono      Presidente
- Carlo Guelfi                      Consigliere
- Francesco Taruntoli      Consigliere

Per il Collegio Sindacale è presente il prof. Stefano Sanna, presidente, il dott. Mauro Pieri e il dott. Stefano Monti, sindaci effettivi.

Assistono all'assemblea il dott. Stefano Campora, la sig.ra Maria Rita Graziani e la sig.ra Monica Jacopi.

Assume la presidenza dell'assemblea il Presidente del Consiglio di Amministrazione, sig. Vincenzo Mastantuono. I Soci, all'unanimità, nominano Segretario per la redazione del presente



Pagina: 2004 - 77

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

Pisa - PI  
Partita IVA: 01375230503

Ospedaletto  
Codice Fiscale: 01375230503

Valdarno S.r.l.  
Via Bellatalla, 1  
Codice Fiscale: 01375230503

verbale il dott. Stefano Campora.

Quindi il Presidente dà atto della regolare costituzione dell'Assemblea convocata per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del Giorno

- 1) Bilancio al 31 Dicembre 2010, Relazione sulla gestione, Relazione del Collegio Sindacale: deliberazioni inerenti;
- 2) Varie ed eventuali.

Il Presidente apre quindi la trattazione dell'argomento all'ordine del giorno.

\*

I soci, preliminarmente, dispensano gli amministratori e i sindaci dalla lettura del bilancio e delle relazioni che lo accompagnano, essendo tali documenti già stati adeguatamente esaminati dai soci medesimi.

Il Presidente cede quindi la parola al dott. Stefano Campora il quale riassume brevemente il contenuto del bilancio e la proposta di destinazione dell'utile di esercizio, pari a euro 229.380, formulata e motivata, con il parere favorevole del collegio sindacale, nella relazione degli amministratori.

.....D M I S S I S.....



Pagina: 2004 - 81

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

Valdarno S.r.l.  
Via Bellatalla, 1 pedaletto  
Codice Fiscale: 01375230503

Pisa - PI  
Partita IVA: 01375230503

..... omissis .....



A questo punto il Presidente mette ai voti il bilancio dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2010 e la proposta di destinazione dell'utile di euro 290.380 da esso risultante. Quindi l'assemblea, con voto palese e all'unanimità del capitale sociale,

delibera

- a. di approvare il bilancio di esercizio e la relazione sulla gestione, così come redatti dal consiglio di amministrazione;
- b. di destinare come segue l'utile netto di euro 229.380:
  - alla riserva legale il 5%, pari a euro 11.469;
  - il residuo, pari a euro 217.911, alla riserva straordinaria.

\*

Non essendovi altri argomenti da trattare, alle ore 13.15 la riunione ha termine.

Del che il presente verbale.

Il Segretario

(Stefano Campora)

Il Presidente

(Vincenzo Mastantuono)

REPERTORIO N. 50014

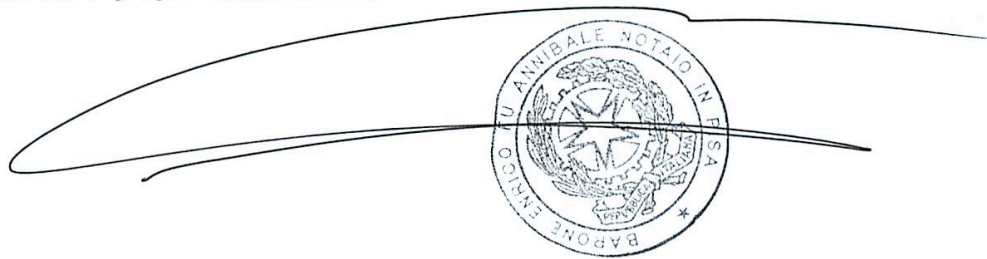
Certifico io sottoscritto Dott. ENRICO BARONE, Notaio in Pisa, Distretto Notarile di Pisa, che la copia fotostatica che precede, composta di n. 3 (numero tre) facciate, è conforme a quanto leggesi alle pagine numeri 2004-77, 2004-78 e 2004-81 del Libro Verbali delle Assemblee della società "VALDARNO S.R.L." con sede legale in Pisa, frazione Ospedaletto, via Archimede Bellatalla n. 1, capitale sociale Euro 5.720.000,00 (cinquemilionisettecentoventimila/00) interamente versato, iscritta al n. 118914 del R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Pisa, Partita I.V.A., codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese di Pisa: 01375230503,

libro regolarmente bollato e vidimato a norma di Legge.

