

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2009

GEOFOR PATRIMONIO S.P.A.

Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI

Sede legale: PONTEDERA PI VIA AMERICA

Codice fiscale: 01751030501

Numero Rea: PI - 151901

Impresa in fase di aggiornamento

Indice

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL	2
Capitolo 2 - NOTA INTEGRATIVA	10
Capitolo 3 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA	37
Capitolo 4 - RELAZIONE GESTIONE	42
Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI	50
Capitolo 6 - ALTRO DOCUMENTO (VERBALE ASSEMBLEA DESERTA)	53

GEOFOR PATRIMONIO SPA

GEOFOR PATRIMONIO SPA

Sede in VIALE AMERICA N. 105 - 56025 PONTEDERA
Codice Fiscale 01751030501 - Rea PI PI - 151901
P.I.: 01751030501
Capitale Sociale Euro 2500003 i.v.
Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI

Bilancio al 31/12/2009

Gli importi presenti sono espressi in Euro

GEOFOR PATRIMONIO SPA

Stato patrimoniale

	2009-12-31	2008-12-31
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata	-	-
Parte da richiamare	-	-
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	-	-
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	4.152	9.556
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	-	-
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	-	-
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.927	4.588
5) avviamento	-	-
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
7) altre	-	-
Totale immobilizzazioni immateriali	6.079	14.144
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	3.948.492	4.077.020
2) impianti e macchinario	25.260.926	28.054.146
3) attrezzature industriali e commerciali	-	-
4) altri beni	-	-
5) immobilizzazioni in corso e acconti.	49.279	49.279
Totale immobilizzazioni materiali	29.258.697	32.180.445
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni		
a) imprese controllate	-	-
b) imprese collegate	-	-
c) imprese controllanti	-	-
d) altre imprese	-	-
Totale partecipazioni	-	-
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese controllate	-	-
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese collegate	-	-
c) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso controllanti	-	-
d) verso altri		
esigibili entro l'esercizio	-	-

Bilancio al 31/12/2009

Pag. 2 di 8

Generato da INFOCAMERE S.C.p.A. - Conforme alla tassonomia itcc-ci-2009-02-16

GEOFOR PATRIMONIO SPA

	successivo esigibili oltre l'esercizio	-	-
	successivo Totale crediti verso altri	-	-
Totale crediti		-	-
3) altri titoli		-	-
4) azioni proprie		-	-
	azioni proprie, valore nominale complessivo (per memoria)	-	-
Totale immobilizzazioni finanziarie		-	-
Totale immobilizzazioni (B)		29.264.776	32.194.589
C) Attivo circolante			
I - Rimanenze			
1) materie prime, sussidiarie e di consumo		-	-
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		-	-
3) lavori in corso su ordinazione		-	-
4) prodotti finiti e merci		-	-
5) acconti		-	-
Totale rimanenze		-	-
II - Crediti			
1) verso clienti			
	esigibili entro l'esercizio successivo	1.210.611	3.260.689
	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti verso clienti	1.210.611	3.260.689
2) verso imprese controllate			
	esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti verso imprese controllate	-	-
3) verso imprese collegate			
	esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti verso imprese collegate	-	-
4) verso controllanti			
	esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti verso controllanti	-	-
4-bis) crediti tributari			
	esigibili entro l'esercizio successivo	71.857	61.333
	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti tributari	71.857	61.333
4-ter) imposte anticipate			
	esigibili entro l'esercizio successivo	-	19.766
	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale imposte anticipate	-	19.766
5) verso altri			
	esigibili entro l'esercizio successivo	-	0
	esigibili oltre l'esercizio successivo	1.039	878
	Totale crediti verso altri	1.039	878
Totale crediti		1.283.507	3.342.666
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
1) partecipazioni in imprese controllate		-	-
2) partecipazioni in imprese collegate		-	-
3) partecipazioni in imprese controllanti		-	-
4) altre partecipazioni		-	-
5) azioni proprie		-	-
	azioni proprie, valore nominale complessivo (per memoria)	-	-
6) altri titoli.		-	-
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		-	-
IV - Disponibilità liquide			
1) depositi bancari e postali		408.553	26.780
2) assegni		-	-

Bilancio al 31/12/2009

Pag. 3 di 8

Generato da INFOCAMERE S.C.p.A. - Conforme alla tassonomia itcc-ci-2009-02-16

GEOFOR PATRIMONIO SPA

3) danaro e valori in cassa.	-	-
Totale disponibilità liquide	408.553	26.780
Totale attivo circolante (C)	1.692.060	3.369.446
D) Ratei e risconti		
Ratei e risconti attivi	50.461	56.355
Disaggio su prestiti emessi	-	-
Totale ratei e risconti (D)	50.461	56.355
Totale attivo	31.007.297	35.620.390
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	2.500.003	2.500.003
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	-
III - Riserve di rivalutazione	-	-
IV - Riserva legale	1.374	1.374
V - Riserve statutarie	-	-
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	-	-
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria o facoltativa	68.555	68.555
Riserva per rinnovamento impianti e macchinari	-	-
Riserva ammortamento anticipato	-	-
Riserva per acquisto azioni proprie	-	-
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ	-	-
Riserva azioni (quote) della società controllante	-	-
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	-	-
Versamenti in conto aumento di capitale	-	-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	-
Versamenti in conto capitale	-	-
Versamenti a copertura perdite	-	-
Riserva da riduzione capitale sociale	-	-
Riserva avanzo di fusione	-	-
Riserva per utili su cambi	-	-
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	-	-
Riserve da condono fiscale:		
Riserva da condono ex L. 19 dicembre 1973, n. 823;	-	-
Riserva da condono ex L. 7 agosto 1982, n. 516;	-	-
Riserva da condono ex L. 30 dicembre 1991, n. 413;	-	-
Riserva da condono ex L. 27 dicembre 2002, n. 289.	-	-
Totale riserve da condono fiscale	-	-
Varie altre riserve	-	-
Totale altre riserve	68.555	68.555
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-214.119	-199.357
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio.	-	-14.763
Acconti su dividendi	-	-
Copertura parziale perdita d'esercizio	43.794	-
Utile (perdita) residua	43.794	-14.763
Totale patrimonio netto	2.399.607	2.355.812
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	-	-
2) per imposte, anche differite	792	889
3) altri	18.813	16.085
Totale fondi per rischi ed oneri	19.605	16.974
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-	-
D) Debiti		
1) obbligazioni		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale obbligazioni	-	-
2) obbligazioni convertibili		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-

Bilancio al 31/12/2009

Pag. 4 di 8

Generato da INFOCAMERE S.C.p.A. - Conforme alla tassonomia itcc-ci-2009-02-16

GEOFOR PATRIMONIO SPA

Totale obbligazioni convertibili	-	-
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso soci per finanziamenti	-	-
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.365.124	6.068.522
esigibili oltre l'esercizio successivo	18.551.642	22.500.864
Totale debiti verso banche	24.916.766	28.569.386
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso altri finanziatori	-	-
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale acconti	-	-
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	141.856	172.463
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso fornitori	141.856	172.463
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti rappresentati da titoli di credito	-	-
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese controllate	-	-
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese collegate	-	-
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso controllanti	-	-
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	213.951	270.708
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti tributari	213.951	270.708
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.830	9.808
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	10.830	9.808
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	31.867	29.640
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale altri debiti	31.867	29.640
Totale debiti	25.315.270	29.052.005
E) Ratei e risconti		
Ratei e risconti passivi	3.272.815	4.195.599
Aggio su prestiti emessi	-	-
Totale ratei e risconti	3.272.815	4.195.599
Totale passivo	31.007.297	35.620.390

GEOFOR PATRIMONIO SPA

Conti d'ordine		
	2009-12-31	2008-12-31
Rischi assunti dall'impresa		
Fideiussioni		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale fideiussioni	-	-
Avalli		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale avalli	-	-
Altre garanzie personali		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale altre garanzie personali	-	-
Garanzie reali		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale garanzie reali	-	-
Altri rischi		
crediti ceduti pro solvendo	-	-
altri	-	-
Totale altri rischi	-	-
Totale rischi assunti dall'impresa	-	-
Impegni assunti dall'impresa		
Totale impegni assunti dall'impresa	-	-
Beni di terzi presso l'impresa		
merci in conto lavorazione	-	-
beni presso l'impresa a titolo di deposito o comodato	-	-
beni presso l'impresa in pegno o cauzione	-	-
altro	-	-
Totale beni di terzi presso l'impresa	-	-
Altri conti d'ordine		
Totale altri conti d'ordine	-	-
Totale conti d'ordine	-	-

GEOFOR PATRIMONIO SPA

Conto economico

	2009-12-31	2008-12-31
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.160.000	4.450.000
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
5) altri ricavi e proventi	-	-
contributi in conto esercizio	-	-
altri	373.844	709.827
Totale altri ricavi e proventi	373.844	709.827
Totale valore della produzione	4.533.844	5.159.827
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	-
7) per servizi	435.229	280.926
8) per godimento di beni di terzi	-	-
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	-	-
b) oneri sociali	-	-
c) trattamento di fine rapporto	-	-
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	-	-
Totale costi per il personale	-	-
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	8.065	8.265
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.932.288	3.046.582
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.940.353	3.054.847
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) accantonamenti per rischi	-	-
13) altri accantonamenti	-	-
14) oneri diversi di gestione	59.116	38.097
Totale costi della produzione	3.434.698	3.373.870
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.099.146	1.785.957
C) Proventi e oneri finanziari:		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
altri	-	-
Totale proventi da partecipazioni	-	-
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
altri	-	-
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	-
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
altri	3.284	2.876
Totale proventi diversi dai precedenti	3.284	2.876
Totale altri proventi finanziari	3.284	2.876
17) interessi e altri oneri finanziari		
a imprese controllate	-	-

Bilancio al 31/12/2009

Pag. 7 di 8

Generato da INFOCAMERE S.C.p.A. - Conforme alla tassonomia itcc-ci-2009-02-16

GEOFOR PATRIMONIO SPA

a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
altri	934.380	1.715.746
Totale interessi e altri oneri finanziari	934.380	1.715.746
17-bis) utili e perdite su cambi	-	-
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-931.096	-1.712.870
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
Totale rivalutazioni	-	-
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
Totale svalutazioni	-	-
Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19)	-	-
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi		
plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n 5	-	-
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	-	-
altri	-	3.000
Totale proventi	-	3.000
21) oneri		
minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n 14	-	-
imposte relative ad esercizi precedenti	-	-
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	-	-
altri	27.698	-
Totale oneri	27.698	-
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	-27.698	3.000
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	140.352	76.087
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	76.888	70.970
imposte differite	-	889
imposte anticipate	-19.670	-18.991
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	96.558	90.850
23) Utile (perdita) dell'esercizio	43.794	-14.763

Signori **A**zionisti,

il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2009, di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art.2423 c.1 C.C., corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto nel rispetto del principio della chiarezza, con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell'esercizio, tenendo conto altresì del consenso del Collegio Sindacale ove previsto dalla Legge.

