

Dati anagrafici dell'impresa aggiornati alla data di estrazione del documento: 05/05/2022

INFORMAZIONI SOCIETARIE

VALDARNO S.R.L.



H04X9Y

Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	PISA (PI) VIA BELLATALLA ARCHIMEDE 1 CAP 56121 FRAZIONE: OSPEDALETTO STRADARIO 00101
Domicilio digitale/PEC	valdarno@pec.it
Numero REA	PI - 118914
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	01375230503
Forma giuridica	societa' a responsabilita' limitata

Indice

1 Allegati	3
------------------	---

1 Allegati

Bilancio

Atto

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO
Data chiusura esercizio 31/12/2020
VALDARNO S.R.L.

Sommario

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE
Capitolo 4 - RELAZIONE SINDACI
Capitolo 5 - ALTRO DOCUMENTO (RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO)

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

v.2.12.0

VALDARNO SRL in Liquidazione

VALDARNO SRL in Liquidazione

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

Dati anagrafici	
Sede in	VIA A.BELLATALLA 1 OSPEDALETTO - 56121 PISA (PI)
Codice Fiscale	01375230503
Numero Rea	PI 000000118914
P.I.	01375230503
Capitale Sociale Euro	5.720.000 i.v.
Forma giuridica	Societ a responsabilit limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	682001
Società in liquidazione	si
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	Comune di Pisa
Appartenenza a un gruppo	no

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

v.2.12.0

VALDARNO SRL in Liquidazione

Stato patrimoniale

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
7) altre	1.350	0
Totale immobilizzazioni immateriali	1.350	0
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	19.726.099	20.718.744
2) impianti e macchinario	99.156	112.849
3) attrezzature industriali e commerciali	2.827	410
Totale immobilizzazioni materiali	19.828.082	20.832.003
Totale immobilizzazioni (B)	19.829.432	20.832.003
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	427.724	454.718
Totale crediti verso clienti	427.724	454.718
5-ter) imposte anticipate	57.424	56.641
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.454	2.411
esigibili oltre l'esercizio successivo	58.561	109.151
Totale crediti verso altri	61.015	111.562
Totale crediti	546.163	622.921
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
4) altre partecipazioni	1.547	1.547
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.547	1.547
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	385.446	169.925
3) danaro e valori in cassa	177	610
Totale disponibilità liquide	385.623	170.535
Totale attivo circolante (C)	933.333	795.003
D) Ratei e risconti	20.575	20.575
Totale attivo	20.783.340	21.647.581
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	5.720.000	5.720.000
III - Riserve di rivalutazione	6.893.681	0
IV - Riserva legale	187.506	166.227
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	3.064.759	3.091.194
Varie altre riserve	2	8.797.095
Totale altre riserve	3.064.761	11.888.289
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	377.594	425.588
Totale patrimonio netto	16.243.542	18.200.104
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	2.739.889	0
4) altri	30.000	1.044.652

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

Pag. 2 di 34

Generato automaticamente - Conforme alla tassonomia itcc-ci-2018-11-04

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

v.2.12.0

VALDARNO SRL in Liquidazione

Totale fondi per rischi ed oneri	2.769.889	1.044.652
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	219.521	213.512
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	586.573	564.521
esigibili oltre l'esercizio successivo	122.311	708.885
Totale debiti verso banche	708.884	1.273.406
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	345.338	434.428
Totale acconti	345.338	434.428
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	170.273	156.674
Totale debiti verso fornitori	170.273	156.674
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	18.122	18.581
Totale debiti tributari	18.122	18.581
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	17.244	15.293
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	17.244	15.293
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	86.571	86.975
esigibili oltre l'esercizio successivo	203.956	203.956
Totale altri debiti	290.527	290.931
Totale debiti	1.550.388	2.189.313
Totale passivo	20.783.340	21.647.581

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

v.2.12.0

VALDARNO SRL in Liquidazione

Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.719.568	2.600.714
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	28.297	0
altri	44.016	43.944
Totale altri ricavi e proventi	72.313	43.944
Totale valore della produzione	2.791.881	2.644.658
B) Costi della produzione		
7) per servizi	1.155.743	937.946
8) per godimento di beni di terzi	744	930
9) per il personale		
a) salari e stipendi	233.763	251.759
b) oneri sociali	76.658	81.838
c) trattamento di fine rapporto	19.615	21.402
e) altri costi	4.593	8.601
Totale costi per il personale	334.629	363.600
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.752	0
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	416.620	416.284
Totale ammortamenti e svalutazioni	418.372	416.284
13) altri accantonamenti	30.000	0
14) oneri diversi di gestione	294.540	290.071
Totale costi della produzione	2.234.028	2.008.831
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	557.853	635.827
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1.200	15
Totale proventi diversi dai precedenti	1.200	15
Totale altri proventi finanziari	1.200	15
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	3.633	8.532
Totale interessi e altri oneri finanziari	3.633	8.532
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(2.433)	(8.517)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	555.420	627.310
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	178.609	209.705
imposte differite e anticipate	(783)	(7.983)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	177.826	201.722
21) Utile (perdita) dell'esercizio	377.594	425.588

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

v.2.12.0

VALDARNO SRL in Liquidazione

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2020	31-12-2019
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	377.594	425.588
Imposte sul reddito	177.826	201.722
Interessi passivi/(attivi)	2.433	8.517
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	149	1.544
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	558.002	637.371
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	49.615	21.402
Ammortamenti delle immobilizzazioni	418.372	416.284
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	992.645	-
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(1.044.652)	-
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	415.980	437.686
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	973.982	1.075.057
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	26.994	(153.087)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	13.599	(64.155)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(31.554)	357.619
Totale variazioni del capitale circolante netto	9.039	140.377
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	983.021	1.215.434
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(2.433)	(8.517)
(Imposte sul reddito pagate)	(211.267)	(228.112)
(Utilizzo dei fondi)	13.606	(40.438)
Totale altre rettifiche	(200.094)	(277.067)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	782.927	938.367
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(3.898)	-
Disinvestimenti	581	245
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(3.317)	245
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
(Rimborso finanziamenti)	(564.522)	(862.231)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(564.522)	(862.231)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	215.088	76.381
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	169.925	93.978
Danaro e valori in cassa	610	176
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	170.535	94.154
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	385.446	169.925
Danaro e valori in cassa	177	610
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	385.623	170.535

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

v.2.12.0

VALDARNO SRL in Liquidazione

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

Il rendiconto finanziario dettaglia le dinamiche dei flussi che hanno determinato la variazione delle disponibilità liquide nel corso dell'esercizio.

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2020

Nota integrativa, parte iniziale

In data 19 dicembre 2014 ha avuto effetto la delibera di anticipato scioglimento della società, adottata il 5 dicembre 2014.

Il presente bilancio - riferito alla data del 31.12.2020 e composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa - è il settimo successivo alla nomina del liquidatore ed è stato redatto ai sensi dell'art. 2490, c.c.

Nella relazione sulla gestione del presente periodo di liquidazione, con riferimento a quanto previsto all'art. 2490, 2° comma, c.c., sono fornite le informazioni indicate nel richiamato principio OIC 5, par. 5.2.1.D.

Cambiamento di principi contabili - Abbandono dei criteri "di liquidazione"

I precedenti bilanci del periodo di liquidazione sono stati redatti tenuto conto delle indicazioni fornite dal principio contabile OIC n. 5; il bilancio iniziale di liquidazione e i documenti richiesti dall'art. 2490 c.c. sono stati riportati in allegato al bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2014.

I precedenti bilanci intermedi della liquidazione, pertanto, sono stati redatti rilevando gli immobili aziendali a valori di presunto realizzo/assegnazione e rilevando in uno specifico fondo del passivo (Fondo rischi e oneri di liquidazione) gli oneri e le spese stimati per portare a termine la liquidazione; il saldo delle differenze attive e passive originate dalle predette rilevazioni è stato quindi imputato, nei precedenti bilanci intermedi, in una specifica voce di patrimonio netto denominata "Rettifiche di liquidazione".

La società, peraltro, non ha mai avviato la fase di distribuzione dell'attivo al fine di consentire ai soci sia di meglio definire e individuare le porzioni di effettivo interesse del patrimonio sociale, sia di riesaminare la possibilità di un riposizionamento dell'intera società, nel quadro di una più ampia strategia di riassetto delle partecipate del socio Comune di Pisa.

Nel corso dell'esercizio 2020, a conclusione dei processi di cui sopra, i Soci sono giunti a un'intesa sostanziale, dettagliata e formalizzata in un "Protocollo d'intesa" sottoscritto nel corso dell'anno 2021.

Tale intesa prevede, fra l'altro, la revoca dello stato di liquidazione della società e la successiva scissione parziale della stessa a favore di una società di nuova costituzione, interamente partecipata dal socio Toscana Energia S.p.A., restando Valdarno S.r.l., al termine della scissione, interamente partecipata dal socio Comune di Pisa.

Si evidenzia, al riguardo, che la Società nel corso della liquidazione non ha beneficiato di alcuna delle agevolazioni fiscali previste dall'art. 1, comma 568-bis, lett. a), L. 27.12.2013, n. 147, né di altre agevolazioni connesse alla liquidazione stessa; pertanto, la revoca della liquidazione non potrà determinare la decadenza da eventuali benefici, in quanto mai ricevuti.

Essendo stata formalizzata e sottoscritta l'intesa fra i Soci che prevede la revoca della liquidazione, il presente bilancio, facendo prevalere il principio sostanzialistico su quello formalistico, è stato redatto sul presupposto della continuità aziendale, abbandonando i "criteri di liquidazione" disciplinati dal principio contabile OIC 5; gli effetti del cambiamento del principio precedentemente adottato sono stati determinati retroattivamente, imputandoli alla riserva straordinaria, in conformità ai par. 17 e 18 del principio OIC 29 e tenuto conto del par. 8 del principio OIC 5.

È stata pertanto ripristinata la situazione che sarebbe stata espressa nel bilancio del precedente esercizio qualora i criteri valutativi della liquidazione non fossero mai stati applicati.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

v.2.12.0

VALDARNO SRL in Liquidazione

A fini comparativi si riporta di seguito il bilancio al 31.12.2019 sia nella stesura approvata dall'assemblea del 4 maggio 2020 (criteri di liquidazione), sia nella versione "in continuità", con i dati che detto bilancio avrebbe esposto se il principio OIC 5 non fosse mai stato applicato.

	Bilancio al 31.12.2019 (importi in euro)	In continuità	Approvato
S	tato patrimoniale - attivo		
(B)	Immobilizzazioni:		
I	Immobilizzazioni immateriali		
4	Concessioni, licenze marchi, etc...	0	0
7	Altre	3.102	0
	Totale immobilizzazioni immateriali	3.102	0
II	Immobilizzazioni materiali:		
1	Terreni e fabbricati	10.443.151	20.718.744
2	Impianti e macchinario	112.849	112.849
3	Attrezzature industriali e commerciali	410	410
	Totale immobilizzazioni materiali	10.556.410	20.832.003
	Totale immobilizzazioni	10.559.512	20.832.003
(C)	Attivo circolante:		
II	Crediti		
1	Verso clienti	454.718	454.718
4ter	Imposte anticipate	56.641	56.641
5	Verso altri	111.562	111.562
	<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	<i>2.411</i>	<i>2.411</i>
	<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<i>109.151</i>	<i>109.151</i>
	Totale crediti del circolante	622.921	622.921
III	Attività finanziarie che non costituiscono immobil.ni	1.547	1.547
IV	Disponibilità liquide		
1	Depositi bancari e postali	169.925	169.925
3	Denaro e valori in cassa	610	610
	Totale disponibilità liquide	170.535	170.535
	Totale attivo circolante	795.003	795.003
(D)	Ratei e risconti	20.575	20.575
	TOTALE ATTIVO	11.375.090	21.647.581

	Bilancio al 31.12.2019 (importi in euro)	In continuità	Approvato
S	tato patrimoniale - passivo		
(A)	Patrimonio netto:		
I	Capitale	5.720.000	5.720.000
III	Riserve di Rivalutazione	0	0
IV	Riserva legale	166.227	166.227
VII	Altre riserve:	2.686.487	11.888.289
	<i>- Riserva straordinaria</i>	<i>2.686.487</i>	<i>3.091.194</i>

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

v.2.12.0

VALDARNO SRL in Liquidazione

	- Rettifiche di Liquidazione	0	8.797.095
	- Arrotondamenti unità euro	0	0
IX	Utile dell'esercizio	399.551	425.588
	Totale patrimonio netto	8.972.265	18.200.104
(B)	Fondi per rischi e oneri		
3	Altri	0	1.044.652
	Totale fondi per rischi e oneri	0	1.044.652
(C)	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	213.512	213.512
(D)	Debiti		
4	Debiti verso banche	1.273.406	1.273.406
	esigibili entro l'esercizio successivo	564.521	564.521
	esigibili oltre l'esercizio successivo	708.885	708.885
6	Acconti	434.428	434.428
7	Debiti verso fornitori	156.674	156.674
12	Debiti tributari	18.581	18.581
13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	15.293	15.293
14	Altri debiti	290.931	290.931
	esigibili entro l'esercizio successivo	86.975	86.975
	esigibili oltre l'esercizio successivo	203.956	203.956
	Totale debiti	2.189.313	2.189.313
(E)	Ratei e risconti	0	0
	TOTALE PASSIVO	11.375.090	21.647.581

Bilancio al 31.12.2019 (importi in euro)		In continuità	Approvato
C	Conto economico		
(A)	Valore della produzione:		
1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.600.714	2.600.714
5	Altri ricavi e proventi	43.944	43.944
	Totale valore della produzione	2.644.658	2.644.658
(B)	Costi della produzione:		
7	Per servizi	960.826	937.946
8	Per godimento di beni di terzi	930	930
9	Per il personale	363.600	363.600
	a. Salari e stipendi	251.759	251.759
	b. Oneri sociali	81.838	81.838
	c. Trattamento di fine rapporto	21.402	21.402
	e. Altri costi	8.601	8.601
10	Ammortamenti e svalutazioni	419.441	416.284

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

v.2.12.0

VALDARNO SRL in Liquidazione

	<i>a. Amm.to delle immobilizzazioni immateriali</i>	<i>3.157</i>	<i>0</i>
	<i>b. Amm.to delle immobilizzazioni materiali</i>	<i>416.284</i>	<i>416.284</i>
	<i>c. Altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	<i>d. Svalutazioni crediti del circolante</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
13	Altri accantonamenti	0	0
14	Oneri diversi di gestione	290.071	290.071
Totale costi della produzione		2.034.868	2.008.831
Differenza tra valore e costi della produzione		609.790	635.827
(C)	Proventi e oneri finanziari:		
16	Altri proventi finanziari	15	15
	<i>d. proventi diversi</i>	<i>15</i>	<i>15</i>
17	Interessi ed altri oneri finanziari	-8.532	-8.532
Totale proventi ed oneri finanziari		-8.517	-8.517
Risultato prima delle imposte		601.273	627.310
20	Imposte sul reddito dell'esercizio	201.722	201.722
	<i>a. correnti</i>	<i>209.705</i>	<i>209.705</i>
	<i>c. anticipate e differite</i>	<i>-7.983</i>	<i>-7.983</i>
21 UTILE DELL'ESERCIZIO		399.551	425.588

Criteri di valutazione - Razionalizzazione contabile

I criteri di valutazione relativi alle attività diverse dagli immobili e alle passività non sono mutati rispetto all'ultimo bilancio approvato e sono illustrati a commento delle singole voci dello Stato patrimoniale, nel rispetto di quanto richiesto dall'art. 2427 e dalle altre disposizioni del codice civile.

In ogni caso, si precisa che la società, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 12, co. 2, D.lgs. 139 /2015, non applica il criterio del costo ammortizzato nella valutazione dei crediti e dei debiti sorti anteriormente al 1° gennaio 2106.

Per quanto concerne i beni immobili, si segnala che per effetto del cambiamento dei principi contabili, illustrato al paragrafo precedente, sono stati contabilmente ripristinati i valori, al primo gennaio 2020, del costo storico di costruzione dei fabbricati, al lordo degli ammortamenti rilevati nei rispettivi fondi. In tal modo sono stati eliminati, come già evidenziato, gli effetti derivanti dall'applicazione del principio OIC 5 nei bilanci dal 2014 al 2019; per quanto possa occorrere, si evidenzia nuovamente che il ripristino dei valori storici non ha avuto alcun impatto fiscale, essendosi realizzato mediante annullamento di poste contabili, fiscalmente irrilevanti, connesse alle rettifiche di liquidazione.

Si è inoltre ritenuto opportuno razionalizzare i conti relativi ai fabbricati che accoglievano il costo e gli ammortamenti dei due "lotti" originari; a tale scopo si è proceduto a:

- imputare a riduzione del costo di ciascun lotto i relativi contributi in conto impianti non ancora imputati a conto economico, altrimenti rilevabili fra i risconti passivi;
- imputare a ciascun edificio del Centro Direzionale Enrico Fermi il relativo costo di costruzione (ridotto dei contributi di cui sopra) e i relativi fondi ammortamento;
- scomputare dai conti relativi agli edifici "B", "E" ed "F", imputandoli a conti specificamente accesi, il costo e gli ammortamenti relativi a cinque unità immobiliari destinate ad essere rivalutate ai sensi dell'art. 110, co. 4, D.L. 104/2020 (con riconoscimento fiscale dei maggiori valori attribuibili), scomputando altresì, dal conto relativo ai terreni, il costo di acquisto delle aree riferibile alle predette cinque unità immobiliari che è stato imputato a un conto specificamente acceso.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

v.2.12.0

VALDARNO SRL in Liquidazione

Rivalutazione ex art. 110, D.L. 104/2020

Relativamente agli immobili rappresentati da fabbricati strumentali, è stato ritenuto opportuno usufruire della rivalutazione di cui all'art. 110, D.L. 104/2020, in deroga al sopra evidenziato criterio del costo di costruzione, maggiorato degli oneri di diretta imputazione.

La rivalutazione non ha impattato sulle quote di ammortamento dell'esercizio che, in conformità a quanto chiarito dal Documento interpretativo OIC 7 (par. 17), sono state determinate sui valori non rivalutati.

La rivalutazione è avvenuta allineando i valori di ciascuna unità immobiliare, autonomamente censita con attribuzione di rendita, al rispettivo valore di mercato, come ricavato da perizia di stima redatta il 19.10.2020 dalla società Praxi S.p.A. e relativo addendum del 5.11.2020; si è ritenuto di dover confermare le stime operate da Praxi S.p.A. con riferimento alla data del 31.12.2019, in assenza di qualsiasi indicatore che facesse ipotizzare una perdita di valore alla data del 31.12.2020.

Con l'occasione si è inoltre provveduto ad aggiornare le stime della vita utile residua dei cespiti oggetto di rivalutazione; tale aggiornamento avrà effetto sulle quote di ammortamento di competenza dei futuri esercizi.

La rivalutazione è stata eseguita adottando la tecnica contabile "mista" della riduzione del fondo ammortamento, sino a concorrenza del medesimo, e la rivalutazione del costo storico per l'eventuale eccedenza di valore, nel limite del valore di sostituzione di ciascun bene.

Relativamente a cinque unità immobiliari delle quali è ritenuta probabile l'alienazione nei prossimi anni, si è provveduto rilevare il debito per imposta sostitutiva del 3%, prevista dal co. 4 dell'art. 110, D.L. 104/2020, al fine di attribuire riconoscimento fiscale ai maggiori valori attribuiti al bene.

Il saldo attivo corrispondente alla rivalutazione riconosciuta a fini fiscali è stato imputato, al netto del debito per imposta sostitutiva, a una specifica riserva in sospensione di imposta, soggetta a tassazione solo in caso di distribuzione ai soci; essendosi ritenuta non improbabile la futura distribuzione ai soci di tale riserva sono state contabilizzate, in riduzione della stessa riserva, le relative imposte differite contabilizzate in un apposito fondo del passivo.

Relativamente ai fabbricati i cui maggiori valori non è previsto che trovino riconoscimento fiscale, il saldo attivo è stato contabilizzato in una specifica riserva di rivalutazione, al netto dell'IRES e dell'IRAP differite contabilizzate in apposito fondo del passivo; nei futuri esercizi dette imposte saranno riversate a conto economico in misura corrispondente al realizzo del maggior valore attraverso ammortamento, cessione dell'immobile o successiva riduzione per perdita di valore.

Gli importi relativi ai beni rivalutati sono riepilogabili come segue:

<i>Sintesi rivalutazione ex art. 110, D.L. 104/2020</i>	Sub 67, 83, 84, 90, 73	Altri Fabbricati	Totale
Situazione ante rivalutazione			
1 Costo storico aree	781.346	3.722.743	4.504.089
2 Costo di costruzione (al netto dei contributi in c /impianti)	3.008.998	15.717.310	18.726.308
3 Ammortamenti	-2.310.320	-10.878.835	-13.189.154
4 Residuo da ammortizzare (2) + (3)	698.678	4.838.475	5.537.154
5 Valore netto contabile (1) + (4)	1.480.025	8.561.218	10.041.243
Rivalutazione			
6 VALORE DI MERCATO	3.189.600	16.536.500	19.726.100
7 Rivalutazione totale (6) - (5)	1.709.575	7.975.282	9.684.857
8 <i>di cui, riduzione fondi ammortamento</i>	<i>1.610.931</i>	<i>6.751.961</i>	<i>8.362.892</i>
9 <i>di cui, aumento costo storico</i>	<i>98.644</i>	<i>1.223.321</i>	<i>1.321.965</i>

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

v.2.12.0

VALDARNO SRL in Liquidazione

Situazione post rivalutazione

10	Costo storico aree (1)	781.346	3.722.743	4.504.089
11	Costo di costruzione rivalutato (2) + (9)	3.107.642	16.940.631	20.048.273
12	Ammortamenti (3) + (8)	-699.389	-4.126.874	-4.826.262
13	Residuo da ammortizzare (11) + (12)	2.408.254	12.813.757	15.222.011
14	Valore netto contabile (1) + (13)	3.189.600	16.536.500	19.726.100
Riconoscimento fiscale dei maggiori valori		Sì	No	

Ulteriori dettagli sono forniti nel commento della voce relativa alle immobilizzazioni materiali.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

v.2.12.0

VALDARNO SRL in Liquidazione

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono valutate al costo e sono esposte in bilancio al netto degli ammortamenti calcolati in considerazione della loro utilità pluriennale con il consenso dell'organo di controllo.