Le parti omesse non alterano, non contrastano, nè modificano il contenuto delle parti estratte.

Il presente estratto si rilascia per tutti gli usi consentiti dalla Legge.

Pisa, li nove giugno duemilaundici



Il sottoscritto Presidente del CdA dichiara che il presente documento scansionato e' conforme a quello originale tenuto presso la Societa'.  
Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Pisa - autorizzazione n. 6187/2001 del 26/01/2001

---

## **VALDARNO S.R.L.**

### **Relazione sulla gestione 2010**

*Signori Soci,*

il bilancio che presentiamo al Vostro esame per la sua approvazione evidenzia un utile di esercizio di euro 229.380= dopo aver contabilizzato ammortamenti per euro 810.448= e imposte sul reddito dell'esercizio per euro 193.682=

Il risultato netto conseguito nell'anno 2010 è del tutto allineato con quello dell'anno precedente, mostrando la modesta riduzione di euro 28.151; l'utile prima delle imposte è stato positivamente influenzato da una significativa riduzione degli oneri finanziari netti, passati da euro 258.046 del 2009 a euro 134.203, con una variazione in termini percentuali del 47,99% e di euro 123.883 in valore assoluto; il minor costo della gestione finanziaria è stato peraltro assorbito dalla riduzione del risultato operativo (180.000 circa), nel quale un ruolo significativo è da attribuirsi all'incremento degli interventi manutentivi a carico della società (+ 110.795), in linea con le previsioni fatte a inizio esercizio.

Il minore ammontare degli oneri finanziari netti è da imputare sia alla riduzione del residuo capitale dei mutui, sia alla significativa riduzione dei tassi di interesse, scesi a livelli minimi nel corso del 2010.

Le sintetiche risultanze di cui si compone il bilancio sono quelle di seguito esposte:

#### *Risultanze patrimoniali*

+	Attività	euro	22.607.104
-	Passività	"	9.506.126
-	Risconti passivi (contributi in c/impianti)	"	6.708.050
=	Patrimonio netto	"	6.392.928

#### *Risultanze economiche*

+	Ricavi e altre componenti positive del reddito	"	3.822.309
-	Costi e altre componenti negative del reddito	"	3.592.929
-	Utile dell'esercizio	"	229.380

Di seguito riportiamo, al fine di un'informativa più ampia e trasparente, il conto economico riclassificato secondo un criterio di pertinenza gestionale in armonia con le recenti indicazioni fornite dal consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili.

Aggregati	2010		2009		2008	
Ricavi delle vendite (Rv)	3.497.214	100,00%	3.425.453	100,00%	3.625.670	100,00%
Produzione interna (Pi)	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA (VP)</b>	<b>3.497.214</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.425.453</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.625.670</b>	<b>100,00%</b>
Costi esterni operativi (C-esterni)	-1.856.939	-53,10%	-1.593.790	-46,53%	-1.823.718	-50,30%
<b>VALORE AGGIUNTO (VA)</b>	<b>1.640.276</b>	<b>46,90%</b>	<b>1.831.663</b>	<b>53,47%</b>	<b>1.801.952</b>	<b>49,70%</b>
Costi del personale (Cp)	-406.637	-11,63%	-365.746	-10,68%	-345.369	-9,53%
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)</b>	<b>1.233.638</b>	<b>35,27%</b>	<b>1.465.917</b>	<b>42,79%</b>	<b>1.456.583</b>	<b>40,17%</b>
Ammortamenti e accantonamenti (Am e Ac)	-840.448	-24,03%	-923.591	-26,96%	-983.291	-27,12%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>393.190</b>	<b>11,24%</b>	<b>542.326</b>	<b>15,83%</b>	<b>473.292</b>	<b>13,05%</b>
Risultato dell'area accessoria	157.766	4,51%	187.758	5,48%	204.566	5,64%
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	5.497	0,16%	12.102	0,35%	43.374	1,20%
<b>EBIT NORMALIZZATO</b>	<b>556.453</b>	<b>15,91%</b>	<b>742.186</b>	<b>21,67%</b>	<b>721.232</b>	<b>19,89%</b>
Risultato dell'area straordinaria	6.309	0,18%	-3.231	-0,09%	-7.866	-0,22%
<b>EBIT INTEGRALE</b>	<b>562.762</b>	<b>16,09%</b>	<b>738.955</b>	<b>21,57%</b>	<b>713.366</b>	<b>19,68%</b>
Oneri finanziari (Of)	-139.700	-3,99%	-270.148	-7,89%	-576.293	-15,89%
<b>RISULTATO LORDO (RL)</b>	<b>423.062</b>	<b>12,10%</b>	<b>468.807</b>	<b>13,69%</b>	<b>137.073</b>	<b>3,78%</b>
Imposte sul reddito	-193.682	-5,54%	-211.276	-6,17%	-107.922	-2,98%
<b>RISULTATO NETTO (RN)</b>	<b>229.380</b>	<b>6,56%</b>	<b>257.531</b>	<b>7,52%</b>	<b>29.151</b>	<b>0,80%</b>