Nella redazione del bilancio d'esercizio sono stati osservati i seguenti principi generali :

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
- sono indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data della chiusura dell'esercizio;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- non vi sono elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci;
- si è tenuto conto delle novità introdotte dal D.Lgs. 6/2003.

La società Geofor Patrimonio è stata costituita con atto di scissione del 14-06-2005 (Repertorio N. 75916, Raccolta 10414 con effetto dal 01/07/2006) redatto dal Notaio Napolitano in Pontedera.

CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DEI VALORI DI BILANCIO

La Nota Integrativa, il Conto Economico e lo Stato Patrimoniale sono stati redatti in unità di euro così come previsto dall'art.16, comma 8, Dlgs 213/98 e dell'art. 2423, comma 5 del Codice Civile.

I criteri di valutazione sono conformi alle disposizioni dell'art.2426 C.C., e ne viene data completa e dettagliata informazione nell'analisi delle movimentazioni delle singole voci.

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

A) CREDITI VS SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI

Non esistono crediti di tale natura.

B) IMMOBILIZZAZIONI

Le immobilizzazioni nel loro complesso al 31 dicembre 2009 ammontano complessivamente a €.29.264.776.

B.I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

I costi relativi alle immobilizzazioni immateriali, riportati nel presente paragrafo, sono stati valutati al costo di acquisizione e sistematicamente ammortizzati in conto in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione.

Non sono state effettuate rivalutazioni e/o svalutazioni rispetto ai valori di acquisizione.

I valori sono iscritti nell'attivo previo consenso del Collegio Sindacale nei casi previsti dall'art.2426, n.5 codice civile.

Il valore residuo complessivo delle immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2009 risulta essere di €. 6.079.

Lo schema riepilogativo di questa posta è il seguente (valori in euro):

VALORI LORDI	Al 31/12/2008	Incrementi	Decrementi	Al 31/12/2009
Costi di impianto e ampliamento	27.623	0	0	27.623
Concessioni,licenze, marchi e sin	13.303	0	0	13.303
Immobilizzazioni in corso	0	0	0	0
Altre	0	0	0	0
TOTALE	40.926	0	0	40.926

AMMORTAMENTI	Al 31/12/2008	Incrementi	Decrementi	Al 31/12/2009
Costi di impianto e ampliamento	-18.067	-5.404	0	-23.471
Concessioni,licenze, marchi e sin	-8.717	-2.661	0	-11.378
Immobilizzazioni in corso	0	0	0	0
Altre	0	0	0	0
TOTALE	-26.784	-8.065	0	-34.849

VALORI NETTI	Al 31/12/2008	Incrementi	Decrementi	Al 31/12/2009
Costi di impianto e ampliamento	9.556	-5.404	0	4.152
Concessioni,licenze, marchi e sin	4.586	-2.661	0	1.925
Immobilizzazioni in corso	0	0	0	0
Altre	0	0	0	0
TOTALE	14.142	-8.065	0	6.077

B.I.1) Costi di impianto e ampliamento.

COSTO ORIGINARIO	27.623
Ammortamenti esercizi precedenti	-18.067
VALORE NETTO INIZIO ESERCIZIO	9.556
Acquisizioni nell'esercizio	0
Ammortamenti ordinari dell'esercizio	-5.404
VALORE NETTO FINE ESERCIZIO	4.152

Tale posta di bilancio relativa ai costi di impianto sostenuti nell'anno di costituzione (anno 2005) viene ammortizzata con l'aliquota del 20%.

B.I.4) Concessioni, licenze, marchi e simili.

COSTO ORIGINARIO	13.303
Ammortamenti esercizi precedenti	-8.717
VALORE NETTO INIZIO ESERCIZIO	4.586
Acquisizioni nell'esercizio	0
Alienazioni nell'esercizio	0
Ammortamenti ordinari dell'esercizio	-2.661
VALORE NETTO FINE ESERCIZIO	1.925

Durante l'anno 2009 non si sono registrati incrementi per acquisizioni.
L'aliquota di ammortamento utilizzata e' pari al 20%.

B.II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni sono state iscritte al loro costo di acquisizione, comprensivo dei costi accessori di diretta imputazione.

I coefficienti di ammortamento applicati risultano in linea con l'esigenza di effettuare un ammortamento sistematico dei beni in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione, in ossequio al dettato dell'art.2426. n.2 del Codice Civile.

In particolare, tenuto conto del tasso di utilizzo delle immobilizzazioni materiali nel corrente esercizio, non è stata superata la misura di cui all'art.102 del T.U.I.R.

Tale misura risulta anche conforme al disposto dell'art.102, del T.U.I.R..

Di seguito si riportano le aliquote di ammortamento applicate:

CESPITE	ALIQUOTA
TERRENI E FABBRICATI:	
Fabbricati	3%
Costruzioni leggere	10%
Piazzali, piazzole e strada di accesso	3%
IMPIANTI E MACCHINARIO:	
Impianti e attrezzi	15%
Impianto stoccaggio gomme	3%
Impianto selezione carta	10%
Stazione ecologica e piattaforma differenziata	10%
Impianto compost	15%
Impianto lavaggio mezzi	15%
Stazioni pesatura	3%
Termovalorizzatore	% commisurata alla durata del diritto di usufrutto
Discarica "Croce al Marmo"	10%

Il valore residuo complessivo delle immobilizzazioni materiali al 31 dicembre 2009 risulta essere di €.29.258.697.

Il valore dei beni costituenti Immobilizzazioni Materiali, alla data di chiusura dell'esercizio, non risulta durevolmente di valore inferiore a quello determinato secondo i commi 1 e 2 dell'art. 2426 del Codice Civile.

In ossequio a quanto previsto dal principio contabile N. 16 relativo alle immobilizzazioni materiali e dal D.L. 223/2006, a partire dall'esercizio 2006 la società non ha proceduto più ad ammortizzare i terreni sui quali insistono i fabbricati che non erano già stati contabilizzati separatamente.

Durante l'anno 2009 non si sono registrati incrementi, né dismissioni.

Lo schema riepilogativo di questa posta è il seguente (valori in euro):

VALORI LORDI	Al 31/12/2008	Incrementi	Decrementi	Al 31/12/2009
Terreni e Fabbricati	4.877.487	0	0	4.877.487
Impianti e Macchinari	48.866.939	0	0	48.866.939
Attrezzature	121.694	0	0	121.694
Altri Beni	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso	49.279	0	0	49.279
TOTALE	53.915.399	0	0	53.915.399

FONDI AMMORTAMENTO	Al 31/12/2008	Incrementi	Decrementi	Al 31/12/2009
Terreni e Fabbricati	-800.467	-128.528	0	-928.995
Impianti e Macchinari	-20.812.794	-2.803.760	10.540	-23.606.014
Attrezzature	-121.694	-0	0	-121.694
Altri Beni	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso	0	0	0	0
TOTALE	-21.734.955	-2.932.288	10.540	-24.656.703

VALORI NETTI	Al 31/12/2008	Incrementi	Decrementi	Al 31/12/2009
Terreni e Fabbricati	4.077.020	-128.528	0	3.948.492
Impianti e Macchinari	28.054.145	-2.803.760	10.540	25.260.925
Attrezzature	0	-0	0	-0
Altri Beni	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso	49.279	0	0	49.279
TOTALE	32.180.444	-2.932.288	10.540	29.258.696

copia conforme all'originale

B.II.1) Terreni e Fabbricati

COSTO ORIGINARIO	4.824.682
Ammortamenti esercizi precedenti	-747.661
VALORE NETTO INIZIO ESERCIZIO	4.077.021
Acquisizioni nell'esercizio	0
Cessioni nell'esercizio	0
Trasferimenti di categoria	0
Ammortamenti ordinari dell'esercizio	-128.528
Ammortamenti anticipati dell'esercizio	0
VALORE NETTO FINE ESERCIZIO	3.948.493

In questa voce sono compresi, tra l'altro:

- **TERRENI**, per un valore residuo di € 559.392;
- **FABBRICATI OFFICINA**, per un valore netto a fine esercizio di €424.067 dopo ammortamenti per €15.653;
- **FABBRICATI**, per un valore netto a fine esercizio di €1.224.262 dopo ammortamenti complessivi per €48.631;
- **FABBRICATI TERMOVALORIZZATORE**, per un valore netto a fine esercizio di €806.474 dopo ammortamenti complessivi per €27.090.
- **COSTRUZIONI LEGGERE**, per un valore netto a fine esercizio di € 6.812, dopo ammortamenti nell'esercizio di €1.417;
- **PIAZZALI**, per un valore netto a fine esercizio di €356.170, dopo un ammortamento ordinario €14.699;
- **PIAZZALI AREA TERMOVALORIZZATORE**, per un valore netto a fine esercizio di €432.415, dopo un ammortamento ordinario €15.330;
- **STRADA DI ACCESSO**, registra un valore netto a fine esercizio di €44.023, dopo di un ammortamento ordinario per €2.337;
- **PIAZZOLE PER CASSONI E STOCCAGGI**, per un valore netto a fine esercizio di €94.876, dopo ammortamenti ordinari di €3.371.