Le "altre immobilizzazioni immateriali" riguardano i costi sostenuti per la stipula dei contratti di mutuo, ammortizzati in rapporto alla durata dei mutui stessi, i quali sono stati valutati al valore nominale anziché con il criterio del costo ammortizzato.

Nei precedenti esercizi intermedi di liquidazione le immobilizzazioni in discorso erano esposte al netto del fondo che ne accoglieva l'integrale svalutazione; detto fondo è stato annullato in sede di ripristino dei valori di funzionamento, come illustrato nella sezione introduttiva della presente nota integrativa.

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

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	74.742	74.742
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	71.640	71.640
Svalutazioni	3.102	3.102
Valore di bilancio	0	0
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	1.752	1.752
Altre variazioni	3.102	3.102
Totale variazioni	1.350	1.350
Valore di fine esercizio		
Costo	74.742	74.742
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	73.392	73.392
Valore di bilancio	1.350	1.350

In maggiore dettaglio, si evidenzia quanto segue.

	Oneri pluriennali CR Pisa	Oneri pluriennali mutui San Paolo	Oneri pluriennali locazioni	Totale
Consistenza es. precedente:				
Costo storico	32.924	33.348	8.470	74.742
Svalutazioni	0	-3.102	0	-3.102
Fondo ammortamento	-32.924	-30.246	-8.470	71.640
Consistenza al 31.12.2019	0	0	0	0
Variazioni dell'esercizio:				
Acquisizioni dell'esercizio	0	0	0	0
Ammortamenti	0	-1.752	0	-1.752
Ripristini di valore dell'esercizio	0	3.102	0	3.102
Totale variazioni	0	1.350	0	1.350

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

v.2.12.0

VALDARNO SRL in Liquidazione

Consistenza esercizio in corso:

Costo storico	32.924	33.348	8.470	74.742
Svalutazioni	0	0	0	0
Fondo ammortamento	-32.924	-31.998	-8.470	-73.392
Consistenza al 31.12.2020	0	1.350	0	1.350

Immobilizzazioni materiali

Con l'eccezione fabbricati - iscritti al valore rivalutato a quello di mercato, ex art. 110, D.L. 104/2020 - le 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.

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

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

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	23.230.397	978.252	588.508	24.797.157
Rivalutazioni	10.007.596	-	-	10.007.596
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	12.519.250	865.403	588.098	13.972.751
Valore di bilancio	20.718.744	112.849	410	20.832.003
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	-	3.898	3.898
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	730	730
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	1.321.965	-	-	1.321.965
Ammortamento dell'esercizio	401.909	13.693	1.018	416.620
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	10.007.596	-	-	10.007.596

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

Pag. 14 di 34

Generato automaticamente - Conforme alla tassonomia itcc-ci-2018-11-04

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

v.2.12.0

VALDARNO SRL in Liquidazione

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Totale Immobilizzazioni materiali
Altre variazioni	8.094.895	-	267	8.095.162
Totale variazioni	(992.645)	(13.693)	2.417	(1.003.921)
Valore di fine esercizio				
Costo	23.230.397	978.252	591.676	24.800.325
Rivalutazioni	1.321.965	-	-	1.321.965
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	4.826.262	879.096	588.849	6.294.207
Valore di bilancio	19.726.099	99.156	2.827	19.828.082

Per quanto concerne la voce "terreni e fabbricati", si ricorda che nel bilancio iniziale di liquidazione il valore degli immobili venne adeguato (in contropartita delle rettifiche di liquidazione iscritte fra le voci del netto) a quello presunto realizzo/estinzione, sommariamente stimato in 27,4 milioni di euro; detto valore, comprensivo di quello delle aree e delle superfici scoperte, venne determinato sulla base dei valori minimi "OMI" disponibili per la zona di riferimento alla data di redazione del precedente bilancio.

L'adeguamento fu operato al netto dei contributi ancora da riscontare che sono pertanto imputati in bilancio a diretta riduzione del costo rivalutato. Si segnala inoltre che anche nel presente esercizio, in coerenza con l'imputazione dei contributi a riduzione del costo, la quota di competenza del contributo è stata portata, in bilancio, a riduzione degli ammortamenti, diversamente dalla prassi, adottata nei bilanci anteriori alla liquidazione, di rilevare la quota di contributo fra gli altri proventi del conto economico.

Nel primo scorcio dell'esercizio 2016, sulla base di una procedura di consultazione, venne affidato l'incarico di periziare il valore del patrimonio immobiliare della società a un terzo stimatore indipendente di comprovata esperienza e affidabilità (Praxi S.p.a.). Le risultanze della stima - con la quale l'intero patrimonio immobiliare della società fu puntualmente valutato in euro 21.103.446 - vennero recepite nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2015, nel quale venne conseguentemente rilevata una rettifica di euro 5.891.536, iscritta in contropartita di una corrispondente riduzione della riserva iscritta nel patrimonio netto.

Dal bilancio 2016 al bilancio 2019 sono stati conservati i valori degli immobili determinati con la predetta stima, fatta eccezione per il fabbricato identificato come "Edificio P" che fu valorizzato nel bilancio 2017 in euro 450.000, corrispondenti al prezzo della cessione perfezionatasi nei primi giorni dell'esercizio 2018, superiore di 65.165 euro rispetto al valore della "stima Praxi".

Nello stesso bilancio 2017 fu inoltre adeguato il carico fiscale latente sui valori di assegnazione o cessione, iscritto nel fondo costi e oneri di liquidazione, tenendo conto dei valori puntuali di stima, di vendita e di costo fiscale specificamente attribuibili alle singole unità immobiliari sorte in dipendenza dei frazionamenti immobiliari completati nel corso del 2017.

Nel gennaio del 2018 l'Edificio P venne ceduto al prezzo a euro 450.000, senza pertanto generare plusvalenze imputabili al conto economico; la differenza fra detto prezzo ed il costo da ammortizzare, al netto dei contributi ricevuti, risultò pari a 347.270 euro. Tale importo, rappresentando un utile effettivamente realizzato, è stato fiscalmente rateizzato in cinque esercizi.

In sintesi, nei bilanci precedenti i valori degli immobili corrispondevano a quelli risultanti dalla perizia "Praxi" di inizio 2016 e sostanzialmente confermati dalle perizie degli istituti di credito mutuanti nel corso del 2017, eseguite a seguito delle riduzioni ipotecarie chieste e ottenute dalla società nel medesimo esercizio.

La situazione contabile e fiscale degli immobili aziendali al termine del precedente esercizio è riassunta nelle tabelle che seguono.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

v.2.12.0

VALDARNO SRL in Liquidazione

Situazione al 31.12.2019 (precedente classificazione contabile)	VALORE DI LIQUIDAZIONE 31.12.2018	RISCONTO CONTRIBUTI 2019	AMMORTAMENTI LORDI 2019	RETTIFICHE DI VALORE 2019	VALORE DI LIQUIDAZIONE 31.12.2019
Terreni e fabbricati 1° Lotto	12.363.380	130.041	-375.345	245.304	12.363.380
Terreni e fabbricati 2° Lotto	6.582.375	129.893	-221.066	91.174	6.582.375
Terreni edificati, strade e altre aree	0	0	0	0	0
Totale "Ex Gea", piazzale attrezzato e costruzioni leggere	1.772.989	8.061	-73.493	65.432	1.772.989
TOTALE	20.718.744	267.995	-669.904	401.909	20.718.744

Costo fiscale - Precedente classificazione contabile	Costo storico residuo allo 31.12.2019	Contributi da riscontare	Costo storico residuo netto allo 31.12.2019	Quota tassata dei contributi da riscontare	Costo fiscale allo 31.12.2019
Totale fabbricati 1° Lotto	5.340.521	-1.828.768	3.511.753	370.051	3.881.804
Totale fabbricati 2° Lotto	3.339.463	-1.937.892	1.401.570	0	1.401.570
Totale fabbricati "Ex Gea"	955.151	0	955.151	0	955.151
Piazzale attrezzato (2° lotto)	203.462	-133.654	69.809	0	69.809
Terreni edificati, strade e altre aree	4.504.089	0	4.504.089	0	4.504.089
Costruzioni leggere	780	0	780	0	780
TOTALE IMMOBILI	14.343.466	-3.900.314	10.443.152	370.051	10.813.203

Come illustrato nella parte iniziale, nel presente esercizio sono state eliminate le rettifiche di valore operate in applicazione dei criteri di liquidazione, ripristinando i valori storici dei fabbricati, si è proceduto alla razionalizzazione e alla riclassificazione dei relativi conti ed è stata eseguita la rivalutazione di cui all'art. 110, D.L. 104/2020, prevedendosene il riconoscimento fiscale per cinque unità immobiliari appartenenti agli edifici B, E ed F.

La situazione di dettaglio è esposta nelle tabelle che seguono.

Immobili - Costo storico e fiscale - Precedente classificazione contabile	Costo storico residuo netto all'1.01.2020	Ammortamenti dell'esercizio	Contributi dell'esercizio	Costo storico residuo netto al 31.12.2020	Quota tassata dei contributi da riscontare	Costo fiscale al 31.12.2020 (ante rivalutazione)
Totale fabbricati 1° Lotto	3.511.753	-375.345	130.041	3.266.449	339.911	3.606.360
Totale fabbricati 2° Lotto	1.401.570	-221.066	129.495	1.309.999	0	1.309.999
Totale fabbricati "Ex Gea"	955.151	-58.532	0	896.619	0	896.619
Piazzale attrezzato (2° lotto)	69.809	-14.441	8.459	63.827	0	63.827
Terreni edificati, strade e altre aree	4.504.089	0	0	4.504.089	0	4.504.089
Costruzioni leggere	780	-520	0	260	0	260
TOTALE IMMOBILI	10.443.152	-669.904	267.995	10.041.243	339.911	10.381.154

Immobili - Classificazione attuale (ante rivalutazione)	Costo storico (netto contributi) al 31.12.2020	Fondi ammortamento (ante rivalutazione)	Costo storico residuo netto al 31.12.2020 (ante rivalutazione)
Lotto 1 - Edificio A e M	7.500.077	-5.254.480	2.245.597
Lotto 2 - Edificio B (porzione)	543.809	-417.538	126.270
Lotto 1 - Edificio C	2.165.652	-1.507.213	658.440
Lotto 1 - Edificio D	1.060.016	-737.731	322.285
Lotto 2 - Edificio E (porzione)	330.132	-253.476	76.655
Lotto 2 - Edificio F (porzione)	629.498	-483.331	146.167
Fabbricato ex Gea - Edificio I	1.951.071	-1.054.453	896.619
Lotto 1 - Edificio L	132.837	-92.450	40.388
Lotto 2 - Edificio N	179.609	-137.905	41.705
Lotto 2 - Edificio O	1.201.749	-922.707	279.042

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

v.2.12.0

VALDARNO SRL in Liquidazione

Lotto 2 - Edificio P	22.859	-17.551	5.308
Lotto 2 - Sub 67, 83, 84, 90, 73 - Fabbricati	3.008.998	-2.310.320	698.678
TOTALE FABBRICATI	18.726.308	-13.189.154	5.537.154
Area Lotto 2 - Sub 67, 83, 84, 90, 73	781.346	0	781.346
Altre Aree	3.722.743	0	3.722.743
TOTALE AREE E TERRENI	4.504.089	0	4.504.089
TOTALE IMMOBILI	23.230.397	-13.189.154	10.041.243

Immobili - Classificazione attuale (post rivalutazione)	Costo rivalutato (netto contributi) al 31.12.2020	Fondi ammortamento	Valore contabile netto	Valore contabile netto al 31.12.2020	
				Aree	- Fabbricati e aree relative
Lotto 1 - Edificio A e M	8.722.071	-751.147	7.970.924	1.621.776	9.592.700
Lotto 2 - Edificio B (porzione)	574.389	0	574.389	141.211	715.600
Lotto 1 - Edificio C	1.925.455	-1.507.213	418.242	471.758	890.000
Lotto 1 - Edificio D	1.060.016	-185.026	874.990	230.910	1.105.900
Lotto 2 - Edificio E (porzione)	506.975	0	506.975	85.725	592.700
Lotto 2 - Edificio F (porzione)	659.538	0	659.538	163.462	823.000
Fabbricato ex Gea - Edificio I	1.951.071	-881.902	1.069.169	614.331	1.683.500
Lotto 1 - Edificio L	132.837	-42.774	90.063	28.937	119.000
Lotto 2 - Edificio N	176.065	-137.905	38.161	46.639	84.800
Lotto 2 - Edificio O	1.201.749	-620.907	580.842	312.058	892.900
Lotto 2 - Edificio P	30.464	0	30.464	5.936	36.400
Lotto 2 - Sub 67, 83, 84, 90, 73 - Fabbricati	3.107.641	-699.389	2.408.253	781.346	3.189.599
TOTALE FABBRICATI	20.048.272	-4.826.262	15.222.010	4.504.089	19.726.099
Area Lotto 2 - Sub 67, 83, 84, 90, 73	781.346	0	781.346		
Altre Aree	3.722.743	0	3.722.743		
TOTALE AREE E TERRENI	4.504.089	0	4.504.089		
TOTALE IMMOBILI	24.552.361	-4.826.262	19.726.099	4.504.089	19.726.099

Immobili - Classificazione attuale (post rivalutazione) - Costo fiscale	Quota tassata dei contributi da riscontare		Costo fiscale al 31.12.2020
	Valore fiscale netto		
Lotto 1 - Edificio A e M	2.245.597	234.778	2.480.376
Lotto 2 - Edificio B (porzione)	126.270	0	126.270
Lotto 1 - Edificio C	658.440	67.792	726.232
Lotto 1 - Edificio D	322.285	33.182	355.467
Lotto 2 - Edificio E (porzione)	76.655	0	76.655
Lotto 2 - Edificio F (porzione)	146.167	0	146.167
Fabbricato ex Gea - Edificio I	896.619	0	896.619
Lotto 1 - Edificio L	40.388	4.158	44.546
Lotto 2 - Edificio N	41.705	0	41.705
Lotto 2 - Edificio O	279.042	0	279.042
Lotto 2 - Edificio P	5.308	0	5.308
Lotto 2 - Sub 67, 83, 84, 90, 73 - Fabbricati	2.408.254	0	2.408.254
TOTALE FABBRICATI	7.246.729	339.911	7.586.640
Area Lotto 2 - Sub 67, 83, 84, 90, 73	781.346	0	781.346
Altre Aree	3.722.743	0	3.722.743
TOTALE AREE E TERRENI	4.504.089	0	4.504.089
TOTALE IMMOBILI	11.750.818	339.911	12.090.729

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

v.2.12.0

VALDARNO SRL in Liquidazione

I crediti sono iscritti al valore di presumibile realizzo.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	454.718	(26.995)	427.724	427.724	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	56.641	783	57.424		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	111.562	(50.547)	61.015	2.454	58.561
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	622.921	(76.759)	546.163	430.178	58.561

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Tutti i crediti iscritti nell'attivo circolante sono relativi a debitori italiani.

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	427.724	427.724
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	57.424	57.424
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	61.015	61.015
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	546.163	546.163

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

Crediti verso clienti

La voce risulta così composta:

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
Crediti verso clienti	449.768	503.055	-53.287
Fatture da emettere	59.262	30.423	28.839
Note di credito da emettere/anticipi da clienti	-81.306	-78.759	-2.547
Totale crediti verso clienti	427.724	454.718	-26.995

Crediti tributari e imposte anticipate

Il credito fiscali utilizzabili in compensazione sono iscritti nel passivo a riduzione dei debiti tributari.

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

	31.12.2020			31.12.2019			Variazione
	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota	Effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota	Effetto fiscale	
Accantonamento art. 113, cod. appalti	-30.000	24,00%	-7.200	0	24,00%	0	-7.200
Plusvalenze rateizzate	-138.908	24,00%	-33.338	-208.362	24,00%	-50.007	16.669
Quota contributo 1° Lotto tassato	339.911	28,82%	97.962	370.051	28,82%	106.649	-8.686
Totale imposte anticipate	171.003	33,58%	57.424	161.689	35,03%	56.642	783

Le imposte anticipate sono state liquidate assumendo un'aliquota IRES del 24,0% e l'aliquota del 4,82% per quanto riguarda l'IRAP.

Le imposte anticipate sono iscritte in bilancio essendovi la ragionevole aspettativa dell'esistenza, nei prossimi anni, di redditi che consentiranno il loro recupero.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

v.2.12.0

VALDARNO SRL in Liquidazione

Tali imposte sono relative essenzialmente alla residua quota di contributo comunitario (euro 370.051) relativa agli immobili realizzati con il 1° Lotto dei Lavori, che pur essendo ancora iscritta nei risconti passivi (esposti in bilancio in riduzione del costo degli immobili), è già stata tassata in virtù della normativa vigente all'epoca della sua erogazione.

Le imposte differite attengono alla plusvalenza realizzata nell'esercizio 2018 in dipendenza della vendita dell'Edificio P, nonché all'accantonamento per spese di personale ancora da determinare e da liquidare alla data di redazione del bilancio.

Le imposte differite sulle plusvalenze latenti nel valore rivalutato degli immobili sono state rilevate nel "Fondo imposte differite" a diretta riduzione della riserva di rivalutazione e, pertanto, senza transitare dal conto economico.

Crediti verso altri

La voce risulta così composta:

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
Cauzioni a terzi	58.561	109.151	-50.591
Verso altri	2.454	2.411	43
Totale altri crediti	61.015	111.562	-50.548

Nei crediti verso altri sono comprese le cauzioni pagate nell'esercizio per contratti di fornitura energia e che dovranno essere rimborsate dai conduttori nel cui interesse sono state versate.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Nella voce, invariata rispetto al precedente esercizio, è rilevato il costo di una quota di partecipazione al capitale della Banca di Credito Cooperativo di Cascina.

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.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	169.925	215.521	385.446
Denaro e altri valori in cassa	610	(433)	177
Totale disponibilità liquide	170.535	215.088	385.623

Al fine di una più completa informativa si rinvia al prospetto del rendiconto finanziario per gli anni 2020 e 2019.

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:

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
--	------------	------------	------------

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

v.2.12.0

VALDARNO SRL in Liquidazione

Risconti su premi assicurativi	20.575	20.575	0
Altri	0	0	0
Totale risconti attivi	20.575	20.575	0

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il seguente prospetto riporta i movimenti intervenuti nel Patrimonio Netto e la sua composizione al termine del periodo.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	5.720.000	-	-	-	-		5.720.000
Riserve di rivalutazione	0	-	9.633.570	2.739.889	-		6.893.681
Riserva legale	166.227	21.279	-	-	-		187.506
Altre riserve							
Riserva straordinaria	3.091.194	404.308	-	430.743	-		3.064.759
Varie altre riserve	8.797.095	-	-	8.797.095	2		2
Totale altre riserve	11.888.289	404.308	-	9.227.838	2		3.064.761
Utile (perdita) dell'esercizio	425.588	(425.588)	-	-	-	377.594	377.594
Totale patrimonio netto	18.200.104	(1)	9.633.570	11.967.727	2	377.594	16.243.542

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Arrotondamenti	2
Totale	2

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	5.720.000	Capitale		-
Riserve di rivalutazione	6.893.681	Utili	AB	6.893.681
Riserva legale	187.506	Utili	AB	187.506
Altre riserve				
Riserva straordinaria	3.064.759	Utili	ABC	3.064.759
Varie altre riserve	2	Utili	ABC	2
Totale altre riserve	3.064.761			3.064.761
Totale	15.865.948			10.145.948
Quota non distribuibile				7.081.187
Residua quota distribuibile				3.064.761

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
Arrotondamenti	2	Utili	ABC	2
Totale	2			

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

La riserva da rettifiche di liquidazione è stata eliminata in conseguenza dell'abbandono dei criteri di liquidazione, come illustrato nella parte iniziale della presente Nota integrativa; le ulteriori differenze contabili originate dall'abbandono del principio contabile OIC 5 sono state imputate alla riserva straordinaria.

Nell'esercizio sono state iscritte riserve da rivalutazione ex art. 110, D.L. 104/2020 per complessivi euro 6.893.681, di cui 1.216.875 in sospensione di imposta; dette riserve sono appostate al netto delle imposte, differite e correnti, connesse ai saldi attivi che le hanno originate.

Le indicazioni fornite nella tabella relativa alla distribuibilità del patrimonio netto sono fondate sul presupposto della prossima revoca della liquidazione.

Fondi per rischi e oneri

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	1.044.652	1.044.652
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	-	30.000	30.000
Altre variazioni	2.739.889	(1.044.652)	1.695.237
Totale variazioni	2.739.889	(1.014.652)	1.725.237
Valore di fine esercizio	2.739.889	30.000	2.769.889

Il Fondo per Costo e Oneri di Liquidazione, esistente al termine del precedente esercizio, è stato eliminato, per le ragioni illustrate nella parte iniziale della presente Nota integrativa, in contropartita della voce di patrimonio netto intitolata alle "Rettifiche di liquidazione".

Gli "Altri fondi" accolgono l'accantonamento, operato nell'esercizio, per probabili oneri di personale da liquidare e corrispondere nel corso dell'esercizio 2021.