Gli indicatori che seguono offrono una sintesi della situazione finanziaria e patrimoniale della società:

Situazione patrimoniale e finanziaria	2010	2009	2008
Attività fisse	21.003.869	21.747.432	22.664.153
Capitale circolante netto (attività correnti - passivo a breve)	-24.561	265.857	411.440
Attività finanziarie	0	0	0
Fondi rischi, TFR e imposte differite	114.147	104.520	85.800
Capitale investito	22.607.104	23.329.133	24.754.090
Patrimonio netto	6.392.929	6.408.204	6.150.672
Indebitamento finanziario netto (mutui passivi - liquidità)	-7.392.157	-7.898.400	-8.816.100

La struttura patrimoniale della società si è ulteriormente rafforzata nel corso dell'esercizio e non desta particolari preoccupazioni così come risulta dagli "indicatori di solidità patrimoniale" sotto riportati:

	2010	2009	2008
Margine primario di struttura (Mezzi propri - Attivo fisso)	-7.902.890	-8.504.004	-9.192.688
Quoziente primario di struttura (Mezzi propri / Attivo fisso)	44,72%	42,26%	40,09%
Margine secondario di struttura ((Mezzi propri + Passività consolidate) - attivo fisso)	-24.561	265.857	411.440
Quoziente secondario di struttura ((Mezzi propri + Passività consolidate) / attivo fisso)	99,83%	101,80%	102,71%

n.b. Attivo fisso al netto nei risconti passivi per contributi in c/capitale

Gli investimenti di lungo periodo realizzati dalla società, sono stati finanziati in parte con capitale proprio e contributi comunitari, e per il residuo con mutui ventennali.

Il costo della struttura finanziaria, adeguata al tipo di investimento, è peraltro sensibile agli andamenti dei mercati finanziari dato che i finanziamenti concessi alla Valdarno prevedono tassi variabili in funzione dell'aumento dell'EURIBOR; peraltro la riduzione del costo del denaro, avvenuto in quest'ultimo anno, ha fatto diminuire il tasso medio applicato alla società dal 2,89% del 2009 al 1,48% del 2010.

In connessione all'andamento dei tassi passivi, il rendimento delle disponibilità, mediamente euro 940.000, si è ridotto dal 1,18% del 2009 allo 0,60% circa del 2010.

Si segnala la consistente riduzione del circolante netto, con il quale sono stati finanziati gli investimenti dell'esercizio, e le possibili tensioni che potranno verificarsi nel corso dell'esercizio 2011 e nel successivo; al riguardo sono fornite ulteriori indicazioni in conclusione della presente relazione.

\* \* \*

Per quanto attiene alla gestione del compendio immobiliare di proprietà, si segnala quanto segue.

È stata data esecuzione agli interventi manutentivi originariamente previsti per il 2009 e rinviati al 2010; si tratta in particolare, della realizzazione dell'impianto antincendio nei locali archivio dell'edificio N; degli interventi di manutenzione e riparazione degli infissi esterni dell'edificio A; del rifacimento della segnaletica orizzontale; degli interventi sugli impianti idraulici e di refrigerazione degli edifici M ed I. Sono stati inoltre adeguati i locali bar a servizio del complesso immobiliare, affidandoli a una nuova gestione.