B.II.2) Impianti e macchinari

COSTO ORIGINARIO	48.919.744
Ammortamenti esercizi precedenti	-20.865.599
Rettifica fondi amm.to	0
VALORE NETTO INIZIO ESERCIZIO	28.054.145
Acquisizioni nell'esercizio	0
Trasferimenti nell'esercizio	0
Cessioni nell'esercizio	0
Utilizzo Fondo Ammortamento	0
Ammortamenti ordinari dell'esercizio	-2.793.220
Ammortamenti anticipati dell'esercizio	0
VALORE NETTO FINE ESERCIZIO	25.260.925

In questa voce sono compresi:

- **IMPIANTI TECNICI, MACCHINARI ED ATTREZZATURE**, per un valore residuo netto a fine esercizio di €.30.852, ed ammortamenti ordinari per €.44.093;
- **IMPIANTO STOCCAGGIO GOMME**, registra un valore netto a fine esercizio di €.116.951, a seguito di ammortamenti ordinari di €.6.115;
- **IMPIANTO LAVAGGIO MEZZI**, rileva un valore netto a fine esercizio di €.12.194, dopo aver effettuato ammortamenti ordinari per €.14.098;
- **STAZIONE ECOLOGICA**, rileva un valore netto di €.159.691, dopo aver effettuato ammortamenti ordinari per €.73.586;
- **IMPIANTO SELEZIONE CARTA**, rileva un valore netto di €.180.309, dopo aver effettuato ammortamenti ordinari per €.141.146;
- **IMPIANTO DI COMPOSTAGGIO**. Impianto che sorge su un'area concessa in diritto di superficie al Comune di Pontedera. Alla fine dell'esercizio in esame il valore residuo di detto impianto ammonta a €.1.309 dopo aver determinato ammortamenti per €.3.368.
- **PIATTAFORMA DIFFERENZIATA**, rileva un valore netto di €.225.931 dopo ammortamenti ordinari per €.205.583.
- **STAZIONE DI PESATURA**, rileva un valore netto di €.48.339, dopo ammortamenti ordinari per €.1.646.
- **DISCARICA DI CROCE AL MARMO**, registra un valore netto di €.459.912, dopo ammortamenti ordinari per €.261.972;
- **TERMOVALORIZZATORE**. L'impianto e' entrato in funzione a partire dal 1 Agosto 2002. Il valore netto di €.24.025.440, rilevato a fine esercizio dopo ammortamenti ordinari per €.2.052.152, è costituito da costi sostenuti per opere di manutenzione straordinaria e messa a norma ed ampliamento

dell'impianto di termovalorizzazione dei rifiuti, di cui €18.163.214, quale valore trasferito ed iscritto nella categoria da Gea S.p.A e successivamente trasferito ed iscritto da Geofor SpA. Tale costo comprende anche le utenze, gli interessi passivi, i costi per servizi, prestazioni tecniche e professionali direttamente imputabili fino all'entrata in funzione dell'impianto. Negli anni dal 2002 al 2005 Geofor SpA ha sostenuto ulteriori costi che sono stati capitalizzati ed il cui valore e' stato successivamente trasferito a Geofor Patrimonio SpA con l'atto di scissione dell'anno 2005.

L'imputazione a conto economico di tutti i costi capitalizzati è stata commisurata con la durata di anni 20 del diritto di usufrutto sull'impianto trasferito da Gea a Geofor col ramo di azienda oggetto della scissione (rif. Atto del 27-12-2001 – Notaio Cammuso Repertorio n.46540 Raccolta 11457) e successivamente da Geofor a Geofor Patrimonio con atto del 14-06-2005 (Notaio Napolitano Repertorio 75916 Raccolta 10414). Secondo i principi contabili (Doc. n.16) devono essere classificati in questa voce, oltre ai beni di proprietà, i beni soggetti ad altri diritti reali, quali appunto l'usufrutto. E' stato stimato che la vita utile dei costi sostenuti coincidono con la durata residua del diritto.

B.II.3) Attrezzature industriali e commerciali

COSTO ORIGINARIO	121.694
Ammortamenti esercizi precedenti	-121.694
VALORE NETTO INIZIO ESERCIZIO	0
Acquisizioni nell'esercizio	0
Cessioni nell'esercizio	0
Utilizzo Fondo Ammortamento	0
Ammortamenti ordinari dell'esercizio	-0
Ammortamenti anticipati dell'esercizio	
VALORE NETTO FINE ESERCIZIO	0

Sono compresi in questa voce:

- **ATTREZZATURE VARIE**, rileva un valore netto a fine esercizio di € 0, in quanto il valore storico e' stato totalmente ammortizzato.

B.II.4) Altri Beni

La voce "Altri Beni" rileva un valore pari a € 0.

COSTO ORIGINARIO	0
Ammortamenti esercizi precedenti	0
VALORE NETTO INIZIO ESERCIZIO	0
Acquisizioni nell'esercizio	0
Cessioni nell'esercizio	0
Utilizzo Fondo Ammortamento	0
Ammortamenti ordinari dell'esercizio	0
VALORE NETTO FINE ESERCIZIO	0

B.II.5) Immobilizzazioni in corso e acconti

COSTO ORIGINARIO	49.279
Ammortamenti esercizi precedenti	0
VALORE NETTO INIZIO ESERCIZIO	49.279
Incrementi dell'esercizio	0
Alienazioni dell'esercizio	0
Trasferimenti dell'esercizio	0
VALORE NETTO FINE ESERCIZIO	49.279

IMPIANTO DI PRESELEZIONE DEGLI RSU: a fine esercizio rileva l'importo di € 49.279.

B.III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Non esistono immobilizzazioni finanziarie.

Il valore complessivo delle immobilizzazioni finanziarie al 31 dicembre 2009 risulta essere pari a € 0.

B.III.1.a) Partecipazioni in società controllate

	Al 31/12/2008	Incrementi	Decrementi	Al 31/12/2009
	0	0	0	0
	0	0	0	0
TOTALE	0	0	0	0

B.III.1.b) Partecipazioni in Imprese Collegate

	Al 31/12/2008	Incrementi	Decrementi	Al 31/12/2009
	0	0	0	0
		0		0
TOTALE	0	0	0	0

B.III.1.c) Partecipazioni in Imprese Controllanti

	Al 31/12/2008	Incrementi	Decrementi	Al 31/12/2009
	0	0	0	0
		0		0
TOTALE	0	0	0	0

B.III.1.d) Partecipazioni in Altre Imprese

	Al 31/12/2008	Incrementi	Decrementi	Al 31/12/2009
	0	0	0	0
	0	0		0
TOTALE	0	0	0	0

B.III.2.) Crediti

VALORE INIZIO ESERCIZIO	0
Incrementi dell'esercizio	0
Decrementi dell'esercizio	0
Decrementi dell'esercizio	
VALORE FINE ESERCIZIO	0

B.III.3) Altri Titoli

VALORE INIZIO ESERCIZIO	0
Incrementi dell'esercizio	0
Decrementi dell'esercizio	0
Decrementi dell'esercizio	0
VALORE FINE ESERCIZIO	0

B.III.4) Azioni proprie

VALORE INIZIO ESERCIZIO	0
Incrementi dell'esercizio	0
Decrementi dell'esercizio	0
Decrementi dell'esercizio	0
VALORE FINE ESERCIZIO	0

C) ATTIVO CIRCOLANTE

L'Attivo Circolante al 31 dicembre 2009 ammonta ad € 1.692.060.

C.I) RIMANENZE

Il valore è pari a € 0 in quanto non esistono rimanenze di materiali.

C.II) CREDITI

I Crediti sono iscritti al loro valore nominale, non rettificati da fondi.
Ammontano complessivamente a € 1.283.505.

C.II.1) Crediti verso clienti

Ammontano complessivamente a € 1.210.611.

Tale valore e' principalmente costituito da:

- € 716.611 da crediti commerciali verso i Comuni di Pisa, Cascina e San Giuliano uper fatture emesse;
- € 494.000 trattasi di credito per fattura da emettere alla società GEOFOR SpA quale saldo del canone di affitto per l'anno 2009;

C.II.2) Crediti verso imprese controllate

Non esistono crediti verso imprese controllate.

C.II.3) Crediti verso imprese collegate

Non esistono crediti verso imprese collegate.

C.II.4) Crediti verso imprese controllanti

Non esistono crediti verso imprese controllanti.

C.II.4bis) Crediti tributari

Ammontano complessivamente ad € 71.857.

Le voci che compongono questa posta sono:

- ✓ Crediti verso l'Erario per ritenute subite su interessi attivi di c/c pari a € 887;
- ✓ Acconti IRAP versati per l'anno 2009 pari a € 70.970.

C.II.4ter) Crediti per imposte anticipate

Il saldo della posta e' pari a € 0: la variazione rispetto allo scorso anno pari a € 19.766 e' relativa al richiamo effettuato nell'esercizio.

C.II.5) Crediti verso altri

La voce è articolata tra:

- *Crediti esigibili entro 12 mesi*, il cui importo e' pari a € 0.
- *Crediti esigibili oltre 12 mesi*, il cui importo e' pari a € 1.038 ed e' relativo al credito verso gli Amministratori per la quota dei contributi INPS a carico degli stessi, calcolata sul trattamento di Fine Mandato.

C.IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE

C.IV.1) Depositi bancari e postali

Ammontano complessivamente a € 408.554 e corrispondono ai saldi dei c/c aperti presso i seguenti istituti bancari:

- Cassa di Risparmio di Pisa	€ 397.978
- Monte dei Paschi di Siena	€ 3.206
- Cassa di Risparmio di Volterra	€ 7.370

C.IV.3) Denaro e valori di cassa

Non esiste denaro in cassa contanti.