Il Fondo imposte differite è relativo, quanto a euro 2.298.476, alle differenze temporanee rilevate nell'esercizio in dipendenza della rivalutazione solo civilistica dei fabbricati e, quanto a euro 441.413, alle imposte latenti sulla riserva in sospensione di imposta rilevata a fronte della rivalutazione con effetti anche fiscali.

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 di seguito riportate.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

v.2.12.0

VALDARNO SRL in Liquidazione

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	213.512
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	19.615
Utilizzo nell'esercizio	13.606
Totale variazioni	6.009
Valore di fine esercizio	219.521

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	1.273.406	(564.522)	708.884	586.573	122.311
Acconti	434.428	(89.090)	345.338	345.338	-
Debiti verso fornitori	156.674	13.599	170.273	170.273	-
Debiti tributari	18.581	(459)	18.122	18.122	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	15.293	1.951	17.244	17.244	-
Altri debiti	290.931	(404)	290.527	86.571	203.956
Totale debiti	2.189.313	(638.925)	1.550.388	1.224.121	326.267

Debiti verso banche

Il dettaglio dell'indebitamento bancario (importi, scadenze, interessi), interamente rappresentato da mutui passivi, è rappresentato nella tabella che segue.

						Con scadenza oltre l'esercizio successivo	
	Importo originario	Residuo debito al 31.12.201	Rimborsi 2020	Residuo debito al 31.12.2020	Con scadenza entro l'esercizio successivo	Con durata residua inferiore a 5 anni	Con durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche:							
Mutuo CRP /B. Intesa	5.164.569	0	0	0	0	0	0
OPI n. 66863	3.615.199	469.652	231.190	238.462	238.462	0	0
OPI n. 68214	1.549.371	348.306	109.984	238.322	116.010	122.311	0
OPI n. 73596	2.700.000	455.448	223.348	232.101	232.101	0	0
Totale	13.029.139	1.273.406	564.522	708.884	586.573	122.311	0
Servizio mutui passivi	ESERCIZIO CORRENTE			ESERCIZIO PRECEDENTE			
	Rimborsi	Interessi passivi	Totale	Rimborsi	Interessi passivi	Totale	
Mutuo CRP /B. Intesa	0	0	0	318.626	116	318.741	
OPI n. 66863	231.190	0	231.190	224.218	49	224.267	
OPI n. 68214	109.984	628	110.613	104.368	984	105.353	
OPI n. 73596	223.348	2.005	225.352	215.017	3.302	218.319	
Totale	564.522	2.633	567.155	862.230	4.450	866.680	

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

v.2.12.0

VALDARNO SRL in Liquidazione

I mutui OPI n. 66863 e 73596 (residuo ammontare complessivo: euro 470.563) scadranno il 31.12.2021.

Il mutuo OPI n. 68214 (rata annua euro 120.000 circa) scadrà il 31.12.2022.

Acconti

La voce, pari a euro 345.338, esprime il residuo ammontare degli acconti destinati a finanziare il costo degli interventi straordinari sugli edifici A, B e O da riaddebitare ai conduttori nel corso del 2021.

I costi per i predetti interventi sostenuti nel 2020 sono stati imputati nel Conto economico fra i costi per servizi per euro 347.372, compresa la quota di euro 4.618 a carico di Valdarno. Detti costi sono stati provvisoriamente addebitati ai conduttori per euro 342.755, imputandoli per pari importo alla voce A1 del Conto economico; al termine dei lavori si procederà con i conguagli e le imputazioni definitive.

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.

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
Debiti verso fornitori	122.105	116.486	5.619
Fatture da ricevere	48.169	40.188	7.981
Totale debiti verso fornitori	170.273	156.674	13.599

Debiti tributari

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

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
Debiti per ritenute acconto v/lav. autonomi	-855	1.350	-2.205
Debiti per ritenute v/personale e parasub.	9.074	8.290	783
Debiti per imposta sostitutiva rivalutazione TFR	481	511	-31
Debiti per saldo IRES / IRAP	-14.298	10.112	-24.410
Debiti per Iva	731	-1.682	2.413
Debiti per Imposta sostit. rivalutaz. art. 110, D.L. 104/20	51.287	0	51.287
Credito imposta Sanificazione DL 34/2020	-28.297	0	-28.297
Totale debiti tributari	18.122	18.581	-459

Debiti verso istituti di previdenza

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
I.N.P.S.	16.042	13.465	2.577
Altri	1.203	1.828	-626
Totale debiti verso Istituti di previdenza	17.244	15.293	1.951

Altri debiti

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
Debiti vs personale per retrib. e mensilità agg.ve	29.019	25.767	3.252
Debiti vs conduttori per per transazioni	55.000	55.000	0
Debiti vs Consiglio di Amministrazione	2.055	2.055	0
Depositi cauzionali	203.956	203.956	0
Altri	497	4.153	-3.656
Totale altri debiti	290.527	290.931	-404

I debiti sopra elencati hanno durata non superiore ai 12 mesi escluso il debito relativo ai "depositi cauzionali" pari ad 203.956.

Nessun debito è relativo a creditori esteri.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

v.2.12.0

VALDARNO SRL in Liquidazione

Suddivisione dei debiti per area geografica

Non esistono debiti nei confronti di creditori esteri.

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	708.884	708.884
Acconti	345.338	345.338
Debiti verso fornitori	170.273	170.273
Debiti tributari	18.122	18.122
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	17.244	17.244
Altri debiti	290.527	290.527
Debiti	1.550.388	1.550.388

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Al termine dell'esercizio i debiti assistiti da garanzie reali (mutui ipotecari) ammontavano a euro 708.884.

Nell'esercizio 2017 il valore delle garanzie a servizio dei mutui fu adeguato al loro residuo ammontare; sono state conseguentemente cancellate le iscrizioni ipotecarie gravanti sulle aree e sui fabbricati diversi dall'Edificio A.

In particolare, le unità immobiliari a garanzia dei mutui in ammortamento sono soltanto quelle comprese al piano terreno e negli ultimi tre piani dell'Edificio A.

Tutto il restante patrimonio immobiliare della società potrà essere assegnato ai soci o ceduto a terzi libero da ipoteche.

Ratei e risconti passivi

Le opere realizzate con i lavori del 1° lotto beneficiarono di un contributo comunitario di originari euro 5.189.932, mentre quelle del 2° lotto di un contributo di originari euro 5.233.445, entrambi previsti e disciplinati dal regolamento CEE n. 2081/93 (Obiettivo 2, Asse 4, Azione 4.4A, Recupero Siti).

In applicazione a quanto previsto dai principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), nei bilanci anteriori alla liquidazione i contributi venivano iscritti tra i risconti passivi; in tal modo gli immobili risultavano esposti nell'attivo al costo storico residuo e al lordo del contributo ricevuto, mentre le quote annuali di ammortamento erano evidenziate nel conto economico in base all'importo determinato sul costo storico.

Nei bilanci di liquidazione, volendosi evidenziare nell'attivo del bilancio il valore stimato di assegnazione degli immobili, la voce è stata riclassificata a riduzione del costo.

Gli ammortamenti del presente esercizio, così come in quello precedente, sono esposti in bilancio al netto della quota di competenza dei contributi, pari a euro 267.995.

In occasione della riclassificazione e razionalizzazione dei conti relativi agli immobili, i residui risconti al termine dell'esercizio (euro 3.632.319) sono stati imputati a diretta riduzione del costo degli immobili, in conformità al criterio alternativo ammesso dai principi OIC.

31.12.2020				31.12.2019				Variazioni	
Entro esercizio successivo	Oltre esercizio successivo	Totale		Entro esercizio successivo	Oltre esercizio successivo	Totale	Totale		
Risconti su contributo U.E. 1° lotto	0	0	0	130.041	1.698.727	1.828.768	-1.828.768		

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

v.2.12.0

VALDARNO SRL in Liquidazione

Risconti su contributo U.E. 2° lotto	0	0	0	137.954	1.933.592	2.071.546	-2.071.546
Totale risconti passivi	0	0	0	267.995	3.632.319	3.900.314	-3.900.314

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

v.2.12.0

VALDARNO SRL in Liquidazione

Nota integrativa, 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.

Valore della produzione

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Canoni locativi	1.570.401
Riaddebito costo servizi ordinari	579.789
Riaddebito costo servizi straordinari	342.755
Riaddebito costo del personale	205.743
Servizi extra ai conduttori	20.880
Totale	2.719.568

I ricavi delle prestazioni rese sono variati come segue:

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
Canoni locativi	1.570.401	1.561.046	9.355
Ricavi accessori - Riaddebito costo servizi ordinari	579.789	632.504	-52.715
Ricavi accessori - Riaddebito costo servizi straordinari	342.755	158.082	184.673
Ricavi accessori - Riaddebito costo personale	205.743	233.163	-27.419
Ricavi accessori - Servizi extra ai conduttori	20.880	15.920	4.960
Totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.719.568	2.600.714	118.854

Il riaddebito dei costi straordinari, discussi nell'assemblea dei Soci del 26.03.2019, è relativo agli interventi eseguiti nell'esercizio sugli edifici A, B e O, finanziati con versamenti in acconto dei conduttori sui quali gravano contrattualmente i costi medesimi.

Si tratta, in particolare, di interventi indifferibili per la messa in sicurezza e la sigillatura degli infissi esterni dell'edificio A (circa 1.500 metri lineari), nonché per il rifacimento delle coperture degli edifici B e O.

Interventi straordinari 2019	Costo totale	Costo Valdarno	Costo riaddebitato
Edificio A	141.800	4.618	137.183
Edificio B	106.897	0	106.897
Edificio O	98.675	0	98.675
TOTALE	347.372	4.618	342.755

Gli "altri ricavi e proventi" sono così composti:

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
Sopravvenienze attive	43.887	11.494	32.394
Recuperi e rimborsi assicurativi	0	32.450	-32.450
Contributi "Covid-19" (Credito d'imposta sanificazione)	28.297	0	28.297
Altri oneri e proventi	129	0	129
Totale	72.313	43.944	28.370

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

v.2.12.0

VALDARNO SRL in Liquidazione

La quota dei contributi in conto impianti di competenza dell'esercizio è stata imputata a diretta riduzione degli ammortamenti.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Tutti i ricavi e proventi derivano dall'attività esercitata in provincia di Pisa.

Area geografica	Valore esercizio corrente
Comune di Pisa	2.719.568
Totale	2.719.568

Costi della produzione

Costi per servizi

Tale voce comprende:

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
Compensi e spese per organi sociali	32.094	9.360	22.734
Energia elettrica, gas, acqua	225.086	319.252	-94.166
Legali, amministrative e fiscali	68.815	52.969	15.845
Manutenzioni	238.831	215.771	23.060
Oneri bancari	4.788	4.322	466
Assicurazioni	20.575	20.575	0
Prestazioni di assistenza e coordinamento tecnico	24.802	15.282	9.520
Servizio di vigilanza e controllo accessi	69.996	35.953	34.043
Servizio pulizie	83.693	71.624	12.069
Spese per lavori straordinari	325.230	162.723	162.507
Varie	61.834	30.114	31.720
Totale	1.155.743	937.946	217.797

L'importo dei compensi per organi sociali, relativo al precedente esercizio, era esposto al netto dell'utilizzo, per euro 22.880, del fondo costi e oneri di liquidazione; al lordo degli effetti contabili di tale imputazione, la voce è rimasta pertanto sostanzialmente invariata.

Costi per il personale

Il numero medio dei dipendenti nel corso dell'anno 2020 è stato di 4 unità per quanto riguarda gli impiegati e di 4 unità per quanto riguarda gli operai, invariato rispetto all'esercizio 2019. Alla data del 31 dicembre il personale era di 8 unità.

I costi per il personale sono variati come segue.

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
Salari e stipendi	233.763	251.759	-17.996
Oneri sociali	76.658	81.838	-5.180
Trattamento di fine rapporto	19.615	21.402	-1.787
Altri costi	4.593	8.601	-4.008
Totale	334.629	363.600	-28.971

Negli altri costi per il personale sono compresi quelli per i servizi di mensa e per altre spese.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono così composti:

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

v.2.12.0

VALDARNO SRL in Liquidazione

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
Cancelleria e stampati	1.214	1.323	-109
Imposta ICI/IMU	251.384	251.384	0
Imposte indirette e tasse	35.284	22.075	13.209
Altri oneri	6.659	15.289	-8.630
Totale	294.540	290.071	4.469

Proventi e oneri finanziari

Non sono stati rilevati interessi di mora eventualmente maturati nei confronti dei conduttori; tenuto anche conto del loro regime fiscale, gli interessi di mora sono rilevati se ed in quando incassati.

Gli "oneri finanziari" sono dettagliati nella successiva tabella.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
Interessi passivi su c/c bancari e commissioni massimo scoperto	1.000	3.612	-2.612
Interessi passivi su mutui ipotecari	2.633	4.450	-1.817
Altri interessi passivi e oneri finanziari	0	469	-469
Totale	3.633	8.532	-4.898

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

L'ammontare dei proventi di entità o incidenza eccezionali è pari a euro 342.746 ed è rappresentato dall'ammontare dei riaddebiti per interventi straordinari sugli immobili, illustrati nel commento delle voci relative al valore della produzione.

I costi di incidenza eccezionale afferiscono strettamente ai proventi di cui sopra e ammontano a euro 347.372, comprensivi della quota di euro 4.618 rimasta a carico della società.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

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 e differite sono calcolate ad aliquota corrente sulle differenze temporanee tra il volume di bilancio ed il valore fiscale delle passività e delle attività.

Le imposte anticipate sono state rilevate esistendo la ragionevole certezza dell'esistenza negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad utilizzare.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

v.2.12.0

VALDARNO SRL in Liquidazione

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	339.911	339.911
Totale differenze temporanee imponibili	168.908	-
Differenze temporanee nette	(171.003)	(339.911)
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(38.805)	(17.836)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(2.235)	1.453
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(41.041)	(16.338)

Le imposte sul reddito, di competenza dell'esercizio, ammontano ad euro 177.826 (al 31.12.2019 il saldo era pari a euro 201.722) e sono così scomponibili:

	31.12.2020			31.12.2019		
	IRES	IRAP	Totale	IRES	IRAP	Totale
Utile ante imposte	555.419	555.419		627.309	627.309	
Differenza nella base imponibile fra IRES e IRAP		367.063			372.118	
	555.419	922.482		627.309	999.427	
Aliquota di imposta applicabile	24,00%	4,82%		24,00%	4,82%	
Imposte teoriche	133.301	44.464	177.764	150.554	48.172	198.727
Effetto delle agevolazioni fiscali						
Effetto fiscale delle differenze permanenti:						
Per costi indeducibili	55.361	12.117	67.477	42.196	9.286	51.482
Per altre differenze	-30.237	-37.179	-67.416	-30.275	-18.212	-48.487
Carico d'imposta registrato a conto economico	158.424	19.402	177.826	162.475	39.247	201.722
Aliquota effettiva	28,52%	2,10%	32,02%	25,90%	3,93%	32,16%

Il carico fiscale di competenza è esposto nel Conto Economico con separata evidenza delle imposte correnti e di quelle anticipate o differite. In dettaglio:

	Correnti	Anticipate e Differite	Totale
Ires di competenza	160.660	-2.236	158.424
Irap di competenza	17.949	1.453	19.402
Totale imposte di competenza	178.609	-783	177.826

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Il numero medio dei dipendenti, determinato con il criterio della media aritmetica semplice, è esposto nella tabella seguente.

	Numero medio
Impiegati	4
Operai	4
Totale Dipendenti	8

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

I compensi spettanti al liquidatore per il periodo chiuso al 31.12.2019, al netto del contributo integrativo per casse di previdenza, ammontano ad euro 22.000; quelli di competenza del sindaco unico, al netto dello stesso contributo, sono pari a euro 9.000 di cui euro 4.000 per attività di revisione contabile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Operazioni con parti correlate ed eventuali accordi particolari

La società concede in locazione i propri immobili ai Soci Comune di Pisa e Toscana Energia S.p.A. nonché alla società Gea Srl in liquidazione (soggetta, come Valdarno Srl, al controllo del Comune di Pisa), ai quali fornisce inoltre i servizi accessori necessari al godimento delle aree comuni del Centro Servizi Enrico Fermi, riaddebitando loro i costi diretti.

I suddetti rapporti locativi sono regolati a condizioni più favorevoli, per i Soci, rispetto a quelle di mercato.

RIEPILOGO RIPARTIZIONE RICAVI	Toscana Energia Spa	Gea srl	Comune di Pisa	Totale parti correlate	Altri	Totale Ricavi
Canoni locativi	541.150	611.130	239.684	1.391.963	178.437	1.570.401
Recupero spese servizi gest. immobili e utilizzo aree comuni	326.128	311.409	117.440	754.977	30.556	785.533
Recupero spese servizi gest. immobili e utilizzo aree comuni non ordinari	160.924	90.633	80.412	331.968	10.786	342.755
Servizi extra condominiali	1.600	19.280	0	20.880	0	20.880
TOTALE	1.029.801	1.032.452	437.536	2.499.789	219.779	2.376.813

Fatta eccezione per quanto sopra, 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.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Come illustrato in apertura di Nota integrativa, nel corso del 2021 sono state formalizzate le intese raggiunte dai Soci per superare la situazione di stallo a suo tempo determinatasi sul futuro della Società.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

v.2.12.0

VALDARNO SRL in Liquidazione

In coerenza con gli accordi raggiunti dai Soci, è stato redatto un progetto di scissione non proporzionale e asimmetrica, da sottoporre all'approvazione dell'assemblea della Società.

Nel primo scorcio del 2021 è stata perfezionata la locazione alla Motorizzazione Civile dell'intero secondo piano dell'Edificio A, previa intesa con il socio Toscana Energia, precedente conduttore della porzione immobiliare.

Sono inoltre in fase di definizione le modifiche contrattuali connesse alla sopravvenuta parziale inagibilità dell'Edificio C, nonché al subentro di Toscana Energia a Gea nella porzione dell'Edificio O condotta da quest'ultima.

In riferimento all'emergenza sanitaria originata dall'epidemia Covid-19, la società ha mantenuto tutte le misure necessarie o utili per limitare la diffusione del virus e per tutelare la salute dei propri dipendenti.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

I corrispettivi fatturati nell'esercizio 2020 per prestazioni rese a pubbliche amministrazioni o a società da queste partecipate sono riepilogati nella seguente tabella:

TOSCANA ENERGIA SPA	541.150
GEA SRL IN LIQUIDAZIONE	611.130
COMUNE DI PISA	239.684
SEPI SPA	21.277
PISAMO SRL	7.922
FARMACIE COMUNALI	5.488
TRIBUNALE DI PISA	54.948
PROCURA DELLA REPUBBLICA-PISA	48.880
COMUNE DI SAN GIULIANO TERME	27.751
Totale enti e loro controllate	1.558.229
ALTRI	12.171
TOTALE	1.570.401

La società non ha ricevuto da pubbliche amministrazioni contributi o altre somme prive di natura corrispettiva, fatto salvo il contributo di euro 28.295 per spese di sanificazione, concesso nel quadro dell'emergenza Covid-19, non ancora utilizzato al termine dell'esercizio 2020.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio di euro 377.594, il Liquidatore ne propone la seguente destinazione:

- il 5 per cento, pari a euro 18.880, alla riserva legale;
- la differenza, pari a euro 358.714, alla riserva straordinaria.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

v.2.12.0

VALDARNO SRL in Liquidazione

Nota integrativa, parte finale

Conclusioni

Nel rinviare alla relazione sulla gestione e alla relazione sul governo societario per le ulteriori informative di legge, si dà atto che il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa e Rendiconto Finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società nonché il risultato economico dell'esercizio.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

v.2.12.0

VALDARNO SRL in Liquidazione

Dichiarazione di conformità del bilancio

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

Pisa, 30 luglio 2021

Il liquidatore

dott. Matteo Dell'Innocenti

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

Valdarno S.r.l. in liquidazione
Assemblea 29.12.2021

**VERBALE DELLA RIUNIONE DI ASSEMBLEA
del giorno 29 dicembre 2021**

Il giorno 29 dicembre 2021, alle ore 10.10, con partecipazione mediante mezzi di telecomunicazione degli aventi diritto ai sensi dell'art. 106, co. 2, D.L. 18/2020, sono collegati tramite piattaforma telematica "Google Meet" i signori:

- **Michele Conti**, Sindaco del Comune di Pisa, in rappresentanza del medesimo **COMUNE di Pisa**, titolare di una quota pari al 69,955% del capitale sociale;
- **Antonio Breschi**, in rappresentanza del socio **TOSCANA ENERGIA S.p.A.**, titolare di una quota pari al 30,045% del capitale sociale, giusta delega agli atti della società;
- dott. **Matteo Dell'Innocenti**, Liquidatore della società;
- dott. **Antonio Martini**, Sindaco unico.

Su richiesta dei presenti funge da segretario per la redazione del presente verbale il sig. Stefano Campora, collegato come sopra.

Il Liquidatore, assunta la presidenza della riunione, constata e fa constatare:

- che il medesimo può accertare l'identità e la legittimazione degli intervenuti alla riunione, regolarne lo svolgimento, constatare e proclamare i risultati della votazione;
- che il Segretario può percepire adeguatamente gli eventi oggetto di verbalizzazione;
- che le persone collegate possono partecipare in tempo reale alla discussione ed alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno;
- che i Soci sono legittimamente rappresentati;
- che è rappresentato l'intero capitale sociale, che sono presenti il Liquidatore e il Sindaco unico e che, pertanto, l'assemblea è validamente costituita in forma totalitaria.

I Soci, unanimemente, stabiliscono quindi di voler discutere e deliberare sui seguenti
argomenti:

1. Approvazione del Bilancio dell'esercizio chiuso il 31.12.2020: deliberazioni inerenti e conseguenti;
2. Nomina del Sindaco unico per il triennio scadente con l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2023.