Fra gli interventi edilizi più significativi, si segnala l'inizio della ristrutturazione dell'edificio "I", per la trasformazione ad uffici dei locali già destinati ad uso docce. I lavori sono stati assegnati con gara ad evidenza pubblica e se ne prevede l'ultimazione entro la fine del primo semestre 2011. Per l'intervento in discorso - tenuto conto anche delle impreviste variazioni progettuali che sono emerse nel primo scorcio del 2011 - è previsto un impegno finanziario globale di almeno 250.000 euro, interamente finanziato con liquidità aziendale.

Per il resto, la gestione dell'anno 2010 è stata improntata, come di consueto, a fornire agli utilizzatori dell'area servizi di qualità oltre ad una puntuale opera di manutenzione ed intervento. Rispetto all'anno 2009, l'attività condominiale ha subito un incremento in termini di spesa di circa 160.000 euro, riallineandosi ai livelli precedenti.

Le voci di costo che hanno registrato gli incrementi più consistenti sono quelle relative ai servizi manutentivi richiesti dai conduttori (+124.000 euro circa), ai servizi di pulizia interna (+60.000 euro circa) e al costo dell'energia elettrica (+20.000 euro circa); a fronte di tali maggiori costi, connessi alla maggiore intensità delle prestazioni rese, sono stati conseguiti significativi risparmi sul fronte dei servizi tecnici e delle manutenzioni delle aree a verde (-55.000 euro circa), sintomo di positivo recupero dei margini di efficienza.

Le altre spese condominiali sono rimaste sostanzialmente allineate al precedente esercizio.

\* \* \*

Nel corso dell'esercizio, oltre agli investimenti sull'edificio "I" più sopra ricordati, si è provveduto alla sostituzione dei gruppi di refrigerazione con nuovi impianti a maggiore efficienza energetica per un investimento complessivo di circa 67.000 euro; la minusvalenza da dismissione dei precedenti gruppi, ancora da ammortizzare per circa 29.000 euro, sarà ampiamente compensata sia dai risparmi energetici sia del credito di imposta del 55% previsto per tali investimenti e che sarà rilevato nel bilancio dell'esercizio 2011.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni sono rapportati all'effettiva utilizzazione dei beni e garantiscono il mantenimento del valore dei cespiti della società.

\* \* \*

Con riferimento alle informazioni attinenti ai rischi, all'ambiente e al personale segnaliamo che la società non è esposta a particolari rischi che presentino un impatto rilevante o abbiano un'alta probabilità di accadimento.

Si segnala peraltro l'attenzione posta dalla società sui rischi di eventuali accessi non autorizzati all'area del Centro Servizi, tenuto conto dell'apertura dell'edificio "A" agli utenti dei servizi idrico e gas; al riguardo la società ha disposto, dal primo gennaio del 2011, un rigoroso servizio di identificazione degli accessi all'edificio A, con la presenza stabile di una guardia giurata.

È stato inoltre avviato uno studio, tuttora in corso, per l'ulteriore approfondimento dei rischi, anche di ordine pubblico, derivanti dalla possibilità di accesso a un'area dell'ampiezza del Centro Enrico Fermi, nonché sulle più efficaci iniziative da adottare per il loro contenimento.

Non si sono mai registrati infortuni gravi sul lavoro o addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti né cause di mobbing. Nel corso del 2010 l'organico è stato integrato con l'assunzione di una figura professionale qualificata per fronteggiare al meglio la complessità della gestione tecnica del compendio immobiliare di proprietà.

Il documento programmatico per la sicurezza è stato aggiornato in data 26 novembre 2011.

Anche per la natura dell'attività, la società non è mai stata interessata da reati o danni ambientali.

Fra i fatti di particolare rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio o in concomitanza della stessa, si segnala il mancato rinnovo dei contratti locativi con Geofor che ha determinato una minore percezione di canoni locativi, a partire dal primo gennaio 2011, pari a circa 260.000 euro in ragione di anno; si prevede di recuperare il mancato provento a decorrere dalla seconda metà del 2011 con l'ultimazione dei lavori sull'edificio "I" e la locazione di questo, diretta o indiretta, a società del gruppo Acque.