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

Non si rilevano ratei attivi

Al 31 Dicembre 2009 i risconti attivi ammontano complessivamente a €.50.461.
Si tratta di costi di competenza di esercizi successivi.

La voce risconti attivi è così costituita:

- per €. 3.500 dalla quota relativa al 1° semestre 2010 delle polizze assicurative stipulate per la tutela legale (€ 500) e per la responsabilità civile RCT (€ 3.000);
- per €. 39.366 da imposte e tasse relative alla stipula dei mutui trasferiti dalla società Geofor SpA con atto di scissione e per € 2.882 da imposte e tasse relative al contratto di mutuo stipulato con la Cassa di Risparmio di Volterra in data 27 Marzo 2008;
- per €. 1.684 da spese di istruttoria relative alla stipula del mutuo in essere presso la Cassa di Risparmio di Pisa e trasferito dalla società Geofor SpA con atto di scissione e per € 1.235 da spese di istruttoria relative al contratto di mutuo stipulato con la Cassa di Risparmio di Volterra in data 27 Marzo 2008;
- per € 1.792 da canoni di manutenzione del software di contabilità.

STATO PATRIMONIALE

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

Il Patrimonio Netto al 31 dicembre 2009 ammonta a €2.399.607.

Per maggior comprensione riepiloghiamo in modo schematico le movimentazioni intervenute nel Patrimonio Netto.

	Al 31/12/2008	Distribuzione Utili	Utile/Perdite dest.o coperte da riserve	Destinazione delle riserve	Risultato 2009	Al 31/12/2009
Capitale Sociale	2.500.003				0	2.500.003
						2.500.003
Riserva Legale	1.374					1.374
Riserva Indivisibile ex art. 2426 cc.	0					0
Riserve di utili non distribuibili	0					0
Riserva straordinaria	68.555					68.555
Riserve per ammortamenti anticipati	0					0
Utile/Perdita esercizio precedente	-199.357		-14.763			-214.120
Utile d'esercizio	-14.763		14.763		43.794	43.794
TOTALE	2.355.812	0	0	0	43.794	2.399.606

Al 31-12-2009 il capitale sociale e' costituito da nr. 2.500.003 azioni ordinarie del valore nominale di €1.1 cadauna totalmente detenute da Enti pubblici.

copia conforme all'originale

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

La posta in oggetto riporta un saldo pari ad € 19.605 ed ha subito, nel corso dell'esercizio 2009, una variazione pari a € 2.631 relativa a:

FONDO TRATTAMENTO FINE MANDATO degli AMM/RI :

E' stato incrementato per € 6.060 per la quota di competenza dell'esercizio 2009 e decrementato per € 3.332 a seguito della liquidazione ad un Consigliere.

FONDO IMPOSTE DIFFERITE:

Il decremento di € 96 e' relativo al riassorbimento dell'IRES calcolata sulla imposta sostitutiva sul mutuo pagata nell'anno 2008 sul mutuo acceso presso la Cassa di Risparmio di Volterra e contabilizzata con il metodo del risconto.

C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO PER LAVORO SUBORDINATO

Poiché la società non ha personale dipendente, il Fondo Trattamento di fine rapporto presenta al 31 Dicembre 2009 un valore pari a € 0.

ESISTENZA INIZIALE	0
Accantonamenti dell'esercizio	0
Utilizzi dell'esercizio	0
ESISTENZA A FINE ESERCIZIO	0

D) DEBITI

Il valore complessivo dei debiti al 31 Dicembre 2009 e' pari a €25.315.270.

D.4) DEBITI VERSO BANCHE

Ammontano a €24.916.766 e sono riferiti per € 23.617.060 alle quote capitale dei mutui ancora da rimborsare e per € 1.299.706 al saldo negativo del c/c aperto presso la Banca di credito cooperativo di Fornacette.

La parte di debito esigibile entro l'esercizio 2010 ammonta ad € 6.365.124, mentre la quota di debito esigibile oltre l'esercizio 2010 è pari ad € 18.551.642. La parte di debito esigibile entro l'anno 2010 comprende anche la quota capitale relativa alla rata

scaduta al 31-12-2009 del mutuo acceso presso la Banca Infrastrutture-Innovazione e Sviluppo (ex Banca Opi) pari ad € 1.116.197 ad oggi ancora da pagare.

Sinteticamente, la situazione delle quote capitale componenti i mutui è la seguente:

	Debito Residuo alla data del 31/12/2009
CRPisa 134203	289.809
CRPisa 134256	167.476
CRPisa 130695	15.424.483
CRPisa 134262	635.999
BANCA OPI	5.864.517
C.R. VOLTERRA	1.234.778
TOTALE	23.617.062

D.7) DEBITI VERSO FORNITORI

Ammontano a €.141.856. Detto importo comprende anche la quota di fatture da ricevere relative a costi di competenza dell'anno 2009 per €.32.241.

D.12) DEBITI TRIBUTARI

Ammontano complessivamente €. 213.951.

La voce comprende:

- Erario c/IVA relativa alla liquidazione del mese di Dicembre 2009 per €.38.892;
- I.V.A. c/vendite esigibilità differita per €.86.964;
- Debiti verso l'Erario per ritenute d'acconto sui compensi erogati agli Amministratori per €.10.870;
- Debiti verso l'Erario per ritenute d'acconto sui compensi erogati a professionisti per €.338;
- IRAP relativo all'anno 2009 per €.45.823;
- IRES relativo all'anno 2009 per €.31.065.

D.13) DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E SICUREZZA SOCIALE

Ammontano complessivamente a € 10.830 e sono relativi a:

- contributi INPS sui compensi degli Amministratori per € 7.713;
- contributi INPS sul Trattamento di fine mandato degli Amministratori per € 3.115.

D.14) ALTRI DEBITI

Ammontano complessivamente a € 31.867 e sono interamente esigibili entro l'esercizio successivo.

La voce che compone questa posta e':

- Debito verso gli Amministratori per il compenso relativo all'anno 2009 pari a € 31.867.

DEBITI CON DURATA RESIDUA SUPERIORE AI 5 ANNI.

Ammontano complessivamente € 9.242.538. Detto importo è riferito alle quote in conto capitale, relative ai mutui ancora in ammortamento alla data del 31.12.2009.

Diamo di seguito dettaglio circa la composizione del debito.

	Valuta	Valore residuo AL 31/12/2009	Scadenza	QUOTA OLTRE I 5 ANNI	Aree Geografiche
CRPisa 134203	EURO	289.809	2.012	0	ITALIA
CRPisa 134256	EURO	167.476	2.014	0	ITALIA
CRPisa 130695	EURO	15.424.483	2.020	8.665.251	ITALIA
CRPisa 134262	EURO	635.999	2.014	0	ITALIA
BANCA OPI	EURO	5.864.517	2.011	0	ITALIA
CRVolterra	EURO	1.234.778	2.018	577.287	ITALIA
TOTALE		23.617.062		9.242.538	

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

I Ratei e Risconti Passivi ammontano a €3.272.814.

I Ratei passivi ammontano ad € 193.927 e si riferiscono alle quote di interessi relative alla rata del mutuo scaduto al 31-12-2009 della ex Banca Opi il cui pagamento deve ancora avvenire ed alla quota di competenza dell'anno 2009 della rata di mutuo acceso con la Cassa di Risparmio di Lucca-Pisa-Livorno in scadenza al 08-02-2010.

La voce Risconti Passivi accoglie proventi di competenza di esercizi successivi ed e' così costituita:

- per €127.935 da risconti passivi relativi ai contributi in c/capitale a fronte del progetto per la costruzione di una piattaforma per la differenziazione dei rifiuti, a fronte del progetto per la costruzione di stazioni ecologiche e alla bonifica della discarica di Croce al Marmo – Regione Toscana -;
- per €2.950.953 da risconti passivi relativi al contributo determinato dalla Regione Toscana a fronte del rifacimento completo dei forni, dei sistemi di alimentazione, controllo e gestione dei parametri di combustione; ristrutturazione dei sistemi di trasporto ceneri, risanamento delle aree e messa a verde, fornitura e posa in opera di impianto atto al trattamento dei fumi ed al recupero energetico. Detto contributo concorre alla formazione del reddito di esercizio in misura tale da essere correlato al piano di ammortamento del bene cui si riferisce, mentre la parte residua viene riscontata e rinviata ai prossimi esercizi.

CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il Valore della Produzione 2009 ammonta a €4.533.844.

Schematicamente, la composizione contabile del Valore della Produzione è la seguente:

<i>Importi in euro</i>	2.009	2.008	Variazioni
Canone di affitto a Geofor SpA	4.160.000	4.450.000	-290.000
A.1) RICAVI PER VENDITE E PRESTAZIONI	4.160.000	4.450.000	-290.000
A.5) ALTRI RICAVI E PROVENTI	373.844	709.827	-335.983
A) VALORE DELLA PRODUZIONE	4.533.844	5.159.827	-625.983

La principale variazione e' relativa alla non fatturazione ai Comuni degli oneri di indennizzo della discarica "Croce al Marmo" in quanto, a seguito di accordi, e' stato stabilito che tale importo debba essere incluso nel canone di locazione che deve essere corrisposto da Geofor per il complesso impiantistico.

- La voce Altri ricavi e proventi (A.5) è riferita principalmente a :
- Per € 363.304 a contributi in conto capitale riferiti a progetti approvati dalla Regione Toscana relativamente alle opere per la bonifica della discarica di Croce al Marmo, alla realizzazione di Stazioni Ecologiche, alla realizzazione della Piattaforma per la differenziazione dei rifiuti ed alle opere di manutenzione straordinaria e messa a norma dell'impianto di Termovalorizzazione dei rifiuti, gestiti con la tecnica del risconto.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I Costi della Produzione 2009 ammontano a € 3.434.698.