*

Sul **primo argomento** all'ordine del giorno (approvazione del Bilancio dell'esercizio chiuso il 31.12.2020: deliberazioni inerenti e conseguenti) prende la parola il Liquidatore, il quale ricorda quanto deliberato dall'assemblea tenutasi il 30 giugno 2021 in merito al rinvio dell'approvazione del bilancio 2020.

Intervengono a questo punto i Soci, i quali dispensano il Liquidatore dalla lettura del bilancio, della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario, dichiarandosi entrambi già ben edotti e informati sul contenuto dei documenti citati.

Il Presidente cede quindi la parola al Sindaco unico, il quale riassume i contenuti della propria relazione al bilancio 2020; al termine dell'esposizione il Liquidatore invita i soci a esprimersi in merito all'approvazione del bilancio.

A questo punto l'assemblea, con voto palese e all'unanimità del capitale sociale,

delibera

- a. di approvare il bilancio dell'esercizio chiuso il 31.12.2020, così come redatto dal Liquidatore;
- b. di destinare come segue l'utile di euro 377.594, relativo al settimo periodo di liquidazione:

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

Valdarno S.r.l. in liquidazione
Assemblea 29.12.2021

- alla riserva legale il 5%, pari a euro 18.880;
- alla riserva straordinaria il residuo, pari a euro 358.714.

*

Sul **secondo argomento** all'ordine del giorno (Nomina del Sindaco unico per il triennio scadente con l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2023) il Liquidatore ricorda che con l'approvazione del bilancio al 31.12.2020 è scaduto l'incarico del dott. Antonio Martini e invita i Soci a deliberare in proposito.

Quindi i Soci, in considerazione dell'accordo perfezionatosi il 28.12.2021 in conformità a quanto deciso dal Consiglio comunale di Pisa con deliberazione n. 67 del 14 dicembre 2021, concordano di differire la nomina dell'organo di controllo della società a un'assemblea da convocarsi successivamente alla data di effetto della scissione che sarà attuata nel quadro del richiamato accordo.

*

A questo punto, essendo le ore 10.30 e nulla più essendovi da discutere e deliberare, la riunione è sciolta. Del che è verbale.

Il Segretario
(Stefano Campora)

Firmato

Il Presidente
(Matteo Dell'Innocenti)

Firmato

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

*Il soggetto che sottoscrive il presente documento dichiara che è conforme a quello originale
Tenuto presso la Società.
Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Pisa – autorizzazione n.
6187/2001 del 26.01.2001.*

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

Valdarno S.r.l.

in liquidazione

Bilancio al 31 dicembre 2020

Relazione sulla gestione



Registro Imprese di Pisa
Cod. fisc. 01375230503

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

Valdarno S.r.l. in liquidazione
Bilancio al 31.12.2020 - Relazione sulla gestione

Valdarno S.r.l.
in liquidazione

Bilancio al 31 dicembre 2020

Relazione sulla gestione

Sommario

1. Introduzione
2. Situazione generale della Società - Profilo economico
3. Situazione generale della Società - Profilo patrimoniale
4. Situazione generale della Società - Indicatori non finanziari di risultato
5. Informazioni sui principali rischi ed incertezze
6. Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente
7. Informazioni relative alle relazioni con il personale
8. Situazione fiscale della Società
9. Attività di Ricerca e sviluppo (articolo 2428 n. 1)
10. Rapporti con imprese del gruppo (articolo 2428 n. 2)
11. Azioni proprie e del gruppo (articolo 2428 n. 3)
12. Operazioni su azioni proprie e del gruppo (articolo 2428 n. 4)
13. Evoluzione prevedibile della gestione (articolo 2428 n. 6)
14. Uso di strumenti finanziari (articolo 2428, n. 6-bis)
15. Altre notizie e informazioni
16. Proposta di destinazione dell'utile di esercizio.



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2020
Relazione sulla gestione

Signori Soci,

unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, redatto secondo quanto previsto dalla legislazione civilistica, sottopongo alla Vostra approvazione la presente relazione sulla gestione che fornisce le informazioni previste e richieste dagli artt. 2428 e 2490, co. 2, c.c., come integrati dalle previsioni del principio contabile OIC 5 del giugno 2008.

Si premette che la società nel rispetto delle speciali disposizioni legislative applicabili alle società controllate da Enti Locali, tende a perseguire gli obiettivi gestionali, generali e speciali di cui all'art. 147-quater, co. 2, D.Lgs. 267/2000 e, in particolare, gli obiettivi definiti dal Comune di Pisa nel Documento Unico di Programmazione (DUP).

Il bilancio che siete invitati ad approvare comprende il periodo dallo 01.01.2020 al 31.12.2020, settimo esercizio della gestione liquidatoria apertasi il 19.12.2014.

Si tratta, inoltre, del primo bilancio redatto dall'attuale liquidatore, entrato in carica nel mese di maggio 2020.

In riferimento a quanto previsto dall'art. 2490, co. 2, c.c., si fornisce l'informativa che segue.

a) Specifiche indicazioni deliberate dall'assemblea sui criteri con i quali deve svolgersi la liquidazione e sui poteri dei liquidatori.

In data 19 dicembre 2014 ha avuto effetto la delibera di anticipato scioglimento della società, adottata il 5 dicembre 2014, che ha stabilito che le operazioni di liquidazione dovranno essere effettuate mediante assegnazione del patrimonio immobiliare ai soci e contestuale trasferimento della gestione del compendio immobiliare a un amministratore di condominio.

La deliberazione di anticipato scioglimento è stata adottata in considerazione di quanto previsto dall'art. 3, co. 27, ss., L. 24.12.2007, n. 244, tenuto conto di quanto disposto dall'art. 1, co. 568-bis, lett. a, L. 27.12.2013, n. 144.

I criteri di liquidazione, deliberati dall'assemblea straordinaria del 5 dicembre 2014, prevedono di fatto la continuazione dell'attività dell'impresa, ai fini della conservazione del suo valore in funzione del miglior possibile realizzo.

La liquidazione, pertanto, è tenuta a perseguire, anche per il ramo dell'attività preposto all'amministrazione e gestione del patrimonio immobiliare, non già una gestione "dinamica", libera e di tipo lucrativo, bensì una gestione finalizzata - più che all'incremento di valore dell'azienda sociale - alla sua conservazione, senza procedere a un realizzo diretto dei beni singolarmente considerati.

Più specificamente, l'assemblea del dicembre 2014 deliberò che le operazioni di liquidazione, salvo successiva diversa decisione dei soci assunta con l'unanimità del capitale sociale, dovessero effettuarsi:

1. mediante assegnazione del patrimonio immobiliare ai soci con contestuale approvazione del regolamento di gestione del condominio, ridefinizione dei criteri di ripartizione dei costi dei servizi condominiali e nomina, a cura dei condomini, dell'amministratore del condominio che subentrerà a "Valdarno S.r.l. in liquidazione" nella gestione del compendio condominiale;
2. curando che le assegnazioni di cui sopra, se riferite a unità immobiliari, anche di nuova istituzione catastale, che insistono su piani dell'edificio di cui fanno parte, siano attuate trasferendo al singolo socio unità immobiliari ubicate su piani immediatamente contigui e assicurando prioritariamente a Toscana Energia Spa la proprietà dal 7° (settimo) piano a scendere dell'Edificio A;
3. assicurando che il godimento in locazione o in sublocazione degli immobili sociali da parte di terzi, in forza di contratti in essere, non sia pregiudicato dal trasferimento della proprietà degli immobili assegnati;
4. assicurando, nelle more delle assegnazioni ai soci, la conservazione del valore del patrimonio immobiliare;
5. tutelando l'equilibrio economico dell'impresa nella fase liquidatoria e, allo scopo, attuando ogni misura opportuna alla riduzione dei costi di gestione;

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2020
Relazione sulla gestione

6. fermo restando quanto previsto dalla normativa vigente a tutela degli attuali dipendenti di Valdarno S.r.l., favorendo l'inserimento a carico della gestione condominiale con clausola sociale.

La liquidazione del patrimonio sociale, tuttavia, non ha mai avuto effettivo inizio, anche perché i criteri di assegnazione deliberati nel dicembre 2014 si sono successivamente rivelati non più corrispondenti agli effettivi interessi ed esigenze dei Soci.

Il socio pubblico, inoltre, ha avviato la valutazione di un possibile riposizionamento della società nel quadro delle proprie partecipate che non esclude, in prospettiva, la ripresa della piena operatività di Valdarno (con conseguente revoca della liquidazione), in tal caso naturalmente destinata a configurarsi quale strumento di valorizzazione del patrimonio immobiliare detenuto direttamente dal Comune o da altre società da questo controllate.

Nel periodo finale dell'esercizio 2020, tuttavia, sono maturate le condizioni per superare la menzionata situazione di doppio stallo.

Esperiti i necessari approfondimenti giuridici e amministrativi, nel corso del 2021 i Soci hanno predisposto e formalizzato i documenti contrattuali necessari a recepire le intese fra i medesimi, che dovranno trovare ulteriore conferma nell'assemblea chiamata a deliberare in merito all'approvazione del bilancio.

Le circostanze esposte hanno consigliato, in applicazione del principio della prevalenza della sostanza sulla forma, di redigere il bilancio 2020 secondo gli ordinari principi contabili, abbandonando i criteri di liquidazione seguiti nei precedenti esercizi. Gli effetti di questa scelta sono illustrati nella parte iniziale della Nota integrativa, alla quale si rinvia.

b) Andamento della liquidazione nell'esercizio, con riferimento al realizzo delle attività, all'estinzione delle passività, alla soluzione delle eventuali controversie in corso, ai nuovi o maggiori accertamenti di attività e passività.

Nel corso dell'esercizio sono regolarmente proseguite le necessarie operazioni di manutenzione del compendio immobiliare.

Sono inoltre proseguiti gli interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici A, B ed O che si prevede di completare corso del 2021; si tratta di interventi approvati nelle assemblee del 26 marzo 2019 e del 24 maggio 2020, il cui costo stimato di circa 950.000 euro sarà sostenuto dai conduttori in conformità alle condizioni che regolano i rispettivi contratti locativi.

I lavori sono necessari per conservare il valore e la funzionalità del patrimonio immobiliare della società e comporteranno significativi interventi di messa in sicurezza sugli infissi dell'Edificio A, la ristrutturazione del paramento esterno delle due torri scala dello stesso edificio, nonché il rifacimento delle coperture degli edifici B ed O.

Nel corso del 2020 sono stati pressoché ultimati i lavori sulle coperture e sugli infissi, per un costo totale sostenuto nel biennio 2019-2020 di circa 600.000 euro; al termine dello stesso esercizio risultavano ancora da avviare gli interventi sulle torri dell'Edificio A.

Durante l'esercizio 2020 sono regolarmente proseguiti i contratti locativi con i principali conduttori. Nel primo scorcio del 2021 è stata perfezionata la locazione alla Motorizzazione Civile dell'intero secondo piano dell'Edificio A, previa intesa con il socio Toscana Energia, precedente conduttore della porzione immobiliare.

Sono inoltre in fase di definizione le modifiche contrattuali connesse alla sopravvenuta parziale inagibilità dell'Edificio C e al subentro di Toscana Energia a Gea nella porzione dell'Edificio O condotta da quest'ultima.

Nel corso dell'esercizio è proseguito regolarmente il processo di ammortamento dei mutui e non è stato necessario ricorrere all'indebitamento bancario a breve.

Al termine del 2021 scadranno due mutui per il complessivo ammontare di euro 470.000 circa; il terzo e ultimo mutuo in essere (rata annua euro 105.000 circa) giungerà a scadenza il 31.12.2022.

In deroga all'art. 2426, n. 1, c.c., la società si è avvalsa della facoltà di rivalutare i beni strumentali concessa dall'art. 110, D.L. 104/2020, iscrivendo gli immobili aziendali - anziché al costo storico di

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2020
Relazione sulla gestione

acquisto o costruzione - al loro valore di mercato, come determinato nella perizia redatta da Praxi S.p.A. nel mese di novembre 2020.

Si rinvia alla Nota integrativa per l'illustrazione dei dettagli relativi alla rivalutazione operata.

Si evidenzia di seguito l'andamento delle voci dei costi per servizi che riassume gli effetti delle politiche di contenimento di spesa adottate dalla gestione liquidatoria negli anni successivi al 2014.

Spese radddebitate	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2020-2014	2020-2019
manutenzione opere civili	173.822	160.266	177.530	205.139	149.163	122.663	141.550	32.272	13.556
manutenzione impianto antincendio	28.074	16.509	25.495	37.488	32.673	24.562	38.452	-10.377	11.565
manutenzione impianti ascensori	8.730	6.738	7.995	6.785	9.540	9.577	8.736	-6	1.992
manutenzione impianto telefonico	0	0	0	0	0	0	11.275	-11.275	0
manutenzione impianto telecontrollo	15.794	16.097	22.774	23.941	40.030	27.306	18.174	-2.380	-302
manutenzione aree a verde	12.409	16.161	21.467	26.046	32.778	42.611	36.055	-23.646	-3.752
servizio pulizie esterne	13.027	14.115	12.681	11.746	9.667	7.906	0	13.027	-1.087
servizio pulizie interne	70.666	57.509	62.441	69.344	80.495	222.966	320.237	-249.571	13.157
vigilanza e controllo accessi	69.996	35.953	19.813	24.467	26.392	102.000	135.574	-65.579	34.043
servizi tecnici	24.802	15.282	22.871	31.180	25.541	34.905	43.245	-18.443	9.520
polizze assicurative	18.119	18.119	18.119	29.784	37.000	37.000	39.500	-21.381	0
energia elettrica	190.093	274.436	249.172	254.204	204.672	416.854	517.811	-327.718	-84.342
acqua	9.652	18.531	23.482	23.866	20.299	17.751	11.499	-1.847	-8.879
gas e servizio teleriscaldamento	25.340	26.285	29.963	43.956	103.414	46.443	41.190	-15.850	-945
Servizi esclusivi a richiesta	18.047	11.386	46.913	21.501	32.714	21.955	0	18.047	6.661
Totale	678.574	687.387	740.716	809.447	804.379	1.134.499	1.363.298	-684.725	-8.814
di cui utenze e servizi pulizia	334.119	417.161	407.703	447.072	521.962	758.363	931.927	-597.808	-83.042
di cui altre	344.455	270.226	333.013	362.375	282.416	376.136	431.371	-86.917	74.228

Spese esclusive Valdarno s.r.l.	2019	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2020-2014	2020-2019
Veicoli aziendali	0	0	473	1.138	1.287	1.466	4.642	-4.642	0
Legali, tribut., paghe, informat.	82.096	66.714	62.540	61.790	69.846	81.997	86.460	-4.364	15.381
Telefoniche e postali	6.618	4.121	6.671	9.415	11.235	11.270	12.202	-5.583	2.497
Organi amministrativi/liquidatore	22.734	22.880	22.880	20.800	24.960	28.511	39.932	-17.198	-146
Organo di controllo	9.360	9.360	9.360	9.360	9.540	18.060	27.024	-17.664	0
Spese di assegnaz. (perizie, etc.)	2.496	2.496	2.496	32.400	48.836	0	0	2.496	0
Altri costi	28.635	5.144	32.341	8.016	14.814	8.546	26.621	2.014	23.491
Totale	151.939	110.715	136.761	142.919	180.518	149.849	196.880	-44.941	41.223

Nel corso dell'esercizio il liquidatore ha operato in coordinamento con gli organi di indirizzo politico del Comune di Pisa, socio di maggioranza, aggiornandolo sulle prospettive della liquidazione e collaborando nel processo valutativo finalizzato al possibile superamento del programma liquidatorio definito nell'assemblea del dicembre 2014.

c) *Prospettive della liquidazione, in ordine alla completa o parziale estinzione delle passività ed alla copertura dei costi e oneri e la sua prevedibile durata.*

Alla data di redazione del presente bilancio è ragionevole attendersi la revoca dello stato di liquidazione, come già precedentemente segnalato e dettagliatamente illustrato in Nota integrativa.

d) *Eventuali operazioni straordinarie compiute.*

Nel periodo di liquidazione non sono state compiute operazioni straordinarie, fatta eccezione per la prosecuzione degli interventi straordinari sugli edifici A, B ed O di cui si è detto nel paragrafo b).

e) *Principi e criteri stabiliti dal liquidatore per lo svolgimento della liquidazione.*

L'attività dell'esercizio si è svolta seguendo i criteri di ordinaria gestione, tenuto anche conto di

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2020
Relazione sulla gestione

quanto evidenziato alla precedente lettera c).

Attesa la continuazione, ancorché conservativa, dell'attività aziendale si forniscono di seguito le altre notizie richieste dall'art. 2428, c.c.

1. Introduzione

Le informazioni fornite sono quelle ritenute utili avere un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della società e dell'andamento del risultato della gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui essa ha operato con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti, nonché una descrizione dei principali rischi e incertezze cui la società è esposta. Tale analisi, che si ritiene essere coerente con l'entità e la complessità degli affari sociali, contiene, nella misura necessaria alla comprensione della situazione della società e dell'andamento e del risultato della sua gestione, gli indicatori di risultato finanziari nonché quelli non finanziari pertinenti all'attività aziendale, comprese le informazioni attinenti all'ambiente e al personale.

2. Situazione generale della Società - profilo economico

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 evidenzia un utile di euro 377.594, al netto delle imposte di competenza pari a euro 177.826.

Il risultato ante imposte, pari a euro 555.420, è stato a sua volta determinato allocando ammortamenti e accantonamenti per complessivi euro 448.372 ai relativi fondi.

L'attività della società consiste nella gestione della proprietà immobiliare "Centro Servizi Enrico Fermi" in Pisa, località Ospedaletto.

Il compendio immobiliare si estende su un'area di 52.000 metri quadrati, sulla quale si sviluppano edifici per 124.000 metri cubi destinati a uffici, magazzini, officine e archivi e si estendono superfici esterne per circa 38.000 mq. destinate a parcheggi, strade, piazzali, rimesse e aree a verde.

Valdarno S.r.l. provvede sia alla gestione amministrativa dell'attività locativa in senso stretto, sia alla erogazione dei servizi di gestione integrata necessari ad assicurare ai conduttori il godimento degli spazi comuni relativi agli immobili concessi in locazione.

Tali servizi prevedono la pulizia generale di aree esterne e delle aree comuni interne (nonché, per la prima parte dell'esercizio, anche la pulizia delle superfici in godimento esclusivo ai conduttori); gli interventi manutentivi sugli immobili e sui relativi impianti di sollevamento, riscaldamento, condizionamento, antincendio, eccetera; l'approvvigionamento di energia elettrica, acqua e gas; i servizi di reception, portineria e sorveglianza; le coperture assicurative e gli altri servizi resi nell'interesse dei conduttori.

L'attività in discorso è caratterizzata dal riaddebito ai conduttori dei costi direttamente sostenuti per l'erogazione dei servizi stessi, convenzionalmente indicati come costi per "spese condominiali"; a decorrere dall'esercizio 2015 detti costi sono riaddebitati senza applicazione di ricarico.

Con riferimento ai principali dati economici, rinviamo al seguente prospetto:

Conto Economico riclassificato	2020	2019	2018	Variazione 2020 - 2019
Ricavi da canoni	1.570.401	1.561.046	1.561.665	9.355
Ricavi da prestazioni	806.412	881.586	990.734	-75.174
Valore della produzione operativa	2.376.813	2.442.632	2.552.399	-65.819
Costi esterni operativi	831.257	776.153	853.271	55.104
Valore aggiunto (VA)	1.545.557	1.666.479	1.699.128	-120.923
Costi del personale	334.629	363.600	416.267	-28.971
Margine operativo lordo (MOL)	1.210.928	1.302.879	1.282.861	-91.952

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2020
Relazione sulla gestione

Conto Economico riclassificato	2020	2019	2018	Variazione 2020 - 2019
Ammortamenti e accantonamenti (al netto dei contributi)	448.372	416.284	416.884	32.088
Risultato operativo (RO)	762.556	886.595	865.977	-124.040
Risultato dell'area accessoria	-262.979	-254.314	-300.900	-8.666
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	1.200	15	9	1.185
EBIT normalizzato	500.776	632.297	565.086	-131.520
Risultato dell'area straordinaria	58.277	3.545	0	54.731
EBIT integrale	559.053	635.842	565.086	-76.789
Oneri finanziari	3.633	8.532	8.064	-4.899
Risultato lordo (RL)	555.420	627.310	557.022	-71.890
Imposte sul reddito	177.826	201.722	197.049	-23.896
Risultato netto (RN)	377.594	425.588	359.973	-47.994

Per il dettaglio degli importi si rimanda alla nota integrativa.

Sul fronte dell'attività manutentiva ordinaria sono stati sostenuti costi per complessivi euro 239.000 circa, a fronte dei 216.000 circa dell'esercizio precedente.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, ammontanti a euro 347.000 circa, sono stati provvisoriamente addebitati ai conduttori per euro 343.000 circa; la differenza di euro 4.000 circa, a carico di Valdarno, è compresa nel risultato dell'area straordinaria.

Si forniscono di seguito alcuni indicatori della redditività ritenuti idonei a fornire una più chiara rappresentazione della situazione economica aziendale.

Indici di redditività		2020	2019	2018
ROE netto	RN / MP	2,32%	2,34%	2,07%
ROE lordo	RL / MP	3,42%	3,45%	3,21%
ROI	RO / (Cio medio - Po medie)	3,91%	4,46%	4,32%
ROS	RO / RICAVI DA CANONI E PRESTAZIONI	32,08%	36,30%	33,93%

3. Situazione generale della Società - profilo patrimoniale

Per quanto riguarda i principali dati patrimoniali, possiamo osservare lo stato patrimoniale riclassificato secondo lo schema finanziario e confrontato con quello dell'esercizio precedente, così come riportato nella seguente tabella.