Occorre in ogni caso evidenziare che l'esecuzione dei predetti interventi edilizi - oltre a quelli di manutenzione straordinaria che si renderanno necessari - ed il minore introito da canoni locativi previsto per il primo semestre del 2011, saranno fronteggiati con la liquidità accumulata nell'ultimo biennio grazie anche al più che positivo andamento dei tassi di interessi passivi.

Peraltro, tenuto anche conto del pagamento del dividendo deliberato nell'assemblea del 24 maggio 2010 per euro 244.654, si ritiene che tali riserve di liquidità si esauriranno nell'esercizio 2011.

Pertanto, in vista anche dell'atteso rialzo dei tassi di interesse, eventuali ulteriori interventi di ristrutturazione o costruzione, nonché eventuali significativi interventi manutentivi straordinari, eccedenti rispetto a quanto previsto in sede di budget 2011, è verosimile che dovranno essere fronteggiati con il ricorso al capitale di terzi o dei soci o con eventuali dismissioni di assets non strategici, non potendosi prevedere, al momento, che la liquidità sviluppata dalla gestione corrente sia ancora in grado di finanziare l'attività di investimento.

La nota integrativa fornisce ogni ulteriore precisazione tecnico contabile.

Concludendo Vi invitiamo ad approvare il bilancio dell'esercizio 2010 così come è stato predisposto.

Per quanto attiene all'utile dell'esercizio evidenziamo che l'intensità degli interventi previsti, come sopra ricordato, consiglia il suo integrale accantonamento a riserva.  
Pertanto se ne propone la seguente destinazione:

- alla riserva legale il 5% pari a euro 11.469;
- il residuo di euro 217.911, alla riserva straordinaria.

Pisa, 29 marzo 2011

Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente: *Vincenzo Mastantuono* "firmato"

Il Consigliere: *Carlo Guelfi* "firmato"

Il Consigliere: *Francesco Tarantoli* "firmato"

Il Consigliere: *Mario Silvi* "firmato"

Il Consigliere: *Fabrizio Giuliano* "firmato"

*Il sottoscritto Presidente del Consiglio di Amministrazione dichiara che il presente documento informatico e' conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della Società.  
Imposta di bollo assolta in modo virtuale-tramite la Camera di Commercio di Pisa – autorizzazione n. 6187/2001 del 26/01/2001*

Valdarno S.r.l.

Registro Imprese di Pisa  
 Codice Fiscale 01375230503

**Valdarno S.r.l.**  
**Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio al 31 dicembre 2010**

**All'Assemblea dei Soci**

Il collegio sindacale, in relazione al disposto dell'art. 2429 co. 2, c.c., e all'art. 14, D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, riferisce quanto segue:

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2010 abbiamo svolto l'attività di vigilanza prevista dalla legge, secondo i principi di comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dai Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Il progetto di bilancio che viene sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione presenta, in sintesi, le seguenti risultanze:

**Risultanze patrimoniali**

+ Attività	€	22.607.104
- Fondo di Trattamento Fine Rapporto	€	114.147
- Debiti	€	9.391.979
- Risconti passivi	€	6.708.050
= Patrimonio netto	€	6.392.928

**Risultanze economiche**

+ Valore della produzione, proventi finanziari e proventi straordinari	€	3.822.309
- Costi della produzione, oneri finanziari e oneri straordinari	€	3.399.247
- Imposte dell'esercizio	€	193.682
= Risultato dell'esercizio	€	229.380

L'utile conseguito appare adeguato rispetto all'andamento riscontrato nel precedente esercizio ed alle previsioni formulate nel corso della gestione.

Gli amministratori nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione espongono in maniera adeguata le informazioni inerenti l'attività svolta nel corso dell'esercizio 2010; non ritiene questo collegio di dover formulare in proposito ulteriori osservazioni.

**Ricevimento del bilancio**

Il bilancio, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa, è stato messo a disposizione del collegio sindacale nel rispetto dei termini imposti dall'articolo 2429 del codice civile.

Il collegio sindacale ha pertanto proceduto alla verifica del bilancio, in relazione alla sua corrispondenza ai dati contabili ed ai risultati delle verifiche periodiche eseguite.