Schematicamente, le principali voci che compongono la posta si presentano nel modo seguente:

Importi in euro	2.009	2.008	Variazioni
B.6) Mat.prime, sussidiarie, ecc.	0	0	0
B.7) Servizi	435.229	280.926	154.303
B.8) Godimento beni di terzi	0	0	0
B.9) Personale	0	0	0
B.10) Ammortamenti/svalutazioni	2.940.353	3.054.847	-114.494
B.11) Variazioni delle rimanenze	0	0	0
B.13) Altri accantonamenti	0	0	0
B.14) Oneri diversi di gestione	59.116	38.097	21.019
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	3.434.698	3.373.870	60.828

Le principali osservazioni riguardano le seguenti voci:

- La voce Costi per Servizi (B.7) e' composta dal costo del service amministrativo addebitato dalla società Geofor SpA per € 135.781, dal costo delle polizze assicurative per € 21.915, dal compenso del Collegio Sindacale per € 14.529, dal compenso del Consiglio di Amministrazione per € 42.033 oltre agli oneri sociali pari a € 4.891, dal trattamento di fine mandato degli Amministratori per € 6.060, oltre agli oneri sociali sullo stesso TFM per € 687, dagli oneri addebitati dalla società Geofor SpA relativi alla gestione della discarica di Croce al Marmo per € 201.123, dalle consulenze fiscali per € 2.507, dalle commissioni bancarie per € 3.554 e dal canone di assistenza e manutenzione del software di contabilità per € 1.942.
- La voce Ammortamenti/svalutazioni (B.10) include ammortamenti ordinari su immobilizzazioni materiali per € 2.932.288 (B.10.b) e su immobilizzazioni immateriali per € 8.065 (B.10.a).
- La voce Oneri diversi di Gestione (B.14) e' costituita principalmente dall'imposta Comunale sugli immobili (ICI) pagata per l'anno 2009 pari a € 45.677, dalle imposte sui mutui per € 8.590, dalle quote associative per € 1.000, dalla tassa di concessione governativa sui libri obbligatori per € 516, dall'imposta di bollo sugli estratti conti bancari per € 295, dal diritto annuale di iscrizione alla Camera di Commercio per € 815, dalle spese di pubblicazione e deposito atti per € 2.203, dalle oblazioni per € 19,.

I compensi spettanti al Consiglio di Amministrazione sono in coerenza con la delibera dell'Assemblea dei Soci del 16-10-2009 ed ammontano complessivamente a € 42.033.

I compensi del Collegio Sindacale ammontano a € 14.529 e sono in osservanza della normativa vigente.

C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

La voce evidenzia oneri per € 934.381 e proventi pari a € 3.284.

C.16.d) Proventi diversi da terzi

Ammontano complessivamente a € 3.284 e si compongono nel modo seguente:

- *INTERESSI ATTIVI su c/c BANCARIO Cassa Risparmio Pisa* per € 2.284;
- *INTERESSI ATTIVI su c/c BANCARIO Banca credito Coop. Fornacette* per € 243;
- *INTERESSI ATTIVI su c/c BANCARIO Cassa Risparmio Volterra* per € 671;
- *INTERESSI ATTIVI su c/c BANCARIO Monte Paschi di Siena* per € 86;

C.17.d) Interessi ed altri oneri finanziari verso terzi

Ammontano complessivamente a € 934.381 e si compongono nel modo seguente:

- *INTERESSI PASSIVI su c/c BANCARI* per € 26.716;
- *COMMISSIONE MAX SCOPERTO su c/c BANCARI* per € 3.584;
- *INTERESSI PASSIVI su MUTUI* per € 818.472;
- *INTERESSI DI MORA su MUTUI* per € 85.264;
- *INTERESSI DI MORA* per € 1;
- *INTERESSI PASSIVI DILATORI* per € 343.

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Non si evidenziano rettifiche di valore di attività finanziarie.

E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI

La voce evidenzia proventi pari a € 0 ed oneri pari a € 27.698.

E.20.c) Altri Proventi Straordinari

Non risultano proventi straordinari registrati nell'esercizio 2009.

E.21.c) Altri Oneri Straordinari

La voce oneri si riferisce principalmente alla non emissione delle fatture per interessi di mora ai clienti il cui importo pari ad € 25.830 era stato rilevato alla fine dell'esercizio precedente.

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO

E.22) Imposte sul reddito di esercizio

Ammontano complessivamente a € 96.557 e sono relative a:

E.22.a) Imposte correnti : IRAP per € 45.823 ed IRES per € 31.065.

E.22.b) Richiamo imposte anticipate: IRES per € 19.766

E.22.c) Imposte differite passive: € 0

E.22.d) Imposte anticipate attive: € 96

PROSPETTO DELLA FISCALITA' DIFFERITA – ART. 2427 C.C.

In ossequio ai principi contabili nr. 25 del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri, nonché in ossequio alle modifiche introdotte dal D.lgs.6/2003 all'art. 2427 del codice civile, è stata effettuata la rilevazione delle imposte anticipate e differite secondo il metodo basato sul conto economico

(Statement Liability Method), sulla base delle differenze temporali realizzate nell'esercizio.

Le differenze temporanee che hanno dato luogo ad imposte anticipate e differite, con specifica dell'aliquota applicata, sono di seguito riepilogate.

Tutte le imposte derivanti da tali differenze sono state accreditate e addebitate a conto economico.

Delle suddette operazioni, viene di seguito fornita la relativa spiegazione:

Imposte anticipate

Nel corrente esercizio si rileva un riassorbimento della fiscalità anticipata nella misura di seguito riportata:

Tipologia	Importo	Ires	Totale
		27,5%	
Utilizzo perdita fiscale anno 2007	71.877	19.766	19.766
Totale			19.766

Imposte differite

Nel corrente esercizio si rileva un riassorbimento della fiscalità differita nella misura di seguito riportata:

Tipologia	Importo	Ires	Totale
		27,5%	
Riassorbimento imposta sostitutiva su mutui pagata nel 2008 e riscontata – quota anno 2009	350	96	96
Totale			96

RENDICONTO FINANZIARIO

L'organo amministrativo ha predisposto il Rendiconto finanziario di cui ne diamo schematicamente dettaglio:

RENDICONTO FINANZIARIO A FLUSSI DI DISPONIBILITA' LIQUIDE

Operazioni di gestione reddituale (A)	2009	2008
Utile di esercizio	43.794	-14.763
+Ammortamenti immateriali	8.065	8.265
+Ammortamenti materiali	2.921.748	3.036.041
+Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	0	0
-Trattamento Fine Rapporto erogato	0	0
-Utilizzo fondo svalutazione crediti	0	0
+Minusvalenza	0	0
-Plusvalenza	0	0
+Accantonamento al fondo rischi su crediti	0	0
+Accantonamento rischi	0	0
+Altri accantonamenti	0	0
-Variazione rimanenze	0	0
-Variazione crediti verso clienti	2.050.078	-978.048
-Variazione crediti tributari	-10.524	-9.853
-Variazione crediti per imposte anticipate	19.766	18.991
-Variazione crediti verso altri	-159	-345
-Variazione ratei e risconti attivi	5.894	2.009
+Variazione debiti verso fornitori	-30.607	-1.332.472
+Variazione debiti tributari	-56.757	84.134
+Variazione debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	1.022	1.613
+Variazione altri debiti di natura non finanziaria	2.227	780
+Variazione ratei e risconti passivi	-922.785	390.105
+Variazione fondo imposte	-96	889
+Variazione altri fondi	2.728	6.060
-Sopravvenienze attive	0	0
+Sopravvenienze passive	0	0
<u>Liquidità generata (utilizzata) dalla gestione reddituale (A)</u>	<u>4.034.394</u>	<u>1.213.406</u>

Attività di investimento (B)

-Acquisto immobilizzazioni immateriali	0	0
-Acquisto immobilizzazioni materiali	0	0
+Alienazione immobilizzazioni materiali	0	0
<u>Liquidità generata (utilizzata) in attività di investimento (B)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Attività di finanziamento (C)

+Variazione debiti verso banche	-3.652.621	-2.626.466
+Accensione mutui	0	1.400.000
-Estinzione mutui	0	0
<u>Liquidità generata (utilizzata) in attività di finanziamento (C)</u>	<u>-3.652.621</u>	<u>-1.226.466</u>

FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (D) = (A)+(B)+(C) **381.773 -13.060**

Cassa e banche iniziali (E)	26.781	39.841
Cassa e banche finali (F)	<u>408.554</u>	<u>26.781</u>

VARIAZIONE CASSA E BANCHE (G) = (F - E) = (D) **381.773 -13.060**

Signori **A**zionisti,

proponiamo che l'utile di esercizio pari a € 43.794 sia destinato, dopo l'accantonamento del 5% al Fondo di Riserva legale, a copertura della perdita degli esercizi precedenti.

Il presente bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Pontedera, 29 Marzo 2010

Il Consiglio di Amministrazione

Presidente - Cesare CAVA _____

Consigliere- Renzo BARTOLI _____

Consigliere- Silvana AGUECI _____

Il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale e il conto economico è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

GEOFOR PATRIMONIO S.p.A.
Capitale Sociale €. 2.500.003,00 interamente versato
Sede in Pontedera, Viale America, 105.
Inscritta al Registro delle Imprese di Pisa al n. 01751030501

Verbale di assemblea ordinaria del 14 Maggio 2010

L'anno duemiladieci, il giorno quattordici del mese di Maggio alle ore 16,15 presso la sede legale, in Pontedera, Viale America, 105, loc. Gello, si e' riunita l'assemblea ordinaria della Società GEOFOR PATRIMONIO S.p.A..