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio finanziario)	2020	2019	2018
Immobilizzazioni immateriali	58.774	56.641	48.658
Immobilizzazioni materiali (al netto dei contributi in c/impianti)	19.828.082	20.832.003	20.848.167
Immobilizzazioni finanziarie	58.561	109.151	54.751
Attivo fisso (AF)	19.945.417	20.997.795	20.951.576
Risconti attivi	20.575	20.575	20.575
Liquidità differite	431.725	458.676	305.441
Liquidità immediate	385.623	170.535	94.154
Attivo Circolante (AC)	837.923	649.786	420.170
Capitale investito (CI)	20.783.340	21.647.581	21.371.746

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2020
Relazione sulla gestione

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio finanziario)	2020	2019	2018
Capitale sociale	5.720.000	5.720.000	5.720.000
Riserve e utili	10.523.542	12.480.104	11.652.606
Mezzi propri (MP)	16.243.542	18.200.104	17.372.606
Passività consolidate (Pml)	3.285.677	2.171.005	2.754.563
Passività correnti (Pc)	1.254.121	1.276.472	1.244.577
Capitale di finanziamento	20.783.340	21.647.581	21.371.746

Il decremento del valore delle immobilizzazioni deriva dall'aggiornamento del valore di mercato degli immobili operato, ai sensi dell'art. 110, D.L. 104/2020, sulla base di apposita perizia di stima redatta nel mese di novembre 2020 da Praxi S.p.A.

Nei precedenti bilanci, l'iscrizione degli immobili al loro presumibile valore di mercato conseguiva dall'applicazione dei criteri di liquidazione, abbandonati nell'esercizio 2020, previsti dal principio contabile OIC 5.

La riduzione del patrimonio netto è collegata alla menzionata rettifica di valore dell'attivo immobilizzato, nonché alle rettifiche contabili derivanti dal mutamento dei principi contabili derivanti dal venir meno dei criteri di liquidazione.

L'aumento del passivo consolidato deriva essenzialmente dal carico fiscale differito iscritto in conseguenza della rivalutazione eseguita ai sensi del citato art. 110, D.L. 104/2020, superiore all'ammontare del residuo fondo per oneri della liquidazione, cancellato dal presente bilancio.

La riclassificazione dello stato patrimoniale secondo il criterio funzionale evidenzia quanto segue.

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale)	2020	2019	2018
Capitale investito operativo (Cio)	20.781.793	21.646.034	21.370.199
Impieghi extra-operativi (le.o.)	1.547	1.547	1.547
Capitale investito (CI)	20.783.340	21.647.581	21.371.746
Mezzi propri (mp)	16.243.542	18.200.104	17.372.606
Passività di finanziamento (Pf)	708.884	1.273.406	2.135.636
Passività operative (Po)	3.830.914	2.174.071	1.863.504
Capitale di finanziamento	20.783.340	21.647.581	21.371.746

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

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni	2020	2019	2018
Margine primario di struttura MP - AF	-3.701.875	-2.797.691	-3.578.970
Quoziente primario di struttura MP / AF	0,81	0,87	0,83
Margine secondario di struttura (MP + PASS. CONS.) - AF	-416.198	-626.686	-824.407
Quoziente secondario di struttura (MP + PASS. CONS.) / AF	0,98	0,97	0,96

Indici sulla struttura dei finanziamenti	2020	2019	2018
Quoziente di indebitamento complessivo (PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	0,28	0,19	0,23
Quoziente di indebitamento finanziario PASS. DI FIN.TO / MP	0,04	0,07	0,12

Gli indici sulla struttura dei finanziamenti riflettono l'autonomia finanziaria della società, che è tanto maggiore quanto minori sono i quozienti.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2020
Relazione sulla gestione

Il quoziente di indebitamento complessivo, ben inferiore all'unità, esprime una struttura adeguata in termini di capitalizzazione della società.

Il miglioramento del quoziente di indebitamento finanziario rispetto al 2019 consegue alla riduzione dei muti in essere.
L'incremento dell'indicatore di indebitamento complessivo origina dall'iscrizione di imposte differite passive sui valori rivalutati dell'attivo patrimoniale.

Indicatori di solvibilità		2020	2019	2018
Margine di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. - PASS. CORR.	-416.198	-626.686	-824.407
Quoziente di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. / PASS. CORR.	0,67	0,51	0,34
Margine di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) - PASS. CORR.	-436.773	-647.261	-844.982
Quoziente di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) / PASS. CORR.	0,65	0,49	0,32

Per quanto concerne gli indicatori di solvibilità, i valori negativi dei margini (e inferiori ad uno dei quozienti) riflettono una situazione non ancora pienamente tranquillizzante della liquidità aziendale. Si rinvia alla Relazione sul governo societario (par. 2.c) per ulteriori informazioni.

Il miglioramento degli indicatori rispetto all'esercizio 2019 è connesso alla riduzione dei mutui in essere, ormai di prossima estinzione.

4. Situazione generale della Società - Indicatori non finanziari di risultato

Si riportano di seguito gli indicatori non finanziari ritenuti significativi ai fini di una maggiore comprensione della situazione aziendale.

Indicatori non finanziari		2020	2019	2018
Numero medio dei dipendenti		8	8	9
Costo medio per dipendente	Costi del personale / Num. medio dipendenti	41.829	45.450	46.252
Costo del lavoro su Valore della gestione economica	Costi del personale / Valore della produzione	14,08%	14,89%	16,31%
Valore aggiunto per dipendente	Valore Aggiunto / Num. medio dipendenti	193.195	208.310	188.792

5. Informazioni sui principali rischi ed incertezze

In questa parte della presente relazione, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice civile, si intende rendere conto dei rischi, cioè di quegli eventi atti a produrre effetti negativi in ordine al perseguimento degli obiettivi aziendali, e che quindi ostacolano la creazione di valore. Ulteriori informazioni sono rese nella Relazione sul governo societario, redatta ai sensi dell'art. 6, D.Lgs. 175/2016.

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

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

Rischi non finanziari

Pur dopo un attento esame non si riscontrano rischi non finanziari, né di fonte interna né di fonte esterna, diversi da quelli che potrebbero derivare da mutati scenari legislativi o politici tali da alterare la missione istituzionale della società.

Rischi da Prodotti Finanziari

La società non detiene strumenti finanziari di cui al n. 6-bis, dell'art. 2428, c.c., e pertanto non è esposta ai relativi rischi.

Altri Rischi

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2020
Relazione sulla gestione

Ad integrazione di quanto sopra e di quanto già indicato in nota integrativa e nel Par. 2.c. della Relazione sul governo societario, si precisa quanto segue.

- *Rischio di inesigibilità dei crediti*: tale rischio appare contenuto in termini assoluti, attesa la natura e la solidità dei conduttori degli immobili di Valdarno.

- *Rischi per cause civili o amministrative*: tale rischio, caratteristico dell'attività di soggetti tenuti ad adeguarsi alla normativa sugli appalti pubblici, è fronteggiato con l'attento monitoraggio delle controversie sorte o potenziali; a tale modalità di copertura, si accompagna la protezione offerta da idonee polizze assicurative. Con riferimento alla situazione in essere alla chiusura dell'esercizio, si è ritenuto che non sussistessero gli estremi per procedere con accantonamenti a copertura di tali rischi.

6. Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente

Al momento non vi sono elementi significativi da segnalare.

Si evidenzia peraltro che è stata avviata la sperimentazione, sulle aree di Valdarno, di un sistema integrato geotermico solare di riscaldamento e raffrescamento.

Detto progetto, in fase di assestamento operativo, potrà avere positive ricadute ambientali ancorché si preveda che il medesimo non genererà particolari conseguenze patrimoniali e reddituali per la società.

7. Informazioni relative alle relazioni con il personale

I rapporti con il personale dipendente sono mediamente buoni e il turn over è estremamente limitato.

È monitorata la necessità di aggiornamento del documento di valutazione dei rischi nell'ambiente di lavoro ai sensi del D.Lgs. 81/2008, in modo particolare per quanto riguarda la valutazione dello stress da lavoro correlato e la vigilanza nei cantieri mobili attraverso audit del servizio interno di prevenzione e sicurezza nei luoghi di lavoro.

Non ci sono situazioni contenziose degne di particolare nota né si ritiene che possano nascere nei prossimi mesi.

8. Situazione fiscale della società

La situazione fiscale della società è del tutto regolare, risultano pagate le imposte a carico dell'esercizio precedente e non vi sono residui di IRES o IRAP ancora dovuti all'erario.

Sono stati inoltre interamente versati gli acconti relativi all'esercizio 2020.

Gli stanziamenti appostati in bilancio in chiusura di questo esercizio sono congrui rispetto al debito tributario che si prevede emergente dalla dichiarazione dei redditi, mentre per quanto riguarda la fiscalità anticipata rinviando a quanto già indicato nella Nota Integrativa.

Precisiamo inoltre che anche gli altri obblighi tributari derivanti da I.V.A., ritenute d'acconto e simili, sono stati tutti regolarmente assolti.

9. Attività di Ricerca e sviluppo (articolo 2428 n. 1)

La società, per la natura della sua attività, non necessita di specifiche attività di ricerca e sviluppo connesse a problematiche peculiari dell'azienda, pur avendo la necessaria attenzione all'innovazione nel settore immobiliare.

10. Rapporti con imprese del gruppo (articolo 2428 n. 2)

La nostra società, ancorché controllata dal Comune di Pisa, non è parte di alcun gruppo societario.

I rapporti economici con i soci sono strutturali e illustrati diffusamente nell'intero corpo dell'informativa di bilancio.

11. Azioni proprie e del gruppo (articolo 2428 n. 3)

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2020
Relazione sulla gestione

La società non possiede quote proprie.

12. Operazioni su azioni proprie e del gruppo (articolo 2428 n. 4)

Alla luce di quanto indicato sopra non vi sono segnalazioni da fare.

13. Evoluzione prevedibile della gestione (articolo 2428 n. 6)

Nel corso dell'anno 2021 si prevede la revoca della liquidazione e la piena ripresa della ordinaria operatività, con eventuale successiva assunzione di ulteriori *asset* immobiliari, da valorizzare e gestire imprenditorialmente, in un'ottica di *property management*, nell'interesse del socio Comune di Pisa.

Tali sviluppi si ritiene che potranno compensare la riduzione di proventi locativi attesa dalla scissione di parte dell'attivo a favore di una nuova società, interamente partecipata da Toscana Energia, che uscirebbe in tal modo dal capitale della società.

Dovrà inoltre continuare lo sforzo dedicato all'attuazione degli interventi straordinari sugli edifici A, B ed O, curando al contempo il sollecito incasso delle fatture emesse nei confronti dei conduttori, indispensabile per non incorrere in situazioni di rilevante tensione finanziaria.

Non si ritiene che sulla situazione economica e finanziaria della società potrà riflettersi in misura significativa l'eccezionale situazione di emergenza nazionale e internazionale dovuta all'epidemia Covid-19.

14. Uso di strumenti finanziari (articolo 2428, n. 6-bis)

La società non fa uso di strumenti finanziari.

15. Altre notizie e informazioni

La società adotta le misure di sicurezza previste dal Codice della Privacy; nel corso dell'esercizio pertanto sono state svolte o pianificate le necessarie iniziative a livello organizzativo, tecnico e formativo.

16. Proposta di destinazione dell'utile di esercizio

Si propone di destinare come segue l'utile di periodo di euro 377.594:

- il 5 per cento, pari a euro 18.880, alla riserva legale;
- la differenza, pari a euro 358.714, alla riserva straordinaria.

Pisa, 30 luglio 2021

Il liquidatore

(dott. Matteo Dell'Innocenti) firmato

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

*Il soggetto che sottoscrive il presente documento dichiara che è conforme a quello originale
Tenuto presso la Società.
Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Pisa – autorizzazione n.
6187/2001 del 26.01.2001.*

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

Dott. Antonio Martini
Via del Mille n. 5
56029 Santa Croce sull'Arno (Pi)
Albo dei Dottori Commercialisti n. 225 A
Registro dei Revisori Contabili n. 36066

All'assemblea dei Soci della
Valdarno S.r.l. in liquidazione
Via Bellatalla n. 1
Ospedaletto 56121 Pisa
Reg. Imprese Pisa 01375230503
Cap. Soc. € 5.720.000,00 L.v.

RELAZIONE UNITARIA DELL'ORGANO DI CONTROLLO MONOCRATICO

Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 l'organo di controllo monocratico, nominato ai sensi dell'art. 2477, c.c., ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg., c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis, c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione "A" la *Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39* e nella sezione "B" la *Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.*

Sezione A

Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Relazione sul bilancio d'esercizio

Ho svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della Valdarno S.r.l. in liquidazione, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2020, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

Responsabilità del liquidatore per il bilancio d'esercizio

Il liquidatore è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Bilancio al 31.12.2020- Relazione del sindaco unico

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

Dott. Antonio Martini
Via dei Mille n. 5
56029 Santa Croce sull'Arno (PI)
Albo dei Dottori Commercialisti n. 225 A
Registro dei Revisori Contabili n. 36066

Responsabilità del revisore

È mia la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione legale. Ho svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. n. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa.

La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dal liquidatore, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

Richiamo di informativa

Richiamo l'attenzione sui paragrafi "Cambiamento di principi contabili - Abbandono dei criteri di liquidazione", "Criteri di valutazione - Razionalizzazione contabile" e "Rivalutazione ex art. 110, D.L. 104/2020" della Nota Integrativa, nei quali il Liquidatore illustra in dettaglio gli effetti pervasivi e l'impatto significativo delle scelte operate in sede di redazione del bilancio relativo all'esercizio chiuso il 31 dicembre 2020.

Il mio giudizio non è espresso con rilievi con riferimento a tale aspetto.

Giudizio

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Valdarno S.r.l. in liquidazione al 31 dicembre 2020 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete al liquidatore della Valdarno S.r.l. in liquidazione, con il bilancio d'esercizio

Bilancio al 31.12.2020 - Relazione del sindaco unico

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

Dott. Antonio Martini
Via dei Mille n. 5
56029 Santa Croce sull'Arno (PI)
Albo dei Dottori Commercialisti n. 225 A
Registro dei Revisori Contabili n. 36066

della stessa società al 31 dicembre 2020. A mio giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Valdarno S.r.l. in liquidazione al 31 dicembre 2020.

Sezione B

Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

B1 - Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Dato atto dell'ormai adeguata conoscenza che il sindaco dichiara di avere in merito alla società e per quanto concerne:

- la tipologia dell'attività svolta;
- la sua struttura organizzativa e contabile,

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene segnalato che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo di quanto conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

È stato, quindi, possibile affermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società è quella di liquidazione e non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale e con lo stato di liquidazione;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- le risorse umane costituenti la "forza lavoro" sono diminuite di una unità per un pensionamento.

Quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2020) e quello precedente (2019)

È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2020 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i miei controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e più precisamente:

Bilancio al 31.12.2020 - Relazione del sindaco unico

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

Dott. Antonio Martini
Via dei Mille n. 5
56029 Santa Croce sull'Arno (Pi)
Albo dei Dottori Commercialisti n. 225 A
Registro dei Revisori Contabili n. 36066

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, comma 4, c.c.;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Resto, in ogni caso, a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare.

Le attività svolte dal sindaco hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero periodo dell'esercizio 2019.; nel corso di tale periodo stesso sono state svolte individualmente le attività altrimenti svolte collegialmente nelle riunioni di cui all'art. 2404 c.c.

Attività svolta

Durante le verifiche periodiche, il sindaco ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante.

Si sono anche avuti confronti con lo studio professionale che assiste la società in tema di consulenza e assistenza contabile e fiscale su temi di natura tecnica e specifica: i riscontri hanno fornito esito positivo.

Il sindaco ha quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - liquidatore, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli dell'organo di controllo.

Per tutta la durata dell'incarico si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è mutato rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica, con il supporto dei consulenti esterni, resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;
- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuristavoristica non sono mutati e pertanto hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

Bilancio al 31.12.2020 - Relazione del sindaco unico

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

Dott. Antonio Martini
Via dei Mille n. 5
56029 Santa Croce sull'Arno (Pi)
Albo dei Dottori Commercialisti n. 225 A
Registro dei Revisori Contabili n. 36066

Stante la semplicità dell'organigramma direzionale, le informazioni richieste dall'art. 2381, comma 5, c.c., sono state fornite dal liquidatore con periodicità anche superiore al minimo fissato di sei mesi e ciò sia in occasione delle riunioni programmate, sia in occasione di accessi individuali del sindaco presso la sede della società e anche tramite i contatti informativi telefonici e informatici con il liquidatore: da tutto quanto sopra deriva che l'organo gestionale ha, nella sostanza e nella forma, rispettato quanto allo stesso imposto dalla citata norma.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il sindaco può affermare che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo liquidatorio sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'essa conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiedere la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di gestione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;

B2 - Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il sindaco unico ha preso atto che l'organo di liquidazione ha tenuto conto dell'obbligo di redazione della nota integrativa tramite l'utilizzo della cosiddetta "tassonomia XBRL" necessaria per standardizzare tale documento e renderlo disponibile al trattamento digitale: è questo, infatti, un adempimento richiesto dal Registro delle Imprese gestito dalle Camere di Commercio in esecuzione dell'art. 5, comma 4, del D.P.C.M. n. 304 del 10 dicembre 2008.

Il sindaco ha, pertanto, verificato che le variazioni apportate alla forma del bilancio e alla nota integrativa rispetto a quella adottata per i precedenti esercizi non modificano in alcun modo la sostanza del suo contenuto né i raffronti con i valori relativi alla chiusura dell'esercizio precedente.

Poiché il bilancio della società è redatto nella forma cosiddetta "ordinaria", è stato verificato che

Bilancio al 31.12.2020 - Relazione del sindaco unico

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

Dott. Antonio Martini
Via del Mille n. 5
56029 Santa Croce sull'Arno (PI)
Albo dei Dottori Commercialisti n. 225 A
Registro dei Revisori Contabili n. 36066

L'organo di liquidazione, nel compilare la nota integrativa e preso atto dell'obbligatorietà delle 53 tabelle previste dal modello XBRL, ha utilizzato soltanto quelle che presentavano valori diversi da zero.

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 è stato redatto dal liquidatore e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

Inoltre:

- il liquidatore ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c. e all'art. 2490, co. 2, c.c. e la Relazione sul Governo Societario ai sensi dell'art. 6 comma 4 del D.Lgs. 19 agosto 2016, n. 175.
- tali documenti sono stati consegnati al sindaco in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, c.c.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

Cambiamento di principi contabili - Abbandono dei criteri "di liquidazione"

I precedenti bilanci del periodo di liquidazione sono stati redatti tenuto conto delle indicazioni fornite dal principio contabile OIC n. 5; il bilancio iniziale di liquidazione e i documenti richiesti dall'art. 2490 c.c. sono stati riportati in allegato al bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2014.

I precedenti bilanci intermedi della liquidazione, pertanto, sono stati redatti rilevando gli immobili aziendali a valori di presunto realizzo/assegnazione e rilevando in uno specifico fondo del passivo (Fondo rischi e oneri di liquidazione) gli oneri e le spese stimati per portare a termine la liquidazione;

Il saldo delle differenze attive e passive originarie dalle predette rilevazioni è stato quindi imputato, nei precedenti bilanci intermedi, in una specifica voce di patrimonio netto denominata "Rettifiche di liquidazione".

La società, peraltro, non ha mai avviato la fase di distribuzione dell'attivo al fine di consentire ai soci sia di meglio definire e individuare le porzioni di effettivo interesse del patrimonio sociale, sia di riesaminare la possibilità di un riposizionamento dell'intera società, nel quadro di una più ampia strategia di riassetto delle partecipate del socio Comune di Pisa.

Nel corso dell'esercizio 2020, a conclusione dei processi di cui sopra, i Soci sono giunti a un'intesa sostanziale, i cui dettagli e la cui formalizzazione risultano in corso di stesura alla data di redazione del presente bilancio.

Tale intesa prevede, fra l'altro, la revoca dello stato di liquidazione della società e la successiva scissione parziale della stessa a favore di una società di nuova costituzione, interamente partecipata dal socio Toscana Energia S.p.A., restando Valdarno S.r.l., al termine della scissione, interamente partecipata dal socio Comune di Pisa.

Bilancio al 31.12.2020 - Relazione del sindaco unico

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

Dott. Antonio Martini
Via dei Mille n. 5
56029 Santa Croce sull'Arno (PI)
Albo dei Dottori Commercialisti n. 225 A
Registro dei Revisori Contabili n. 36086

Si evidenzia, al riguardo, che la Società nel corso della liquidazione non ha beneficiato di alcuna delle agevolazioni fiscali previste dall'art. 1, comma 568-bis, lett. a), L. 27.12.2013, n. 147, né di altre agevolazioni connesse alla liquidazione stessa; pertanto, la revoca della liquidazione non potrà determinare la decadenza da eventuali benefici, in quanto mai ricevuti.

Dovendosi ritenere ragionevolmente certa la prossima formalizzazione dell'intesa raggiunta, il presente bilancio, facendo prevalere il principio sostanzialistico su quello formalistico, è stato redatto sul presupposto della continuità aziendale, abbandonando i "criteri di liquidazione" disciplinati dal principio contabile OIC 5; gli effetti del cambiamento del principio precedentemente adottato sono stati determinati retroattivamente, imputandoli alla riserva straordinaria, in conformità ai parr. 17 e 18 del principio OIC 29 e tenuto conto del par. 8 del principio OIC 5.

È stata pertanto ripristinata la situazione che sarebbe stata espressa nel bilancio del precedente

esercizio qualora i criteri valutativi della liquidazione non fossero mai stati applicati.