**Rispetto della legge e dello statuto sociale**

Abbiamo ricevuto informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale compiute dalla società. Relativamente a tali attività riteniamo che le azioni deliberate e poste in essere siano conformi alla legge e allo statuto sociale, non siano state manifestamente imprudenti, azzardate, o in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio aziendale.

**Adeguatezza struttura organizzativa e sistema di controllo interno**

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della società e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite osservazioni dirette, raccolta di informazioni dai responsabili della funzione organizzativa.

Valdarno S.r.l.

Registro Imprese di Pisa  
Codice Fiscale 01375230503

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo-contabile, oltre che sull'adeguatezza 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. Al riguardo non abbiamo alcuna osservazione da fare.

#### **Gestione sociale e prevedibile evoluzione**

Nel corso dell'esercizio e successivamente alla chiusura dello stesso, siamo stati informati dall'organo amministrativo sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società; anche in base alle nostre verifiche non abbiamo riscontrato operazioni atipiche e/o inusuali o fatti significativi suscettibili di segnalazione o di menzione nella presente relazione.

#### **Resoconto delle verifiche**

Sulla base delle verifiche effettuate il Collegio ha rilevato il rispetto delle disposizioni imposte dalla legge e dallo statuto sociale a carico della società e dell'organo amministrativo; la regolare tenuta dei libri e registri contabili, nonché dei libri sociali; il regolare versamento dei tributi e dei contributi dovuti allo Stato, ad altre amministrazioni pubbliche ed agli enti previdenziali ed assistenziali; la regolare presentazione delle dichiarazioni fiscali.

#### **Rispetto dei principi contabili**

Il Collegio dà atto che nella redazione del bilancio si sono rispettati i principi previsti dalla normativa vigente.

Le imposte a carico dell'esercizio risultano determinate in ottemperanza alla normativa vigente.

#### **Deroghe ex art. 2423**

Per quanto a nostra conoscenza l'organo amministrativo, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'articolo 2423, comma quattro del codice civile.

#### **Denunce pervenute al collegio**

Nel corso dell'esercizio non ci sono state denunce ai sensi dell'articolo 2408 del codice civile.

#### **Operazioni particolari**

Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale non ha rilasciato pareri in ordine ad operazioni particolari.

#### **Revisione legale**

In merito all'attività di revisione legale dei conti, attribuita al collegio sindacale, Vi comunichiamo quanto segue.

1 - Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010 (periodo 1 gennaio – 31 dicembre 2010), la cui redazione compete all'organo amministrativo. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione dei conti.

2 - Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione, declinati e adattati, secondo la nostra esperienza e competenza tecnica, in relazione alla situazione specifica nella quale siamo chiamati a rilasciare il nostro parere.

In conformità a questi principi la revisione è stata pianificata e svolta facendo riferimento alle norme di legge che disciplinano il bilancio d'esercizio, al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile.

Il procedimento di controllo legale è stato svolto in modo coerente con la dimensione della

Valdarno S.r.l.

Registro Imprese di Pisa  
Codice Fiscale 01375230503

società e con il suo assetto organizzativo.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati a fini comparativi, secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione emessa in data 14 aprile 2010.

Nel procedimento di revisione abbiamo effettuato l'esame degli elementi probatori a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dall'organo amministrativo.

Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

3. - A nostro giudizio, il soprammenzionato bilancio d'esercizio è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della società Valdarno S.r.l. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010

4. - La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete all'organo amministrativo. È di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'art. 14, co. 2, lett. e, D.Lgs. n. 39/2010.

A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione allo scopo emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della società Valdarno S.r.l. al 31 dicembre 2010.

#### **Giudizio finale**

Esprimiamo parere favorevole all'approvazione del bilancio di esercizio così come redatto dall'organo amministrativo ed alla proposta di destinazione dell'utile di esercizio così come formulata nella relazione sulla gestione.

Pisa, 12 aprile 2011

Il Collegio Sindacale

Presidente (Prof. Stefano Sanna) "firmato"

Sindaco effettivo (Dott. Mauro Pieri) "firmato"

Sindaco effettivo (Dott. Stefano Monti) "firmato"

*Il sottoscritto Presidente del CdA della Società dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della Società.*

*Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Pisa – autorizzazione n. 6187/2001 del 26/01/2001.*