Sono presenti i Sigg.ri:

- Cesare Cava: Presidente del Consiglio di Amministrazione ed Amministratore Delegato
- Silvana Agueci: Consigliere
- Renzo Bartoli: Consigliere

Sono altresì presenti i Sigg.ri:

- Michela Bernardini: Presidente del Collegio Sindacale
- Luciano Bachi: Sindaco effettivo
- Michele Froli: Sindaco effettivo

Sono infine presenti i sotto elencati soci rappresentanti complessivamente il 87,154% del capitale sociale, come di seguito elencato:

- n° 1.301.479 azioni da nominali €. 1,00 del Comune di Pisa, rappresentato dal Sig. VIALE GIOVANNI, nella sua qualità di Assessore all'uopo delegato;
- n° 810.850 azioni da nominali €. 1,00 del Comune di Pontedera, rappresentato dal Sig. PAPIANI MARCO, nella sua qualità di Assessore all'uopo delegato;
- n° 64.546 azioni da nominali €. 1,00 del Comune di San Miniato rappresentato dalla Sig.ra PIAMPIANI MARIATERESA, nella sua qualità di Assessore all'uopo delegato;
- n° 357 azioni da nominali €. 1,00 del Comune di Castelfranco di Sotto, rappresentato dal Sig. UMBERTO MARVOGLI, nella sua qualità di Sindaco;
- n° 1.614 azioni da nominali €. 1,00 del Comune di Fauglia, rappresentato dal Sig. FABRIZIO GIAMPAOLI, nella sua qualità di Consigliere Comunale all'uopo delegato.

Il Consigliere Sig.ra Agueci Silvana apre la seduta scusandosi per il ritardo del Presidente e con il consenso dei presenti procede alla lettura dell'ordine del giorno che reca:

1)- Presentazione del Bilancio chiuso al 31 Dicembre 2009, della Relazione sulla Gestione e della Relazione del Collegio Sindacale; delibere inerenti e conseguenti;

4)- Varie ed eventuali.

L'assemblea è stata regolarmente convocata a termini

di legge e di statuto, con avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Parte II n. 45 del 15-04-2010 e, con il consenso degli intervenuti, viene chiamata la Sig.ra Fabbri Monica a svolgere la mansione di segretario.

Il Consigliere Sig.ra Agueci Silvana inizia la lettura della relazione sulla gestione soffermandosi sulle due questioni principali quali l'indennizzo della discarica "Croce al Marmo" e l'ipotesi di un contratto pluriennale di affitto con la società Geofor SpA.

Terminata la lettura interviene l'assessore del Comune di Pisa, Sig. Viale Giovanni per riepilogare la questione discarica "Croce al Marmo": informa che ci sono stati incontri con i rappresentanti della società Geofor e che sono stati rivisti gli atti di scissione con i quali la discarica è stata trasferita da Gea SpA a Geofor SpA e da Geofor SpA a Geofor Patrimonio. Informa inoltre che in sede di approvazione del bilancio relativo all'anno 2008 lo stesso Comune di Pisa ha richiesto che nel verbale di assemblea del 11-09-2009 venisse inserita l'annotazione che era in corso una procedura bilaterale di valutazione della effettiva consistenza del credito vantato dalla società nei confronti del Comune di Pisa.

Nel frattempo è arrivato in assemblea il Presidente, Rag. Cava, che, dopo essersi scusato con i presenti per il ritardo dovuto a impegno improvviso ed inderogabile, assume la presidenza della seduta.

Procede quindi con l'esposizione dei valori di bilancio relativo all'esercizio 2009 che chiude con un utile di € 43.794 dopo aver accantonato imposte per € 96.557. Prosegue poi riportando l'attenzione dell'assemblea sulle questioni già focalizzate dal Consigliere Sig.ra Agueci. Cava sostiene che l'ipotesi di definizione di un contratto di affitto di durata pluriennale con Geofor e l'interruzione dell'addebito da parte di Geofor Patrimonio ai Comuni di Pisa, Cascina e San Giuliano degli oneri di bonifica della discarica "Croce al Marmo" con l'inclusione di tali oneri nel canone di locazione a Geofor, sono entrambi il risultato di un lungo percorso iniziato durante l'anno 2009 fatto di incontri con i rappresentanti delle due società e dei Comuni interessati. L'esame della documentazione relativa alla discarica "Croce al Marmo" ha permesso al Comune di Pisa di procedere con il pagamento complessivo di circa € 1.600.000 avvenuto durante il mese di Dicembre 2008 e Dicembre 2009. L'analisi degli atti confermata anche dall'Assessore del Comune di Pisa, Sig. Viale Giovanni, continuerà nei prossimi mesi con l'obiettivo di chiudere definitivamente il residuo della partita del credito vantato dalla società. Il Presidente informa invece che mentre il Comune di San Giuliano Terme ha proceduto al regolare pagamento degli oneri della discarica "Croce al Marmo", il

Comune di Cascina, nonostante i vari solleciti di pagamento inviati dalla società e la lettera del Comune del 19-03-2009 nella quale riconosceva il proprio debito, non ha provveduto ad alcun pagamento.

Con riferimento all'accordo di sottoscrivere un contratto di durata pluriennale con Geofor SpA, il Rag. Cava informa che un recente Consiglio di Amministrazione ha deliberato i valori indicati nella Relazione sulla Gestione tenendo conto della necessità di garantire la copertura integrale di tutti costi della società. Interviene il Sindaco del Comune di Castelfranco per richiedere quali sono state le modalità adottate per il calcolo dei canoni. Il Presidente chiarisce che le maggiori difficoltà riscontrate nella quotazione del canone di durata pluriennale sono relative alla variazione dei tassi di interessi dei mutui e che poiché le proiezioni elaborate tengono conto dei tassi di interessi attuali, e' necessario che il contratto di locazione contempli una norma che tuteli la società dal possibile incremento dei tassi con un automatico adeguamento del canone ai nuovi oneri finanziari. Inoltre le proiezioni tengono conto delle quote di ammortamento relative agli investimenti esistenti: se nel periodo oggetto di contratto pluriennale dovessero essere fatti nuovi investimenti, il contratto di affitto dovrà tenere conto sia delle nuove quote di ammortamento, sia degli oneri finanziari dovuti all'eventuale accensione di nuovi finanziamenti.

Analizzando il canone di locazione dal punto di vista di cash-flow, il Presidente afferma che esiste una criticità per gli anni 2010 e 2011 in quanto il canone di affitto ipotizzato per mantenere l'equilibrio economico della società, non e' sufficiente a coprire le necessità finanziarie. Per superare tale squilibrio, si rende necessaria una eventuale rinegoziazione dei mutui o una concessione di fido di scoperto di c/c.

A questo proposito interviene l'assessore del Comune di Pisa, Sig. Viale Giovanni per chiedere se nelle proiezioni dei canoni di locazione e' stata contemplata la maggiorazione degli oneri finanziari dovuta alle necessità espresse dal Presidente.

Il Rag. Cava risponde che nelle proiezioni si e' tenuto conto della quota di interessi di mora sui mutui pagati nel 2009 e che tale partita puo' equivalersi agli interessi passivi sulla eventuale rinegoziazione dei mutui o apertura di fido di c/c.

Il Presidente conclude l'argomento informando che nel contratto di locazione sara' previsto che eventuali nuovi investimenti dovranno essere sostenuti dalla società Geofor e che nel momento in cui il servizio di raccolta e smaltimento rifiuti urbani verrà aggiudicato ad altro soggetto diverso da Geofor, lo stesso dovrà corrispondere alla società Geofor la quota di ammortamento residua alla data di assegnazione

della gara.

Terminato l'argomento, il Presidente prosegue con l'esposizione delle poste patrimoniali ed economiche che compongono il bilancio chiuso al 31-12-2009. Passa poi la parola al Presidente del Collegio Sindacale, Rag. Michela Bernardini che provvede alla lettura della Relazione del Collegio dei Revisori.

Completata la lettura della Relazione del Collegio sindacale, il Presidente della società chiede all'assemblea se qualcuno vuole intervenire.

L'assessore del Comune di Pontedera interviene per richiedere precisazioni circa la natura dei crediti verso i Comuni riportati nel bilancio. Risponde il Rag. Cava che trattasi di crediti relativi agli oneri di indennizzo della discarica "Croce al Marmo".

Poiche' a questo punto nessun altro dei presenti ha interventi da fare, il Presidente chiede all'assemblea l'approvazione dei seguenti punti trattati durante la seduta:

- 1) approvazione bilancio relativo all'esercizio 2009 che chiude con un risultato positivo di € 43.794 da destinare, dopo l'accantonamento al fondo di riserva legale, a copertura delle perdite degli esercizi precedenti;
- 2) autorizzazione alla sottoscrizione del contratto di locazione con Geofor di durata pluriennale 2009-2014 a condizione che lo stesso preveda la variazione del canone nell'ipotesi in cui dovessero cambiare le attuali condizioni (tassi di interessi e investimenti) che sono state le basi sulle quali sono state elaborate le proiezioni;
- 3) autorizzazione a procedere con una eventuale azione legale nei confronti del Comune di Cascina per il recupero del credito;
- 4) autorizzazione a definire completamente i sospesi con il Comune di Pisa ed alla chiusura del residuo credito nel caso in cui non dovessero emergere elementi aggiuntivi a quelli già esaminati circa la discarica "Croce al Marmo".

L'assemblea approva all'unanimità i quattro punti esposti dal Presidente.

Il Rag.Cava riferisce all'assemblea che durante le prossime settimane sarà fissato un incontro per proseguire l'analisi della possibile fusione tra Gea Patrimonio e Geofor Patrimonio sulla base della documentazione elaborata dallo studio Dott. Cecconi. Il risultato di questa analisi sarà oggetto di una successiva assemblea.

copia conforme all'originale

4

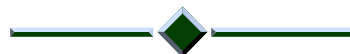
Avendo esaurito l'ordine del giorno e non avendo richieste di intervento, il Presidente dichiara chiusa la seduta alle ore 17 e 30 minuti, previa lettura ed approvazione del presente verbale.

Il Presidente
Cesare Cava

Il Segretario
Monica Fabbri



Bilancio al 31 dicembre 2009



Relazione sulla gestione

Capitale Sociale € 2.500.003 i.v.