A fini comparativi nella Nota Integrativa è riportato il bilancio al 31.12.2019 sia nella stesura approvata dall'assemblea del 4 maggio 2020 (criteri di liquidazione), sia nella versione "in continuità", con i dati che detto bilancio avrebbe esposto se il principio OIC 5 non fosse mai stato applicato.

Criteri di valutazione - Razionalizzazione contabile

I criteri di valutazione relativi alle attività diverse dagli immobili e alle passività non sono mutati rispetto all'ultimo bilancio approvato e sono illustrati a commento delle singole voci dello Stato patrimoniale, nel rispetto di quanto richiesto dall'art. 2427 e dalle altre disposizioni del codice civile.

In ogni caso, si precisa che la società, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 12, co. 2, D.lgs. 139/2015, non applica il criterio del costo ammortizzato nella valutazione dei crediti e dei debiti sorti anteriormente al 1° gennaio 2016.

Per quanto concerne i beni immobili, si segnala che per effetto del cambiamento dei principi contabili, illustrato al paragrafo precedente, sono stati contabilmente ripristinati i valori, al primo gennaio 2020, del costo storico di costruzione dei fabbricati, al lordo degli ammortamenti rilevati nei rispettivi fondi.

In tal modo sono stati eliminati, come già evidenziato, gli effetti derivanti dall'applicazione del principio OIC 5 nei bilanci dal 2014 al 2019; per quanto possa occorrere, si evidenzia nuovamente che il ripristino dei valori storici non ha avuto alcun impatto fiscale, essendosi realizzato mediante annullamento di poste contabili, fiscalmente irrilevanti, connesse alle rettifiche di liquidazione.

Si è inoltre ritenuto opportuno razionalizzare i conti relativi ai fabbricati che accoglievano il costo e gli ammortamenti dei due "lotti" originari; a tale scopo si è proceduto a:

- imputare a riduzione del costo di ciascun lotto i relativi contributi in conto impianti non ancora imputati a conto economico, altrimenti rilevabili fra i risconti passivi;

Bilancio al 31.12.2020 - Relazione del sindaco unico

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

Dott. Antonio Martini
Via dei Mille n. 5
56029 Santa Croce sull'Arno (Pi)
Albo dei Dottori Commercialisti n. 225 A
Registro dei Revisori Contabili n. 36066

- imputare a ciascun edificio del Centro Direzionale Enrico Fermi il relativo costo di costruzione (ridotto dei contributi di cui sopra) e i relativi fondi ammortamento;

- scomputare dai conti relativi agli edifici "B", "E" ed "F", imputandoli a conti specificamente accesi, il costo e gli ammortamenti relativi a cinque unità immobiliari destinate ad essere rivalutate ai sensi dell'art. 110, co. 4, D.L. 104/2020 (con riconoscimento fiscale dei maggiori valori attribuibili), scomputando altresì, dal conto relativo ai terreni, il costo di acquisto delle aree riferibile alle predette cinque unità immobiliari che è stato imputato a un conto specificamente acceso.

Rivalutazione ex art. 110, D.L. 104/2020

Relativamente agli immobili rappresentati da fabbricati strumentali, è stato ritenuto opportuno usufruire della rivalutazione di cui all'art. 110, D.L. 104/2020, in deroga al sopra evidenziato criterio del costo di costruzione, maggiorato degli oneri di diretta imputazione.

La rivalutazione non ha impattato sulle quote di ammortamento dell'esercizio che, in conformità a quanto chiarito dal Documento interpretativo OIC 7 (par. 17), sono state determinate sui valori non rivalutati.

La rivalutazione è avvenuta allineando i valori di ciascuna unità immobiliare, autonomamente censita con attribuzione di rendita, al rispettivo valore di mercato, come ricavato da perizia di stima redatta il 19.10.2020 dalla società Praxi S.p.A. e relativo addendum del 5.11.2020; si è ritenuto di dover confermare le stime operate da Praxi S.p.A. con riferimento alla data del 31.12.2019, in assenza di qualsiasi indicatore che facesse ipotizzare una perdita di valore alla data del 31.12.2020.

Con l'occasione si è inoltre provveduto ad agglomerare le stime della vita utile residua dei cespiti oggetto di rivalutazione; tale aggiornamento avrà effetto sulle quote di ammortamento di competenza dei futuri esercizi.

La rivalutazione è stata eseguita adottando la tecnica contabile "mista" della riduzione del fondo ammortamento, sino a concorrenza del medesimo, e la rivalutazione del costo storico per l'eventuale eccedenza di valore, nel limite del valore di sostituzione di ciascun bene.

Relativamente a cinque unità immobiliari delle quali è ritenuta probabile l'alienazione nei prossimi anni, si è provveduto rilevare il debito per imposta sostitutiva del 3%, prevista dal co. 4 dell'art. 110, D.L. 104/2020, al fine di attribuire riconoscimento fiscale ai maggiori valori attribuiti al bene.

Il saldo attivo corrispondente alla rivalutazione riconosciuta a fini fiscali è stato imputato, al netto del debito per imposta sostitutiva, a una specifica riserva in sospensione di imposta, soggetta a tassazione solo in caso di distribuzione ai soci; essendosi ritenuta non improbabile la futura distribuzione ai soci di tale riserva sono state contabilizzate, in riduzione della stessa riserva, le relative imposte differite contabilizzate in un apposito fondo del passivo.

Relativamente ai fabbricati i cui maggiori valori non è previsto che trovino riconoscimento fiscale, il saldo attivo è stato contabilizzato in una specifica riserva di rivalutazione, al netto dell'IRES e dell'IRAP differite contabilizzate in apposito fondo del passivo; nei futuri esercizi dette imposte saranno riversate a conto economico in misura corrispondente al realizzo del maggior valore attraverso ammortamento, cessione dell'immobile o successiva riduzione per perdita di valore.

Bilancio al 31.12.2020 - Relazione del sindaco unico

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

Dott. Antonio Martini
Via dei Mille n. 5
56029 Santa Croce sull'Arno (Pi)
Albo dei Dottori Commercialisti n. 225 A
Registro dei Revisori Contabili n. 36066

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati nel precedente esercizio, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c., tenuto conto di quanto stabilito dall'art. 2490, c.c. e dal documento OIC 5 del 2008;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426, n. 6, c.c. il sindaco unico ha preso atto che non esiste alcun valore di avviamento iscritto alla voce B-I-5) dell'attivo dello stato patrimoniale;
- in merito alla proposta del liquidatore circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in chiusura della relazione sulla gestione, il sottoscritto sindaco non ha nulla da osservare.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo della liquidazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 377.594.

I risultati della revisione legale del bilancio da me svolta sono contenuti nella sezione A della presente relazione.

B3 - Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il sottoscritto sindaco propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, così come redatto dal liquidatore.

Pisa, 2 agosto 2021

Il sindaco unico

dott. Antonio Martini



Bilancio al 31.12.2020 - Relazione del sindaco unico

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

***Il soggetto che sottoscrive il presente documento dichiara che è conforme a quello originale
Tenuto presso la Società.
Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Pisa – autorizzazione n.
6187/2001 del 26.01.2001.***

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

Valdarno S.r.l.

in liquidazione

Bilancio al 31 dicembre 2020

Relazione sul Governo Societario

- ai sensi dell'art. 6, co. 4, D.Lgs. 19 agosto 2016, n. 175 -



Registro Imprese di Pisa
Cod. fisc. 01375230503

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

Valdarno S.r.l. in liquidazione
Bilancio al 31.12.2020 - Relazione sul Governo Societario

Valdarno S.r.l.
in liquidazione

Bilancio al 31 dicembre 2020

Relazione sul Governo Societario

Sommario

PREMESSA

1. STORIA E PROFILO DELLA SOCIETÀ

- 1.a - Struttura del Capitale sociale
- 1.b - Restrizioni al trasferimento delle partecipazioni
- 1.c - Partecipazioni rilevanti nel capitale
- 1.d - Possessori di titoli che conferiscano diritti speciali di controllo
- 1.e - Meccanismo di esercizio dei diritti di voto dei dipendenti
- 1.f - Restrizioni al diritto di voto
- 1.g - Patti parasociali
- 1.h - Accordi significativi efficaci, modificati o estinti in caso cambiamento del controllo della società
- 1.i - Accordi tra la società e gli amministratori, i sindaci o i liquidatori che prevedano indennità in caso di dimissioni o licenziamento senza giusta causa.
- 1.l - Norme applicabili alla nomina e alla sostituzione degli amministratori, dei sindaci e dei liquidatori, nonché alla modifica dello statuto.
 - *Organo amministrativo*
 - *Sindaco Unico*
 - *Liquidatori*
 - *Modifiche statutarie*
- 1.m - Esistenza di deleghe per gli aumenti di capitale ex art. 2443, c.c., poteri in capo agli amministratori di emettere strumenti finanziari e simili e autorizzazioni all'acquisto di proprie quote.

2. GOVERNO DELLA SOCIETÀ

- 2.a - Adesione a un codice di comportamento in materia di governo societario e pratiche di governo societario effettivamente applicate
 - *Codice Etico*
 - *Piano di prevenzione della corruzione*
 - *Piano della trasparenza*
 - *Accesso agli atti e accesso civico*
 - *Regolamento per il reclutamento del personale*
 - *Regolamento Albo fornitori*
 - *Regolamento per l'affidamento di lavori, servizi e forniture*
- 2.b - Principali caratteristiche dei sistemi di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria.
- 2.c - Meccanismi di funzionamento dell'assemblea dei soci, suoi principali poteri, diritti dei soci e modalità del loro esercizio, diversi da quelli previsti da disposizioni legislative applicabili.
- 2.d - Composizione e funzionamento degli altri organi sociali.
 - *Organo amministrativo*
 - *Organo di controllo*
 - *Liquidatori*
 - *Organismo Indipendente di Valutazione*
 - *Organismo di Vigilanza*

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

Valdarno S.r.l. in liquidazione
Bilancio al 31.12.2020 - Relazione sul Governo Societario

2.e- Politiche in materia di diversità applicate in relazione alla composizione degli organi di amministrazione, gestione e controllo relativamente ad aspetti quali l'età, la composizione di genere e il percorso formativo professionale.

3. ULTERIORE INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 6, D.Lgs. 175/2016

3.a- Programmi di valutazione del rischio aziendale (art. 6, co. 2, e art. 14, co. 2, D.Lgs. 175/2016).

I. DEFINIZIONI

1. Continuità aziendale

2. Crisi

II. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO

1. Analisi indicatori extracontabili

2. Analisi indicatori contabili

3. Analisi indicatori prospettici

4. Valutazione complessiva

III. MONITORAGGIO

3.b- Integrazione degli strumenti di governo societario (art. 6, co. 3, D.Lgs. 175/2016)

- *Regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività svolta dalla società alle norme a tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale.*

- *Ufficio di controllo interno che collabori con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questi provenienti e che trasmetta periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione.*

- *Codici di condotta propri, o adesione a codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società.*

- *Programmi di responsabilità sociale d'impresa in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea.*





Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2020
Relazione sul Governo Societario

Signori Soci,

unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, redatto secondo quanto previsto dalla legislazione civilistica, ed alla relazione sulla gestione che fornisce le informazioni previste e richieste dagli artt. 2428 e 2490, co. 2, c.c., sottopongo alla Vostra attenzione la presente relazione sul Governo societario, predisposta in adempimento di quanto previsto dall'art. 6, co. 4, D.Lgs. 19 agosto 2016, n. 175.

PREMESSA

La Società, in quanto società a controllo pubblico ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. m), del D.Lgs. 175/2016 ("Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica"), è tenuta a predisporre annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale, a presentare all'Assemblea dei soci e successivamente a pubblicare contestualmente al bilancio di esercizio, la Relazione sul governo societario secondo quanto previsto dall'art. 6, comma 4, del D.Lgs. 175/2016.

Tale Relazione, ai sensi della sopracitata normativa, deve contenere:

- uno specifico Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale redatto ai sensi dell'art. 6, comma 2, del D.Lgs. 175/2016;
- l'indicazione degli strumenti integrativi, ove adottati tenendo conto dell'oggetto della società e della sua organizzazione, previsti dal comma 3 del citato art. 6 del D.Lgs. 175/2016, di seguito elencati:
 - regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale;
 - un ufficio di controllo interno strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell'impresa, che collabora con l'organo di controllo statutario riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, e trasmette periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione;
 - codici di condotta propri, o adesione a codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società;
 - programmi di responsabilità sociale d'impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea;
- l'eventuale motivazione della non intervenuta adozione degli strumenti integrativi di cui sopra, anche per eventuale mancanza dei presupposti necessitanti, ai sensi dell'art. 6, comma 5, del D.Lgs. 175/2016.

Il Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica (TUSP) non fornisce indicazioni sulle modalità e sugli ulteriori contenuti della Relazione sul governo societario. Pertanto, per la redazione della presente Relazione, tenendo conto delle caratteristiche specifiche della Società e delle sue previsioni statutarie, si è ritenuto opportuno fare riferimento:

- alle disposizioni contenute nell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/1998, per la parte relativa alla storia, all'attività e al governo della società, tenuto conto delle analogie tra la "Relazione sul governo societario e degli assetti proprietari" delle società emittenti valori mobiliari ammessi alle negoziazioni in mercati regolamentati e la "Relazione sul governo societario" prevista dal D.Lgs. 175/2016;
- al documento del marzo 2019 del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili (CNDCEC) intitolato "Relazione sul governo societario contenente programma di valutazione del rischio di crisi aziendale";
- alle "Linee guida per la redazione del Programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale nell'ambito della Relazione sul governo societario, ai sensi dell'art. 6, commi 2 e 4, del D.Lgs. 175/2016", trasmesse dal Comune di Pisa.

1. STORIA E PROFILO DELLA SOCIETÀ

Valdarno S.r.l. (attualmente in liquidazione) è una società costituita nel 1996 fra il Comune di Pisa, Gea Servizi per l'Ambiente S.p.A., CPT - Consorzio Pisano Trasporti e AGES S.p.A. con lo scopo principale di realizzare edifici e strutture destinati a sedi di servizi pubblici.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2020
Relazione sul Governo Societario

Il patrimonio immobiliare della società, identificato dal "Centro Servizi Enrico Fermi", fu realizzato sull'area in comune di Pisa, località Ospedaletto, già nota come "area ex Deta - Lazzeri", la cui proprietà fu conferita in Valdarno dal Comune di Pisa.

Il progetto "Valdarno" nacque dall'esigenza di rilocalizzare alcune aziende di servizi del Comune di Pisa, derivante dalla frammentazione delle sedi di quelle aziende nella città, ormai non più rispondente a corretti criteri di organizzazione aziendale, anche per limiti indotti alla funzionalità del contesto urbano in cui tali sedi si collocavano.

La scelta dell'area di Ospedaletto per la ricollocazione delle aziende ebbe una particolare rilevanza per la città di Pisa, in quanto la zona costituiva un'importante risorsa territoriale per lo sviluppo della città; essa, infatti, offriva rilevanti economie esterne agli operatori (essendo già dotata delle opere di urbanizzazione primaria), consentendo una concentrazione di nuove attività produttive di tipo avanzato, in un contesto ambientale di elevata qualità.

All'interno della zona di Ospedaletto la scelta specifica del sito soddisfaceva due esigenze di grande rilevanza:

- concentrare in un unico comparto le grandi aziende pisane di servizio;
- eliminare la grave situazione di rischio per l'incolumità pubblica, costituita dagli edifici degradati ivi esistenti.

Il progetto si proponeva quindi i seguenti obiettivi:

- a) migliorare la funzionalità delle aziende comunali, oggi società per azioni a prevalente capitale pubblico, con una più adeguata disponibilità di servizi per le varie attività e con la concentrazione in un'unica area di tutti gli impianti e servizi, favorendo così l'integrazione delle funzioni e l'utilizzazione di attrezzature e servizi comuni;
- b) innescare un processo di rilancio della zona di Ospedaletto come parco di attività produttive prevalentemente terziarie e di servizi di livello urbano;
- c) riqualificare alcune aree centrali della città attraverso il recupero delle aree urbane occupate dalle aziende.

In origine, su di un'area di circa 120 mila metri quadrati, sorgeva una fabbrica di detersivi (la Deta-Lazzeri), abbandonata sul finire degli anni '70. Dopo che l'Amministrazione comunale era diventata proprietaria dell'area tramite un'asta pubblica, l'azienda municipalizzata dei trasporti acquistò circa la metà della superficie per trasferirvi la propria sede.

Il momento di svolta, quello a partire dal quale la riutilizzazione dell'area dismessa diviene una scelta strategica e un vero e proprio programma di recupero ambientale e produttivo, arrivò nel luglio del 1995, quando l'Amministrazione comunale deliberò la variante al piano regolatore generale e il progetto di massima per "il recupero dell'area e della volumetria residua" per insediarvi quelle che al tempo erano le aziende municipalizzate cittadine.

Il progetto, che prevedeva un investimento complessivo di circa 47 miliardi di vecchie lire, venne presentato alla Regione Toscana, ottenendo da questa un consistente finanziamento nella forma di un contributo in conto impianti, originato da risorse messe a disposizione dalla Comunità europea (Pisa era riconosciuta come area a declino industriale, compresa nell'ambito degli interventi per il recupero dei siti degradati previsti dal c.d. "Obiettivo 2").

La Regione Toscana dispose quindi il finanziamento del 54% delle spese complessive ammesse a contributo relative al primo lotto di lavori (triennio 94/96) e del 60% per i lavori relativi al secondo lotto (triennio 97/99) per un contributo complessivo di 20 miliardi di vecchie lire.

La restante parte delle risorse finanziarie necessarie alla realizzazione del progetto fu reperita sul mercato bancario, con l'accensione di quattro mutui ipotecari, tre dei quali tutt'ora in corso di ammortamento e la cui estinzione è scaglionata fra il 2021 e il 2022.

La realizzazione del centro per i servizi pubblici era finalmente pronta al decollo, ma il rischio che tutto rimanesse sulla carta non era però ancora superato. Occorreva infatti misurarsi con i tempi delle procedure per l'affidamento dei lavori che, all'epoca, confliggevano con quelli molto più veloci imposti dall'Unione Europea per la spesa effettiva delle somme concesse.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2020
Relazione sul Governo Societario

Per accelerare le procedure amministrative e rientrare quindi nei tempi previsti dall'Unione Europea, il 31 luglio 1996 fu costituita Valdarno S.r.l., società di scopo per la gestione dell'appalto e, in seguito, degli edifici.

La scelta si rivelò vincente e nell'arco di poco più di quattro anni (dal febbraio 1997 al giugno 2001) il "centro servizi" fu interamente realizzato, intitolandolo al grande scienziato Enrico Fermi.

Gli immobili realizzati sono stati quindi concessi in locazione, in massima parte ai soci, consentendo di rimborsare i mutui contratti per la loro costruzione.

La società, oltre al servizio locativo, fornisce tutti i servizi accessori e comuni necessari al godimento del Centro Servizi da parte delle aziende e degli enti che vi sono insediati (energia, riscaldamento, manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili e degli impianti, guardiania e sorveglianza, ecc.).

*

L'oggetto sociale ha quindi assunto quello caratteristico di una società di valorizzazione immobiliare riguardando, alla data della sua messa in liquidazione (5 dicembre 2014):

- la realizzazione, la gestione, la riqualificazione, l'acquisto e l'alienazione di aree di edifici e di strutture di proprietà della società;
- la custodia, la conservazione e la gestione informatizzata degli archivi di pertinenza dei soci promotori nonché di Enti pubblici e privati;
- la gestione dei servizi complementari o comunque connessi all'attività precedentemente indicate.

Per effetto dei limiti - imposti dall'art. 3, commi 27, ss., L. 24.12.2007, n. 244 - al mantenimento, da parte degli enti locali, di partecipazioni in società non aventi per oggetto attività di produzione di beni e di servizi strettamente funzionali per il perseguimento delle finalità istituzionali dell'ente pubblico locale, con delibera del 5 dicembre 2014 l'assemblea dei soci di Valdarno S.r.l. decise lo scioglimento anticipato della società e la sua messa in liquidazione con assegnazione ai soci del suo patrimonio immobiliare.

Peraltro, attesi gli ulteriori vincoli, stabiliti dall'art. 12, D.L. 98/2011, alla possibilità di trasferire al Comune di Pisa la proprietà di immobili gravati da mutui e la rilevata inopportunità - in assenza di adeguate garanzie da parte dei soci - di distribuire acconti sul risultato della liquidazione, durante la liquidazione non è stato trasferito ai soci alcun bene del patrimonio sociale.

In ogni caso, sin dall'inizio della liquidazione si è creata una situazione di stallo collegata sia al mutuo interesse dei soci rispetto alle porzioni immobiliari individuate dai criteri di assegnazione deliberati all'avvio della liquidazione, sia alle nuove prospettive aperte dal D.Lgs. 175/2016 per il possibile eventuale utilizzo di Valdarno quale strumento di valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Pisa o di altre sue controllate.

Tale situazione appare destinata ad essere superata nell'immediato futuro grazie alle sopraggiunte intese fra i Soci che prevedono la revoca della liquidazione della società e la sua scissione parziale, con contestuale trasferimento di parte dei suoi immobili a favore di una nuova società interamente partecipata dal socio Toscana Energia, a fronte dell'annullamento dell'intera quota di quest'ultima in Valdarno.

*

1.a - Struttura del Capitale sociale

Al 31.12.2019 la compagine sociale di Valdarno S.r.l. in liquidazione è così costituita:

Socio	Valore nominale della quota	Quota percentuale
Comune di Pisa	4.001.400,00	69,9545%
Toscana Energia S.p.A.	1.718.600,00	30,0455%
Totale	5.720.000,00	100,0000%

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2020
Relazione sul Governo Societario

La quota del Comune di Pisa è progressivamente cresciuta nel tempo per effetto delle assegnazioni originate dalle liquidazioni di Gea S.r.l. (già Gea Servizi per l'Ambiente S.p.A.) e della Compagnia Pisana Trasporti S.p.A. (già Consorzio Pisano Trasporti).