Sede in Pontedera, Via America, 105

Iscritta al Registro delle Imprese di Pisa al n.01751030501

copia conforme all'originale

1

Signori Azionisti,

il Bilancio che sottoponiamo alla Vostra approvazione si riferisce al quinto anno di attività. Esso evidenzia un utile di esercizio di € 43.794, dopo aver accantonato imposte per complessivi € 96.557.

La relazione sulla gestione che Vi presentiamo e' redatta ai sensi dell'articolo 2428 del Codice Civile.

1. L'assetto societario di Geofor Patrimonio S.p.A. ed i principali aspetti della gestione

Il bilancio presentato per la discussione e l'approvazione riguarda il primo esercizio completo in cui la società ha un capitale sociale interamente detenuto da Enti Pubblici Territoriali, con la definitiva attuazione del progetto di proprietà pubblica di tutti gli impianti e dei beni destinati al servizio e concessi in locazione al gestore.

L'anno in corso è stato caratterizzato dal ritorno all'utile d'esercizio, grazie alla sensibile contrazione del principale costo finanziario operativo della società, relativo agli interessi passivi maturati sui mutui in corso.

I finanziamenti trasferiti alla società, al momento della scissione, inerenti gli investimenti attivati negli impianti, risultano infatti accesi a tasso variabile e l'oscillazione degli stessi tassi, influenza in maniera significativa il risultato di gestione.

Negli anni passati, infatti, con tassi di interesse in crescita, la società era stata costretta ad incrementare il canone di locazione dei propri impianti, trattandosi dell'unica reale e rilevante voce di ricavo.

La contrazione del contesto economico generale e la caduta dei tassi di interesse a livello internazionale, garantisce alla società una maggiore solidità economica, ma le scelte gestionali devono essere direttamente connesse con l'andamento dei tassi interbancari e dei tassi medi rilevabili sul mercato, in quanto il punto di equilibrio è fortemente condizionato dall'eventuale graduale inasprimento degli oneri bancari.

Il costo degli oneri finanziari è l'elemento di maggiore rilevanza, insieme alle quote di ammortamento annuale, del bilancio della società e influenza direttamente e indirettamente il corretto canone di locazione da richiedere alla società Geofor Spa, che utilizza gli impianti nell'ambito del servizio pubblico di raccolta e smaltimento dei rifiuti.

A tale proposito è opportuno ricordare che il 31 dicembre 2008 è scaduto il contratto di locazione biennale sottoscritto in data 5 settembre 2007, che prevedeva un canone annuo per il 2007, pari a €. 4.200.000,00 e per il 2008 pari a €. 4.450.000,00.

Nel corso dell'intero anno 2009, si sono succeduti numerosi incontri con i rappresentanti della società Geofor Spa, per definire un contratto di locazione pluriennale che, tenendo conto della necessità di garantire la copertura integrale di tutti i costi della nostra società, evitasse periodi di carenza contrattuale derivanti da accordi annuali o biennali, non rinnovabili tacitamente.

In tali incontri le parti hanno inteso definire in modo concertato anche alcuni costi connessi con la bonifica della discarica "Croce al Marmo" e con la convenzione di "Service amministrativo", per cui si sono resi necessari approfondimenti di natura

tecnica e contabile che hanno garantito la maggiore conoscenza dei temi in discussione e i relativi effetti su entrambe le società.

In alcuni casi si è reso utile fare intervenire anche i rappresentanti dei principali Comuni dell'area per trasferire le conoscenze che emergevano nel confronto cordiale, ma fermo, tra la società proprietaria degli impianti e il gestore.

Il Consiglio di Amministrazione, al termine di questa intensa e prolungata fase istruttoria, ha convocato una specifica riunione del consiglio di amministrazione, in cui ha definito e condiviso all'unanimità, un'ipotesi di contratto pluriennale con valori concordati con i rappresentanti della società Geofor Spa.

In tale riunione è stato elaborato il seguente verbale che riassume il contenuto della discussione e della proposta che viene oggi presentata all'assemblea dei soci per la condivisione e la ratifica:

“La società ha quindi elaborato una proiezione del canone per gli anni 2010-2014. Il canone proposto dal CdA e' pari a € 4.000.000,00 per l'anno 2010, € 3.250.000,00 per l'anno 2011, € 3.000.000,00 per l'anno 2012 e € 2.900.000,00 per l'anno 2013 e 2014. Il Presidente riferisce che tali importi sono stati calcolati sulla base degli oneri finanziari rilevati dai piani di ammortamento disponibili alla data odierna e quindi con i tassi di interessi attuali. Il Rag. Cava, per conto dell'intero Consiglio di Amministrazione, chiede il parere al Collegio sindacale circa la congruità dei canoni di locazione appena annunciati, in considerazione del fatto che l'obiettivo e' quello di mantenere l'equilibrio economico della società. Interviene così il sindaco revisore, Dott. Froli Michele che suggerisce di tutelarsi rispetto ad una significativa variazione dei tassi di interesse che potrebbe verificarsi negli anni, contemplando la casistica nel canone di locazione per evitare che venga meno l'equilibrio economico della società. Prende poi la parola il Presidente del Collegio sindacale, Rag. Bernardini Michela che concorda con quanto esposto dal collega Dott. Froli. Dopo breve discussione il Collegio sindacale esprime parere favorevole sulla sottoscrizione di un contratto di locazione di durata pluriennale, ritenendo congrui i valori indicati dalla società, ma suggerisce di specificare una norma contrattuale che tuteli la società dal possibile incremento dei tassi di interesse con un automatico adeguamento del canone di affitto ai nuovi oneri finanziari generati dalla variazione dei tassi

Terminato l'intervento del Collegio sindacale, riprende la parola il Presidente per accettare quanto suggerito dal Collegio e per confermare che nella stesura del contratto si dovrà tenere conto di inserire questa clausola.”

Contestualmente alla determinazione del nuovo canone di locazione per la durata di sei anni, in tali incontri è emersa la condivisa necessità di eliminare a partire dall'anno 2009, la quota relativa all'indennizzo della discarica “Croce al Marmo”, interrompendo l'addebito della nostra società ai Comuni di Pisa, San Giuliano Terme e Cascina, ritenendo congruo l'inserimento di tale costo all'interno del canone di locazione pluriennale sopra menzionato.

Questo accordo viene posto all'attenzione dell'assemblea dei soci per la discussione e l'approvazione, essendo strettamente connesso con il precedente accordo contrattuale di locazione.

Passando dall'analisi dei costi e dei ricavi, alla valutazione patrimoniale rileviamo che nel corso dell'anno 2009 si sono intensificate le attenzioni sui crediti maturati nei confronti di alcuni Comuni, in piena sintonia con l'organo di revisione.

A tale proposito, è doveroso segnalare che il Comune di Pisa, nel corso dell'anno, al termine di un puntuale approfondimento contabile e amministrativo operato di concerto con i tecnici comunali e societari, ha eseguito un versamento di €. 1.160.042,82 in data 14 dicembre 2009, oltre a quanto già erogato nel corso dell'esercizio precedente.

Nei prossimi giorni saranno concluse le verifiche sulla documentazione in possesso della società che aveva trasferito il credito alla Geofor Spa per concludere definitivamente la posizione contabile tuttora presente in bilancio.

Analogamente il consiglio di amministrazione si è attivato nei confronti del Comune di Cascina, ma nonostante le ripetute sollecitazioni formali ed informali, nonché le raccomandate trasmesse, tale Ente non ha ancora operato alcun versamento a chiusura della propria posizione debitoria.

Nei prossimi giorni, in assenza di una risposta formale in merito ai tempi e alle modalità di rientro, la società provvederà ad incaricare uno studio legale per una sollecitazione più efficace, fino alle eventuali azioni legali.

Riguardo invece agli aspetti finanziari è doveroso illustrare che dall'analisi dei cash flow per il periodo 2010-2014, emerge una criticità per gli anni 2010 e 2011 perché il canone di locazione annunciato, non è sufficiente a coprire le necessità finanziarie. Con la data del 31-12-2011 termina il mutuo della Banca Infrastrutture, Innovazione, Sviluppo (ex Banca Opi) il cui flusso finanziario annuale ammonta a circa € 2.400.000,00 per l'anno 2010 e 2011.

Per superare queste difficoltà si rende necessaria una rinegoziazione dei mutui o la concessione di un fido di scoperto di c/c finalizzato a coprire la parte di uscite finanziarie non coperte dal canone di locazione.

Il tema è stato così esposto nell'ultima seduta del Consiglio di Amministrazione e la totalità dei membri del CdA ha concordato con quanto espresso dal Presidente e lo ha delegato ad aprire una linea di credito adeguata alle esigenze aziendali.

L'informativa all'Assemblea dei Soci ha anche la finalità di chiederne il consenso e l'approvazione di tale procedura, al fine di garantire un'equilibrata gestione finanziaria che eviti il ripetersi, nei prossimi anni, dell'attuale fase di ritardo delle scadenze dei mutui con rata più elevata.

Nel corso dell'anno era infatti stata anche attivata la richiesta di moratoria sui mutui più rilevanti, con l'obiettivo di sospendere il pagamento delle rate per dodici mesi, ma la proprietà pubblica della società ha escluso il diritto a tale opportunità, non consentendo alla data odierna il pagamento della rata mutuo scaduta di Banca Opi, il cui saldo avverrà entro il prossimo 30 giugno.

2. L'andamento economico

L'analisi del conto economico, sinteticamente rappresentato in appresso, mette chiaramente in evidenza quali sono le due componenti di costo fondamentali per la Società: gli ammortamenti e gli oneri finanziari.

	2009		2008	
	€	%	€	%
VALORE DELLA PRODUZIONE	4.533.844,0	100,0%	5.159.827,0	100,0%
<i>Materiali e prestazioni esterne</i>	<i>(494.345,0)</i>	<i>(10,9%)</i>	<i>(319.023,0)</i>	<i>(6,2%)</i>
VALORE AGGIUNTO	4.039.499,0	89,1%	4.840.804,0	93,8%
<i>Ammortamenti ed accantonamenti</i>	<i>(2.940.353,0)</i>	<i>(64,9%)</i>	<i>(3.054.847,0)</i>	<i>(59,2%)</i>
RISULTATO OPERATIVO	1.099.146,0	24,2%	1.785.957,0	34,6%
<i>(Oneri) Proventi finanziari</i>	<i>(931.096,0)</i>	<i>(20,5%)</i>	<i>(1.712.870,0)</i>	<i>(33,2%)</i>
<i>Partite straordinarie</i>	<i>(27.698,0)</i>	<i>(0,6%)</i>	3.000,0	0,1%
RISULTATO ANTE IMPOSTE	140.352,0	3,1%	76.087,0	1,5%
<i>Imposte</i>	<i>(96.557,0)</i>	<i>(2,1%)</i>	<i>(90.850,0)</i>	<i>(1,8%)</i>
RISULTATO NETTO	43.795,0	1,0%	(14.763,0)	(0,3%)

Di seguito si riportano alcuni indicatori ritenuti idonei a fornire una rappresentazione di sintesi della situazione economica aziendale:

ANALISI DI REDDITIVITA'

	2009	2008
ROE Rn/Mp	1,83%	-0,63%
ROI Ro/CI	3,54%	5,01%

3. L'andamento patrimoniale e finanziario

Al fine di meglio comprendere l'andamento gestionale, si fornisce di seguito una riclassificazione dello stato patrimoniale secondo un'ottica finanziaria, attuando un confronto con l'esercizio precedente.

IMPIEGHI	ANNO 2009	ANNO 2008	FONTI	ANNO 2009	ANNO 2008
ATTIVITA' IMMOBILIZZATE			MEZZI PROPRI		
Immobiliz.immateriali	6.079	14.144	Patrimonio netto	2.399.607	2.355.812
Immobiliz.materiali	29.258.697	32.180.445			
Immobiliz.finanziarie	0	0			
ATTIVITA' CORRENTI			MEZZI DI TERZI		
Rimanenze	0	0		0	0
Liquidità differite	1.283.506	3.342.666	Passività consolidate	18.571.247	22.517.838
Liquidità immediate	459.015	83.136	Passività correnti	10.036.443	10.746.741
TOTALE IMPIEGHI	31.007.297	35.620.391	TOTALE FONTI	31.007.297	35.620.391

Di seguito si riportano alcuni indicatori ritenuti idonei a fornire una rappresentazione ancora più chiara della situazione patrimoniale aziendale:

ANALISI COMPOSIZIONE

	2009	2008
Indice rigidità impieghi	94%	90%
Indice elasticità impieghi	6%	10%
Indice disponibilità magazzino	0%	0%
Indice liquidità totale	6%	10%
Indice liquidità immediata	1%	0%
Indice di autonomia finanziaria	8%	7%

copia conforme all'originale

6

Indice di indebitamento	92%	93%
Indice di indebitamento a breve	32%	30%
Quoziente di indebitamento	11,92	14,12

ANALISI CORRELAZIONE

	2009	2008
margine primario di struttura	-26.865.169	-29.838.777
margine secondario di struttura	- 8.293.922	- 7.320.939
quoziente di struttura	0,72	0,77
margine primario di tesoreria	- 9.577.428	- 10.663.605
margine secondario di tesoreria	- 8.293.922	- 7.320.939
quoziente secondario di tesoreria	0,17	0,32
quoziente primario di tesoreria	0,17	0,32

4. Attività di ricerca e di sviluppo

Non sono state effettuate attività di ricerca e sviluppo.

5. Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti ed imprese sottoposte al controllo di queste ultime

La società non detiene partecipazioni in società controllate o collegate, né è controllata da altra società.

6. Notizie sulle azioni proprie e/o di società controllanti possedute dalla società

La società non detiene azioni proprie, né le ha mai possedute nel corso dell'esercizio o degli esercizi precedenti. La società inoltre non ha società controllanti.

7. Privacy

In ottemperanza a quanto richiesto dall'art.34 del D.Lgs n.196/2003 (codice in materia di protezione dei dati personali) e del relativo Allegato B, si rende noto

che la Vs società ha provveduto alla redazione del “Documento Programmatico sulla Sicurezza per il Trattamento dei Dati Personali effettuato con Strumenti Elettronici”. Quest’ultimo e’ redatto in conformità a quanto stabilito dalle disposizioni sopra citate.

8. La gestione del personale

La società non ha personale dipendente.

9. Considerazioni finali

A seguito di quanto esposto nella presente relazione e nella nota integrativa, che costituisce parte integrante del bilancio, confidiamo di aver fornito un quadro sufficientemente chiaro ed esauriente dell’andamento della gestione nel corso dell’esercizio.

Per quanto riguarda il risultato ottenuto, il Consiglio di Amministrazione propone che l’utile di esercizio pari a € 43.794 sia destinato, dopo l’accantonamento del 5% al fondo di riserva legale, a copertura della perdita degli esercizi precedenti.

Vi invitiamo ad approvare il bilancio chiuso al 31-12-2009 e la proposta di destinazione dell’utile di esercizio come sopra indicata.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Cesare Cava

Pontedera, lì 29 Marzo 2010

GEOROR PATRIMONIO S.P.A.

Capitale sociale Euro 2.500.003,00 I.V.
Reg Imp. Pisa 01751030501

Relazione del Collegio Sindacale esercente attività di controllo contabile

Signori Soci della GEOFOR PATRIMONIO SpA

Parte prima

Relazione ai sensi dell'art. 2409-ter, primo comma, lettera c) del Codice Civile

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società chiuso al 31/12/2009. La responsabilità della redazione del bilancio compete all'organo amministrativo della società ed è nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi per la revisione contabile. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risultati, nel suo complesso, attendibile.
Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi 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 dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.
3. A nostro giudizio, il sopramenzionato bilancio nel suo complesso è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società per l'esercizio chiuso al 31/12/2009, in conformità alle norme che disciplinano il bilancio d'esercizio.
4. La relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2009.

Parte seconda

Relazione ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile

1. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2009 la nostra attività è stata ispirata alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.
2. In particolare:
 - Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

- Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestatamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
 - Mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni e dall'esame della documentazione trasmessaci, abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione ed a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
3. Nel corso dell'esercizio, nel rispetto delle previsioni statutarie, siamo stati periodicamente informati dall'organo amministrativo della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione. Possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestatamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale
 4. Il Collegio Sindacale non ha riscontrato operazioni atipiche e / o inusuali, comprese quelle effettuate con parti correlate
 5. Nel corso dell'esercizio non sono pervenute al Collegio Sindacale denunce ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile.
 6. Al Collegio Sindacale non sono pervenuti esposti.
 7. Il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio, non ha rilasciato pareri ai sensi di legge.
 8. Abbiamo esaminato il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2009, in merito al quale riferiamo che rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Vostra Società ai sensi dell'articolo 2409-ter del Codice Civile .
 9. Gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dall'art. 2423, quarto comma, del Codice Civile.
 10. Lo stato patrimoniale evidenzia un risultato d'esercizio positivo di Euro 43.794 e si riassume nei seguenti valori:

Attività	Euro	31.007.297
Passività	Euro	28.607.690
- Patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio)	Euro	2.355.813
- Utile (perdita) dell'esercizio	Euro	43.794
Conti, impegni, rischi e altri conti d'ordine	Euro	

Il conto economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	Euro	4.533.844
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro	3.434.698
Differenza	Euro	1.099.146
Proventi e oneri finanziari	Euro	(931.096)

Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	
Proventi e oneri straordinari	Euro	(27.698)
Risultato prima delle imposte	Euro	140.352
Imposte sul reddito	Euro	(96.557)
Utile (Perdita) dell'esercizio	Euro	43.794

11. Dall'attività di vigilanza e controllo non sono emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione o di menzione nella presente relazione.

Vogliamo tuttavia evidenziare, che i crediti sono diminuiti rispetto all'anno precedente di circa due milioni di euro e questo è dovuto principalmente al fatto che il comune di Pisa ha ridotto la propria esposizione debitoria per gli oneri della discarica di croce al marmo per oltre un milione di euro, rimanendo debitore verso la società di euro 441.080,47 .

Il comune di Cascina si è limitato ad inviare una lettera nel marzo 2009 riconoscendo il proprio debito maturato al 31/12/2008 (euro 211.045,87 coincidente con la contabilità aziendale), manifestando la disponibilità a formulare una proposta al riguardo entro la fine del mese di settembre 2009. Tale proposta non è mai arrivata e tanto meno i pagamenti.

Per quanto sopra il collegio invita gli amministratori a definire quanto prima, e comunque entro la chiusura del presente esercizio, il rientro di tali posizioni creditorie.

Per quanto esposto, il Collegio Sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31/12/2009 né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione circa la destinazione dell'utile dell'esercizio.

Pisa 12 Aprile 2010

Il Collegio Sindacale

Bernardini Michela

Bachi Luciano

Michele Froli

GEOFOR PATRIMONIO S.p.A.
Viale America,105
56025 - Pontedera (PI)
cap. soc. EURO 2.500.003,00=i.v.
C.F. - P.IVA e Registro Imprese di Pisa : 01751030501
Verbale Assemblea del 30 Aprile 2010

L'anno 2010, il giorno 30 del mese di aprile alle ore 19,30 presso la sede legale della società si è riunita l'assemblea dei soci con all'ordine del giorno:

- 1) Presentazione del bilancio chiuso al 31 Dicembre 2009, della Relazione sulla Gestione e della Relazione del Collegio Sindacale. Delibere inerenti e conseguenti;
- 2) Varie ed eventuali.

E' presente:

- Cesare Cava : Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Poiché non risulta presente alcun azionista la seduta è dichiarata deserta.

Il Presidente