La quota di Toscana Energia S.p.A. origina dalla partecipazione a suo tempo posseduta da AGES S.p.A., confluita nel patrimonio dell'attuale socio.

Le quote non sono negoziate in alcun mercato e non sono divise in categorie; i diritti sociali, ivi compreso il diritto agli utili, spettano ai soci in proporzione alla partecipazione posseduta, salvo che per i seguenti diritti, riguardanti l'amministrazione (art. 7, Statuto sociale) e il controllo (art. 23, Statuto) della società:

- al Comune di Pisa e/o a società socie interamente partecipate da enti locali e controllate dal Comune di Pisa, spetta il diritto di designare complessivamente tre componenti dell'organo amministrativo;
- a Toscana Energia S.p.A. spetta il diritto di designare un componente dell'organo amministrativo;
- a CPT S.p.A. spetta il diritto di designare un componente dell'organo amministrativo;
- a Toscana Energia S.p.A. spetta il diritto di designare l'organo di controllo, con funzione anche di revisore legale, rappresentato da un sindaco unico; il sindaco è comunque nominato dall'assemblea con il voto favorevole di tanti soci che rappresentino almeno i tre quarti del capitale sociale.

La previsione dell'art. 7 dello Statuto, che assegna a CPT S.p.A. il diritto di designare un amministratore, deve intendersi riferita al Comune di Pisa, subentrata nelle posizioni soggettive della quota di CPT S.p.A.

In ogni caso le previsioni statutarie riguardanti i diritti dei soci in merito alla designazione dei componenti dell'organo amministrativo sono superate dall'attuale stato di liquidazione della società.

1.b- Restrizioni al trasferimento delle partecipazioni

I soci hanno diritto di prelazione nel caso in cui un altro socio intenda cedere a titolo oneroso, in tutto o in parte la propria partecipazione.

Il diritto di prelazione è disciplinato dall'art. 8 dello Statuto sociale; a norma dello stesso articolo, le quote non possono essere cedute per atto a titolo gratuito, né a titolo di permuta a terzi estranei alla società, né formare oggetto di pegno convenzionale o di usufrutto costituito per atto tra vivi.

1.c- Partecipazioni rilevanti nel capitale

Le quote di entrambi i soci, sopra evidenziate, sono detenute direttamente e possono considerarsi rilevanti anche ai sensi dell'art. 120, TUF, ferma restando la non soggezione agli obblighi di comunicazione di cui al citato articolo.

1.d- Possessori di titoli che conferiscano diritti speciali di controllo

Non sono noti possessori di titoli del genere in oggetto.

1.e- Meccanismo di esercizio dei diritti di voto dei dipendenti

Nessun dipendente è socio di Valdarno S.r.l. in liquidazione

1.f- Restrizioni al diritto di voto

Lo Statuto non prevede alcuna restrizione al diritto di voto dei soci.

1.g- Patti parasociali

Il liquidatore non è a conoscenza dell'esistenza di patti parasociali.

1.h- Accordi significativi efficaci, modificati o estinti in caso cambiamento del controllo della società

Il liquidatore non è a conoscenza dell'esistenza di accordi di tale natura.

1.i- Accordi tra la società e gli amministratori, i sindaci o i liquidatori che prevedano indennità in caso di dimissioni o licenziamento senza giusta causa.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2020
Relazione sul Governo Societario

Il liquidatore non è parte di tali accordi e non è a conoscenza della loro esistenza rispetto ad altri soggetti appartenenti a organi di amministrazione o controllo della loro società.

1.1 - Norme applicabili alla nomina e alla sostituzione degli amministratori, dei sindaci e dei liquidatori, nonché alla modifica dello statuto.

Fermo restando quanto riferito al precedente par. 1.a in merito ai diritti spettanti ai soci per la designazione degli amministratori e del sindaco:

- Organo amministrativo

L'organo amministrativo è rappresentato da un consiglio di amministrazione di cinque membri, dura in carica tre esercizi ed è eletto con il voto favorevole dei soci che rappresentino la maggioranza del capitale sociale; gli amministratori sono rieleggibili; in caso di cessazione dalla carica di uno o più amministratori, il consiglio di amministrazione e/o l'assemblea dovranno provvedere alla sostituzione rispettando le designazioni del socio che aveva designato gli amministratori cessati.

Il Presidente è nominato dal Consiglio di Amministrazione; il consiglio può delegare al Presidente le proprie attribuzioni per la gestione ordinaria della società. La delega per le funzioni di controllo interno deve essere attribuita all'amministratore designato dal socio Toscana Energia S.p.A.

L'assemblea, a voti unanimi, può eleggere un amministratore unico in luogo e con i poteri del Consiglio di Amministrazione.

- Sindaco Unico

Il sindaco dura in carica tre esercizi ed è nominato dall'assemblea con il voto favorevole dei soci che rappresentino i tre quarti del capitale sociale.

- Liquidatori

L'assemblea nomina uno o più liquidatori, determinandone i poteri (art. 21, Statuto).

Con delibera del 4 maggio 2020 l'assemblea, all'unanimità del capitale sociale, ha nominato il dott. Matteo Dell'Innocenti quale liquidatore unico per la durata della liquidazione, in sostituzione del dott. Sandro Sgalippa in carica dal 5 dicembre 2014.

- Modifiche statutarie

Le decisioni riguardanti le modifiche dell'atto costitutivo e quelle riguardanti il compimento di operazioni che comportano una sostanziale modifica dell'oggetto sociale o dei diritti dei soci sono adottate con voto favorevole di tanti soci che rappresentino almeno in due terzi del capitale sociale.

1.m-Esistenza di deleghe per gli aumenti di capitale ex art. 2443, c.c., poteri in capo agli amministratori di emettere strumenti finanziari e simili e autorizzazioni all'acquisto di proprie quote.

Non esistono deleghe, poteri o autorizzazioni della natura in oggetto.

2. GOVERNO DELLA SOCIETA'

2.a- Adesione a un codice di comportamento in materia di governo societario e pratiche di governo societario effettivamente applicate

- Codice Etico

Gli amministratori, i sindaci, i dipendenti, i collaboratori e i consulenti della società si conformano alle norme contenute nel Codice etico approvato dal Consiglio di Amministrazione di Valdarno il 3 luglio 2012; inoltre gli amministratori, per quanto non previsto dal predetto Codice, si conformano a quello adottato dal Sindaco del Comune di Pisa il 9 marzo 2012.

- Piano di prevenzione della corruzione

La società, in ottemperanza a quanto previsto nella L. 190/2012 e nel "Piano nazionale anticorruzione", ha adottato con atti del Liquidatore Unico dell'11.01.2016 e del 29.12.2016 il Piano per il triennio 2017-2019, successivamente aggiornato con atto del 29.12.2017 per il

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2020
Relazione sul Governo Societario

triennio 2018-2020, con atto del 29.01.2019 per il triennio 2019-2021.

Con atto del Liquidatore Unico, determina n. 1/2020 del 28.01.2020, è stato adottato il Piano per il triennio 2020-2022.

Nell'ambito del predetto Piano è stato attuato il progetto di un "sistema coordinato anticorruzione" avente a oggetto:

- la mappatura, sulla base delle peculiarità organizzativo-gestionali della Società e degli esiti dell'avvenuta ricognizione, delle aree aziendali ed individuazione di quelle a maggior rischio di Corruzione, incluse quelle previste nell'art. 1, comma 16, della Legge n. 190/12, valutate in relazione al contesto, all'attività e alle funzioni della Società;
- l'accertamento del grado di rischio potenziale e residuale (contemplando i presidi in essere) di commissione dei reati presupposto (*risk assessment*);
- il confronto dei risultati della "analisi dei rischi" con la *best practice*, individuazione delle aree di miglioramento e delle azioni correttive (*gap analysis*);
- la previsione di procedure per l'attuazione delle decisioni dell'Ente in relazione al rischio di fenomeni corruttivi;
- l'individuazione di modalità di gestione delle risorse umane e finanziarie idonee ad impedire la commissione dei reati afferenti la Corruzione;
- la regolazione dei casi di conflitto di interesse per l'ambito delle funzioni ed attività amministrative, anche e soprattutto alla luce del nuovo art. 42 d.lgs. 50/2016 in materia di pubblici appalti;
- la regolazione di procedure per l'aggiornamento del "Piano di prevenzione";
- la previsione della programmazione della formazione, con particolare attenzione alle aree a maggior rischio di Corruzione;
- la previsione di obblighi di informazione nei confronti dell'Organismo deputato a vigilare sul funzionamento e l'osservanza del "Piano di prevenzione";
- la regolazione di un sistema informativo e di "accountability" per attuare il flusso delle informazioni e consentire il monitoraggio sull'implementazione del "Piano di prevenzione" da parte dell'Amministrazione vigilante;
- la definizione di un sistema disciplinare contenente anche la previsione di sanzioni conseguenti al mancato rispetto delle misure indicate nel "Piano di prevenzione";
- l'informazione e la formazione finalizzata a far acquisire le conoscenze normative e applicative della disciplina dell'Anticorruzione, secondo le specificità aziendali rilevate.

Rilevata l'assenza di figure dirigenziali ovvero di altre figure non dirigenziali che garantissero idonee competenze e rilevata altresì la natura monocratica dell'organo di indirizzo, come definito nella determinazione ANAC n. 8/2015, le funzioni del Responsabile della prevenzione della Corruzione sono esercitate dal Liquidatore, dott. Matteo dell'Innocenti.

- Piano della trasparenza

In ottemperanza alle previsioni di cui all'art. 2-bis, D.Lgs. 33/2013 e delle Linee Guida diffuse dall'ANAC con Deliberazione n. 1134/2017, la società ha integrato il Piano di prevenzione della corruzione con le previsioni necessarie ad assicurare l'adempimento degli obblighi di pubblicazione previsti dalla normativa vigente.

Il Responsabile della trasparenza, per le ragioni esposte nel paragrafo precedente, è stato individuato nel Liquidatore, che ha assunto il ruolo di "Responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza" (RPCT).

- Accesso agli atti e accesso civico

Nell'ambito del Piano della prevenzione della corruzione e della trasparenza di cui ai punti precedenti, è riepilogato il procedimento adottato per garantire a chiunque l'esercizio dei diritti di cui all'art. 5, D.Lgs. 33/2013 e sono indicate le modalità con cui sono rese operative le disposizioni della predetta norma.

- Regolamento per il reclutamento del personale

La società, con delibere del Consiglio di Amministrazione dell'8.07.2013 e del 12.12.2013, si è dotata di un regolamento per il reclutamento del personale con contratto di lavoro subordinato,

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2020
Relazione sul Governo Societario

sia a tempo determinato che indeterminato, conformemente alla deliberazione n. 227/2012 della Giunta Comunale del Comune di Pisa, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 18, co. 2, D.L. 112/2008, fermi restando l'applicazione di successive e diverse disposizioni di legge e l'applicazione dei principi di trasparenza, pubblicità e imparzialità, nonché quelli recati dall'art. 35, co. 3, D.Lgs. 165/2001.

- Regolamento Albo fornitori

La società, con delibera del Consiglio di Amministrazione dell'8.07.2013, si è dotata di un regolamento per l'istituzione e la gestione dell'Albo fornitori, nel rispetto delle norme del D.Lgs. n. 163/2006 recante il Codice dei contratti pubblici, nonché conformemente a quanto previsto dalla deliberazione n. 227/2012 della Giunta Comunale del Comune di Pisa e dal regolamento per lavori, servizi e forniture approvato dalla Valdarno S.r.l., ferma restando l'applicazione di successive e diverse disposizioni di legge.

- Regolamento per l'affidamento di lavori, servizi e forniture - RASA

La società si è dotata di un regolamento per l'affidamento di lavori, servizi e forniture nel rispetto delle norme del D.Lgs. n. 50/2016 recante il Codice dei contratti pubblici, come modificato dal D.Lgs. 56/2017 ferma restando l'applicazione di successive e diverse disposizioni di legge.

Con determina del Liquidatore n. 02/2019 del 3.12.2019, la società è individuata nella sig.ra Maria Rita Graziani, dipendente della società con qualifica di responsabile amministrativo, il Rappresentante della Stazione Appaltante (RASA), incaricato della compilazione ed aggiornamento dell'Anagrafe Unica delle Stazioni Appaltanti (AUSA), istituita ai sensi dell'art. 33-ter, D.L. 179/2012.

Per l'affidamento di incarichi di lavoro autonomo, la società fa riferimento a quanto previsto dalla Deliberazione della G.C. di Pisa n. 81 del 30.05.2019 ed alle precisazioni di cui alla circolare prot. n. 79885 del 31.07.2019.

*

Tutti i codici e i regolamenti sopra illustrati sono resi accessibili al pubblico mediante pubblicazione sul sito web della società.

2.b- Principali caratteristiche dei sistemi di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria.

Valdarno S.r.l. in liquidazione non ha utilizzato né è in possesso di strumenti finanziari e, vista la sua specifica attività, si può ritenere che non sia interessata da rischi di prezzo e di mercato, fatta eccezione del rischio relativo all'andamento dei tassi di interesse.

Si deve però rilevare un effettivo rischio di liquidità, determinato dalla ristrettezza del margine finanziario esistente fra gli incassi dei proventi locativi, da un lato, e i flussi necessari a fronteggiare il servizio dei mutui e le spese correnti della struttura aziendale, dall'altro lato.

Occorre peraltro rilevare che la relativa semplicità della gestione e della struttura organizzativa si riflettono in una rapida circolazione dei flussi informativi interni e in una concentrazione del processo decisionale nella persona del liquidatore che consentono il costante monitoraggio e il costante controllo della situazione finanziaria da parte dello stesso liquidatore, con possibilità di anticipare eventuali situazioni di crisi di liquidità e di intervenire in tempi ragionevolmente rapidi ove se ne dovesse rilevare la necessità.

La struttura patrimoniale della società è infatti caratterizzata da una capitalizzazione più che adeguata e ragionevolmente idonea a scongiurare, allo stato attuale dei fatti, non solo situazioni di insolvenza ma anche, nel caso di intervento tempestivo da parte degli organi preposti al governo societario (assemblea, liquidatore, sindaco), ipotesi di inadempimenti contrattuali di minore entità.

Atteso quanto sopra, l'attività di gestione del rischio finanziario è esercitata dal liquidatore, con la

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2020
Relazione sul Governo Societario

vigilanza del sindaco unico, attraverso il controllo e il monitoraggio costante dei flussi e delle scadenze di cassa, rendendo sostanzialmente superflua l'implementazione di un sistema di gestione del rischio secondo un modello formalizzato di indicatori, diversi o ulteriori rispetto agli indici già utilizzati ai fini dell'informativa resa in sede di relazione annuale al bilancio ai sensi dell'art. 2428, c.c.

Tuttavia, si è ritenuto opportuno inserire nel successivo Capitolo 3 una specifica sezione redatta in conformità alle "Linee Guida" trasmesse dal Comune di Pisa.

Non si segnalano, oltre ai rischi finanziari sopra descritti, altre particolari aree di rischio, rinviandosi in ogni caso a quanto riferito al par. 5 della relazione ex art. 2428, c.c.

2.c- Meccanismi di funzionamento dell'assemblea dei soci, suoi principali poteri, diritti dei soci e modalità del loro esercizio, diversi da quelli previsti da disposizioni legislative applicabili

L'assemblea è convocata anche fuori della sede sociale, purché in Italia, con lettera raccomandata spedita ai soci almeno otto giorni prima dell'adunanza; nel caso non sia raggiunto il quorum costitutivo, l'assemblea deve essere riconvocata non essendo prevista la seconda convocazione.

Anche se non convocate come sopra, sono tuttavia valide le assemblee ove sia presente o rappresentato l'intero capitale sociale, siano presenti o informati della riunione tutti i membri degli organi amministrativi e di controllo e nessuno si opponga all'argomento da trattare.

Quando la società è tenuta alla redazione del bilancio consolidato o quando lo richiedano particolari esigenze relative alla struttura o all'oggetto della società, l'assemblea per l'approvazione del bilancio può essere convocata entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio anziché entro 120 giorni.

Il voto dei soci vale in proporzione alla misura della loro partecipazione, fatta eccezione per i diritti di designazione degli amministratori e del sindaco, spettanti ai singoli soci nei termini illustrati al precedente par. 1.a.

L'assemblea delibera con la presenza ed il voto favorevole di tanti soci che rappresentino la maggioranza del capitale sociale, con le seguenti eccezioni:

- per la nomina dell'amministratore unico è necessaria l'unanimità dei voti;
- per la nomina del sindaco è necessario il voto favorevole dei soci che rappresentino i tre quarti del capitale sociale;
- per le deliberazioni concernenti le modifiche dell'atto costitutivo e quelle riguardanti il compimento di operazioni che comportano una sostanziale modifica dell'oggetto sociale o dei diritti dei soci sono adottate con voto favorevole di tanti soci che rappresentino almeno i due terzi del capitale sociale; con la stessa maggioranza sono adottate le decisioni sull'acquisto e l'alienazione dei beni immobili eventualmente sottoposte all'approvazione dell'assemblea.

I criteri di svolgimento della liquidazione (per l'illustrazione dei quali si rinvia alla relazione ex art. 2428, c.c.) sono stati deliberati con l'unanimità dei voti rappresentanti il capitale sociale e possono essere modificati con decisione parimenti unanime.

2.d- Composizione e funzionamento degli altri organi sociali

- Organo amministrativo

L'organo amministrativo è rappresentato da un consiglio di amministrazione di cinque membri, dura in carica tre esercizi ed è eletto con il voto favorevole dei soci che rappresentino la maggioranza del capitale sociale; gli amministratori sono rieleggibili.

In caso di cessazione dalla carica di uno o più amministratori, il consiglio di amministrazione e/o l'assemblea dovranno provvedere alla sostituzione rispettando le designazioni del socio che aveva designato gli amministratori cessati.

Il Presidente è nominato dal Consiglio di Amministrazione.

Il consiglio può delegare al Presidente le proprie attribuzioni per la gestione ordinaria della società.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2020
Relazione sul Governo Societario

La delega per le funzioni di controllo interno deve essere attribuita all'amministratore designato dal socio Toscana Energia S.p.A.

Il Consiglio può nominare un segretario anche all'infuori dei soci e si riunisce ovunque in Italia ogni qual volta lo richieda il Presidente o un qualsiasi consigliere con lettera inviata almeno tre giorni prima di quello fissato per l'adunanza o, in caso di urgenza, con telegramma inviato almeno due giorni prima al domicilio di ciascun Consigliere.

Il Consiglio si costituisce regolarmente con la presenza della maggioranza dei suoi membri e delibera a maggioranza assoluta dei presenti.

È tuttavia necessario il voto favorevole di quattro membri per il conferimento delle deleghe al Presidente per la gestione ordinaria della società e per deliberare sulle materie indicate all'art. 16 dello Statuto.

La rappresentanza della società di fronte a terzi o in giudizio è attribuita al Presidente del Consiglio di Amministrazione e, in caso di sua assenza o impedimento, al consigliere anziano.

L'assemblea, a voti unanimi, può eleggere un amministratore unico in luogo e con i poteri del Consiglio di Amministrazione.

Attualmente, in ragione dello stato liquidatorio della società, non è presente un organo amministrativo.

- Organo di controllo

L'organo di controllo, ai sensi dell'art. 23 dello Statuto sociale, è rappresentato da un sindaco unico dura in carica tre esercizi ed è nominato dall'assemblea con il voto favorevole dei soci che rappresentino i tre quarti del capitale sociale su designazione del socio Toscana Energia S.p.A.

Il sindaco svolge anche la funzione di revisione legale dei conti, vigila sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo, ivi compresa l'osservanza delle norme amministrative e dei vincoli che si applicano alle società in controllo pubblico, nonché sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto amministrativo, organizzativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento.

Attualmente il Sindaco unico è impersonato dal dott. Antonio Martini, nato a Lucca il 24.09.1957, domiciliato in Santa Croce sull'Arno (PI), via dei Mille n. 5.

Il Sindaco, nominato nell'assemblea del 25 giugno 2015 e confermato nell'assemblea dell'11 maggio 2018, scade con l'assemblea di approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

La remunerazione del Sindaco è stata stabilita dall'assemblea che lo ha nominato in euro 9.000,00 lordi annui di cui euro 5.000,00 per la funzione di vigilanza e euro 4.000,00 per la funzione di revisore legale.

- Liquidatori

L'assemblea nomina uno o più liquidatori, determinandone i poteri (art. 21, Statuto).

Attualmente è in carica un liquidatore unico per la durata della procedura, nella persona del dott. Matteo Dell'Innocenti, nato a Pisa il 20.05.1980 e domiciliato in Pisa, via Bonanno Pisano n. 85, nominato dall'assemblea tenutasi il 4.05.2020.

Al sunnominato liquidatore sono stati conferiti tutti i poteri necessari per l'espletamento della sua funzione, fermo il rispetto dei criteri di svolgimento della liquidazione deliberati dalla predetta assemblea.

La struttura organizzativa della società accentra nel liquidatore unico significativi livelli di responsabilità fra le quali, oltre a quelle già rilevanti previste dal Codice civile e dalla normativa tributaria, si evidenziano quelle in materia di:

- Salute e sicurezza sul lavoro, quale "Datore di lavoro" ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008;
- Prevenzione della corruzione, quale "Responsabile della Prevenzione della Corruzione" ai sensi della L. 190/2012;
- Trasparenza e integrità, quale "Responsabile della Trasparenza" ai sensi del D.Lgs. 33/2013;
- Antiriciclaggio, ai sensi dell'art. 22, D.Lgs. 231/2007;

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2020
Relazione sul Governo Societario

- Privacy e tutela dei dati personali, quale "Titolare o Responsabile del Trattamento dei dati" o della protezione dati ai sensi del Reg. UE 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 in quanto vigente.

Sino a tutto il mese di maggio 2018 la funzione di "Responsabile Unico del Procedimento", prevista dall'art. 31, D.Lgs. 50/2016 in materia di appalti pubblici e gare, era svolta dall'organo liquidatorio. Dal giugno 2018 tale funzione viene assegnata di volta in volta, per ciascun procedimento, ai dipendenti della società, in relazione alle loro specifiche competenze tecniche e amministrative, i quali prima di assumere detta funzione sono stati adeguatamente formati tramite accesso a corsi specializzati.

La remunerazione del liquidatore per lo svolgimento del proprio incarico è stata determinata in euro 22.000 annui lordi, corrispondenti alla remunerazione spettante, sin dal 2018, al precedente liquidatore.

Al riguardo si segnala che la delibera del 5.12.2014 stabiliva misure decrescenti del compenso del liquidatore, pari a 27.400 euro lordi per il primo anno della liquidazione, 24.000 euro per il secondo anno, 20.000 euro per il terzo anno e 15.000 euro annui a decorrere dal quarto anno, così da incentivare il processo di liquidazione mediante assegnazione ai soci dell'intero patrimonio immobiliare della società.

Tuttavia, in assenza del consenso unanime dei soci, venne a configurarsi l'impossibilità di procedere ad assegnazioni parziali del patrimonio immobiliare prima della estinzione dei mutui societari e la conseguente necessità, per cause indipendenti dalla volontà del liquidatore, di protrarre la liquidazione oltre l'orizzonte temporale inizialmente prospettato.

Si venne quindi a configurare una discrasia fra la programmata riduzione della remunerazione attribuita al liquidatore e gli impegni e le responsabilità del medesimo, nel frattempo accresciutesi anche in conseguenza dell'evoluzione legislativa e dei provvedimenti regolatori emanati dalle diverse Autorità.

Pertanto, l'assemblea dell'11 maggio 2018 rideterminò il compenso del liquidatore nella misura sopra rammentata di euro 22.000 annui.

- Organismo Indipendente di Valutazione

In assenza dell'Organismo di Vigilanza (vedi oltre) il Liquidatore - sulla base delle valutazioni di tipo organizzativo dallo stesso compiute - ha attribuito al dott. Antonio Martini, Sindaco unico della società, i compiti dell'Organismo Indipendente di Valutazione di cui all'art. 1, co. 8-bis, L. 190/2012 (Delibere ANAC n. 1134/2017 e n. 141/2018) per la verifica del rispetto degli obblighi di trasparenza e degli altri obblighi previsti dalla norma citata.

- Organismo di Vigilanza

Tenuto conto della natura dell'attività svolta dalla società, è stato valutato come estremamente ridotto il rischio del compimento dei "reati presupposto", rilevanti ai sensi del D.Lgs. 231/2001, idonei a procurare un vantaggio per la società e tali, pertanto, da richiedere l'adozione di un oneroso "Modello Organizzativo" idoneo a scongiurare o ridurre ulteriormente il rischio di compimento di detti reati.

In assenza del Modello Organizzativo ex D.Lgs. 231/2001, non è pertanto configurabile la nomina dell'Organismo di cui all'art. 6 del decreto medesimo.

2.e- Politiche in materia di diversità applicate in relazione alla composizione degli organi di amministrazione, gestione e controllo relativamente ad aspetti quali l'età, la composizione di genere e il percorso formativo professionale.

Tenuto conto che gli attuali organi della liquidazione e di controllo sono in composizione monocratica, eventuali politiche in materia di diversità anagrafica, di genere e di percorso formativo rientrano nella esclusiva sfera decisionale di competenza dei soci.

3. ULTERIORE INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 6, D.LGS. 175/2016

3.a- Specifici programmi di valutazione del rischio aziendale (art. 6, co. 2, e art. 14, co. 2,



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2020
Relazione sul Governo Societario

D.Lgs. 175/2016)

Atteso l'attuale processo di controllo e monitoraggio della gestione economica e finanziaria - illustrato al precedente par. 2.b. - sistematicamente attuato dal liquidatore anche in forza delle sue specifiche qualifiche professionali (soggetto che esercita la professione di commercialista e revisore legale), non si rende necessario, allo stato, definire ulteriori programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale.

Tali programmi potranno rivelarsi necessari se e nella misura in cui dovessero mutare la persona, i poteri o le qualifiche professionali del liquidatore.

Tuttavia, il Liquidatore ha ritenuto egualmente opportuno redigere, in conformità alle Linee Guida trasmesse dal Comune di Pisa, la relazione esposta nel presente paragrafo, al fine di fornire al socio di maggioranza e ai terzi gli elementi per la valutazione del rischio di crisi aziendale di seguito evidenziati.

I. DEFINIZIONI

1. Continuità aziendale

Il principio di continuità aziendale è richiamato dall'art. 2423-bis del Codice civile che, in tema di principi di redazione del bilancio, al comma 1, n. 1, recita: *"la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività"*.

La nozione di *continuità* aziendale indica la capacità dell'azienda di conseguire risultati positivi e generare correlati flussi finanziari nel tempo.

Si tratta del presupposto affinché l'azienda operi e possa continuare a operare nel prevedibile futuro come azienda in funzionamento e creare valore, il che implica il mantenimento di un equilibrio economico-finanziario.

L'azienda, nella prospettiva della continuazione dell'attività, costituisce, come indicato nell'OIC 11 (§ 22), un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

Nei casi in cui, a seguito di tale valutazione prospettica, siano identificate significative incertezze in merito a tale capacità, dovranno essere chiaramente fornite nella nota integrativa le informazioni relative ai fattori di rischio e alle incertezze identificate, nonché ai piani aziendali futuri per far fronte a tali rischi e incertezze. Dovranno inoltre essere esplicitate le ragioni che qualificano come significative le incertezze esposte e le ricadute che esse possono avere sulla continuità aziendale.

Nel caso di Valdarno, lo stato liquidatorio implica, per definizione, la perdita del presupposto della continuità; tale circostanza ha giustificato e giustifica, tra l'altro, la valutazione in bilancio a valori di mercato del complesso immobiliare di proprietà.

Peraltro, la necessità di proseguire la gestione sino a completa estinzione delle passività sociali con strumenti diversi dalla vendita degli immobili (per i quali è stata prevista l'assegnazione ai soci), impone egualmente di monitorare la capacità dell'azienda di conseguire risultati positivi e di generare correlati flussi finanziari, conservando in tale periodo il necessario equilibrio economico-finanziario.

2. Crisi

Il decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, recante "Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155" (CCII), all'art. 2, comma 1, lett. a), definisce la "crisi" come *"lo stato di difficoltà economico-finanziaria che rende probabile l'insolvenza del debitore e che per le imprese si manifesta come inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte regolarmente alle obbligazioni pianificate"*.

Il tal senso, la crisi può manifestarsi con caratteristiche diverse, assumendo i connotati di una:

- crisi finanziaria, allorché l'azienda - pur economicamente sana - risenta di uno squilibrio finanziario e quindi abbia difficoltà a far fronte con regolarità alle proprie posizioni debitorie. Secondo il documento OIC 19, Debiti, (Appendice A), *"la situazione di difficoltà finanziaria è dovuta al fatto che il debitore non ha, né riesce a procurarsi, i mezzi finanziari adeguati, per quantità e qualità, a soddisfare le esigenze della gestione e le connesse obbligazioni di pagamento"*;

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2020
Relazione sul Governo Societario

- crisi economica, allorché l'azienda non sia in grado, attraverso la gestione operativa, di remunerare congruamente i fattori produttivi impiegati.

II. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO

In pendenza dell'entrata in vigore delle disposizioni di cui all'art. 13, del CCII, anche per il corrente anno 2019 sono stati utilizzati gli indicatori individuati dalle direttive diffuse dal Comune di Pisa, con la sola eccezione dell'Indicatore Extracontabile "A" (Contratti di Servizio), sostituito dall'indicatore "Contratti di locazione attivi", considerato pertinente alla specifica realtà societaria.

La Società ha quindi individuato i seguenti strumenti di valutazione dei rischi oggetto di monitoraggio:

- analisi indicatori extracontabili;
- analisi indicatori contabili;
- analisi indicatori prospettici.

1. Analisi indicatori extracontabili

L'analisi degli indicatori extracontabili costituisce una fase preliminare che va a scandagliare il contesto interno ed esterno in cui opera la Società al fine di valutare i fattori che possono generare dubbi sulla continuità aziendale.

In particolare, sono stati utilizzati i seguenti indicatori cui sono attribuiti un punteggio da 0 a 5 (0 per rischio nullo, 5 quello massimo):

- Contratti di Locazione. Un rilevante contratto locativo in scadenza può essere una criticità, anche se vi è la ragionevole certezza di un suo rinnovo, che peraltro può presentarsi con condizioni e clausole sostanzialmente differenti.
- La volontà liquidatoria dei soci. Ad esempio, quando un socio che possiede una quota significativa intende uscire dalla compagine sociale.
- Eventuale perdita di mercati o clienti strategici.
- Le incertezze derivanti dal cambio dei vertici aziendali.
- La difficoltà nella gestione del personale e dei rapporti sindacali.
- Le modifiche delle normative di settore e quelle afferenti le partecipazioni pubbliche.
- La presenza di procedimenti legali e di contenziosi di rilevante importo e l'incertezza sulla loro durata e conclusione.
- Il possesso di partecipazioni in società che presentano a sua volta criticità sulla *continuità* aziendale.
- La presenza di osservazioni e/o rilievi nella Relazione redatta dall'Organo di Controllo o dal Revisore Legale dei conti, in merito ai dubbi sulla *continuità* aziendale.
- Adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e del suo concreto funzionamento, da valutare anche in base ai rilievi dell'Organo di controllo.
- Osservanza delle norme amministrative e dei vincoli che si applicano alla società in relazione alla sua natura ed alla partecipazione al capitale di amministrazioni pubbliche, anche tenendo conto degli obiettivi e delle direttive approvate dai soci ai sensi dell'art. 147-quater del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 19, commi 5-7, del D.Lgs. 175/2016.
- Sussistenza di una o più delle situazioni elencate dall'art. 20, comma 2, del D.Lgs. 175/2016 dalle quali deriva la necessità di attuare interventi di razionalizzazione, fra cui:
 - società priva di dipendenti o con un numero di amministratori superiore a quello dei dipendenti;
 - conseguimento, nel triennio precedente, di un fatturato medio non superiore a un milione di euro, fatta salva la disciplina transitoria prevista dall'art. 27, comma 12-quinquies, del D.Lgs. 175/2016;
 - per le sole società diverse da quelle costituite per la gestione di un servizio di interesse generale (SIG), risultato negativo per quattro dei cinque esercizi precedenti;
 - necessità di contenimento dei costi di funzionamento.

A tali indicatori sono stati applicati "pesi" al fine di determinare un punteggio di rischio complessivo relativo ai fattori extracontabili: tale punteggio è compreso tra 0 (rischio nullo) e 10 (rischio massimo).

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2020
Relazione sul Governo Societario

Di seguito si riporta lo schema delle valutazioni:

Rischio da Indicatori extracontabili	Range Valori	Peso	Formula	Valore	Punteggio Anno 2020
Contratti di Locazione (scadenza) 0 se oltre 5 anni; 1 se tra 5 e 4 anni; 2 se tra 4 e 3 anni; 3 se tra 3 e 2 anni; 4 se tra 2 e 1 anno; 5 se entro un anno, scaduto o in proroga.	Da 0 a 5	0,40	Valore * Peso	0	0,00
Volontà liquidatoria dei soci	Da 0 a 5	0,40	Valore * Peso	2	0,80
Perdita dei mercati o di clienti strategici	Da 0 a 5	0,20	Valore * Peso	0	0,00
Cambio vertici aziendali	Da 0 a 5	0,15	Valore * Peso	1	0,15
Gestione rapporti con il personale	Da 0 a 5	0,07	Valore * Peso	1	0,07
Modifiche alle normative di settore	Da 0 a 5	0,06	Valore * Peso	1	0,06
Procedimenti legali di lunga durata ed incerti	Da 0 a 5	0,23	Valore * Peso	1	0,23
Possesso partecipazioni critiche	Da 0 a 5	0,15	Valore * Peso	0	0,00
Presenza di rilievi da parte dell'Organo di Controllo	Da 0 a 5	0,14	Valore * Peso	0	0,00
Adeguatezza assetto organizzativo	Da 0 a 5	0,07	Valore * Peso	2	0,14
Osservanza norme società a partecipazione pubblica	Da 0 a 5	0,07	Valore * Peso	1	0,07
Sussistenza requisiti Razionalizzazione Partecipazioni	Da 0 a 5	0,06	Valore * Peso	1	0,06
TOTALE PUNTEGGIO RISCHIO DA INDICATORI EXTRACONTABILI		2,00	MIN 0,00 MAX 10,00		1,58

2. Analisi indicatori contabili

L'analisi degli indicatori contabili si focalizza sulla:

- solidità: l'analisi è indirizzata ad apprezzare la relazione fra le diverse fonti di finanziamento e la corrispondenza tra la durata degli impieghi e delle fonti;
- liquidità: l'analisi ha ad oggetto la capacità dell'azienda di far fronte ai pagamenti a breve con la liquidità creata dalle attività di gestione a breve termine;
- redditività: l'analisi verifica la capacità dell'azienda di generare un reddito capace di coprire l'insieme dei costi aziendali nonché, eventualmente, remunerare del capitale.

Tali analisi vengono condotte considerando un arco di tempo storico quadriennale (e quindi l'esercizio corrente e i tre precedenti), sulla base degli indici e margini di bilancio di seguito indicati.

Rischio da indicatori contabili - Punteggi

Indicatore	Valore soglia	Tipo Val.		Punteggio	Punteggio	Punteggio	Punteggio
		Se Si	Se No	Anno 2020	Anno 2019	Anno 2018	Anno 2017
Deficit Patrimoniale	PN > 0	0,00	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitale Circolante Netto	CCN > 0	0,00	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65
Oneri Finanziari su Fatturato	OnFin / Fatturato < 1%	0,00	0,75	0,00	0,00	0,00	0,00
ROE	ROE > 1%	0,00	0,75	0,00	0,00	0,00	0,00
EVA	EVA > 0	0,00	1,90	0,00	0,00	0,00	0,00
Risultati Esercizio	RN > 0 (Per 3 esercizi sugli ultimi 4)	0,00	0,75	0,00	0,00	0,00	0,00
Risultati Operativi	RO > 0 (Per 3 esercizi consecutivi)	0,00	0,75	0,00	0,00	0,00	0,00
Perdite esercizio portate a nuovo	Perd. PN < 3% del PN	0,00	0,65	0,00	0,00	0,00	0,00
Costo Medio del Personale	CPM < 40.000	0,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Efficienza del Personale	Fatturato / N. Addetti > 100.000	0,00	0,90	0,00	0,00	0,00	0,00
Punteggio Complessivo		MIN. 0,00	MAX 10,00	1,55	1,55	1,55	1,55

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2020
Relazione sul Governo Societario

3. Analisi indicatori prospettici

La società ha individuato il seguente indicatore per l'analisi prospettica:

Indicatore Prospettico - Punteggi	Valore soglia	Valori		Punteggio	Punteggio	Punteggio	Punteggio	Punteggio
		Se 1	Se < 1	Anno 2021	Anno 2020	Anno 2019	Anno 2018	Anno 2017
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	DSCR > 1 / DSCR = 1 / DSCR < 1	1,00	1/Dscr	0,00	0,00	0,00	1,06	1,47

Cash Flow Operativo	629.460	786.826	946.883	802.938	566.743
Flusso finanziario per rimborso debiti bancari	-586.573	-564.522	-862.230	-841.432	-818.273
Flusso finanziario al serv. del debito bancario	-3.752	-3.898	-8.532	-8.064	-14.728
Flusso finanziario al serv. del debito	590.325	568.420	870.762	849.496	833.001

4. Valutazione complessiva

Una volta ottenuti i punteggi di cui sopra:

- se l'indicatore prospettico risulta $DSCR \geq 1$, si procede con la media semplice del punteggio complessivo ottenuto dagli indicatori extracontabili e contabili (nel caso di 3 indicatori: peso = 0,333);
- se l'indicatore prospettico risulta $DSCR < 1$, si procede con la media ponderata del punteggio complessivo calcolato come segue:

Punteggi Rischio	Valore	Peso	Punteggio
Indicatori Extracontabili	Min 0,00 — Max 10,00	0,4	Valore * Peso
Indicatori Contabili	Min 0,00 — Max 10,00	0,4	Valore * Peso
Indicatori Prospettici	Min 0,00 — Max 10,00	0,2	Valore * Peso
PUNTEGGIO COMPLESSIVO RISCHIO			MIN 0,00 MAX 10,00

Quindi la società presenta rischi tanto maggiori quanto tende al punteggio massimo.

In particolare, si può ritenere che per determinati punteggi corrispondano determinati rischi, come quelli presentati nella successiva tabella:

Punteggio Rischio	Rischio Aziendale	Azioni
Compresi tra 0 e 3	Non rilevabile	L'Organo amministrativo è comunque tenuto a verificare, almeno con cadenza annuale, il rischio di crisi aziendale.
Compresi tra 3 e 5	Incubazione	Comunicazione ai soci delle problematiche riscontrate e proposta di azioni correttive.
Compresi tra 5 e 6	Maturazione	Monitoraggio periodico da parte dell'Organo amministrativo con adozione di un piano di risanamento per il ripristino dell'equilibrio.
Compresi tra 6 e 7	Crisi conclamata	Piano di risanamento contenente interventi radicali sull'amministrazione e gestione sociale.
Compresi tra 7 e 8	Insolvenza reversibile	Necessità di un piano di risanamento drastico con eventuale ricorso a professionalità esterne.
Superiori a 8	Insolvenza conclamata	Ricorso a misure di carattere straordinario o ad istituti di composizione della crisi, fallimento, concordato, etc.

Nel caso di specie è stato quindi determinato un **punteggio complessivo di rischio pari a 1,25 (Rischio non rilevabile)**, come risulta dalla tabella riepilogativa che segue.

Punteggi Rischio	Valori	Peso	Formula	Valore	Punteggio Anno 2020
Indicatori Extracontabili	Da 0 a 10	0,40	Valore * Peso	1,58	0,63
Indicatori Contabili	Da 0 a 10	0,40	Valore * Peso	1,55	0,62
Indicatori Prospettici	Da 0 a 10	0,20	Valore * Peso	0,00	0,00
PUNTEGGIO COMPLESSIVO RISCHIO			MIN 0,00 MAX 10,00		1,25

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2020
Relazione sul Governo Societario

III. MONITORAGGIO PERIODICO

L'Organo liquidatorio provvederà a redigere con cadenza annuale la relazione avente a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi in applicazione di quanto stabilito nel presente Programma. La relazione sarà presentata all'Assemblea dei soci.

Copia dei risultati aventi a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi, anche ai fini dell'emersione e/o rilevazione di situazioni suscettibili di determinare l'emersione del rischio di crisi, sarà trasmessa all'Organo di controllo e revisione, che eserciterà in merito la vigilanza di sua competenza.

Le attività sopra menzionate saranno portate a conoscenza dell'Assemblea nell'ambito della Relazione sul governo societario riferita al relativo esercizio.

In presenza di elementi sintomatici dell'esistenza di un rischio di crisi, l'Organo liquidatorio è tenuto a convocare senza indugio l'Assemblea dei soci per verificare se risulti integrata la fattispecie di cui all'art. 14, comma 2, del D.Lgs. 175/2016 e per esprimere una valutazione sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale della Società.

L'Organo liquidatorio che, in relazione agli indicatori considerati, dovesse rilevare un significativo livello di rischio predisporrà un idoneo Piano di risanamento recante indicazione dei provvedimenti necessari a prevenire l'aggravamento della crisi, correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, ai sensi dell'art. 14, comma 2, D.Lgs. 175/2016, e lo presenterà all'Assemblea dei soci per l'approvazione. Il Piano di risanamento avrà uno sviluppo temporale congruo tenendo conto della situazione economico-patrimoniale-finanziaria della società.

3.b- Integrazione degli strumenti di governo societario (art. 6, co. 3, D.Lgs. 175/2016)

In relazione a quanto previsto dal terzo comma dell'art. 6 in oggetto, si riferisce quanto segue.

- *Regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività svolta dalla società alle norme a tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale.*

Si ritiene che la predisposizione e il rispetto dei regolamenti adottati dalla società, già illustrati al precedente par. 2.a., siano adeguati alle dimensioni, alle caratteristiche organizzative e alla natura dell'attività svolta dalla società; non si ritiene pertanto necessaria l'integrazione di detti regolamenti.

- *Ufficio di controllo interno che collabori con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questi provenienti e che trasmetta periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione.*

La società è assistita, per la tenuta delle scritture contabili e la redazione di periodiche situazioni economiche e patrimoniali, da uno studio amministrativo e tributario di comprovata esperienza e affidabilità che - insieme al personale amministrativo interno - collabora con il Sindaco unico, organo di controllo statutario, fornendo tempestivamente al Sindaco i dati e le informazioni da questi direttamente richieste.

Non si ritiene pertanto necessario integrare la struttura aziendale con l'assunzione di nuove figure per l'istituzione di uno specifico ufficio preposto al controllo interno.

- *Codici di condotta propri, o adesione a codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società.*

Si ritiene che la predisposizione e il rispetto del Codice etico e dei regolamenti adottati dalla società, già illustrati al precedente par. 2.a., siano adeguati alle dimensioni, alle caratteristiche organizzative e alla natura dell'attività svolta dalla società; non si ritiene pertanto necessaria l'integrazione di detti codici e regolamenti.

- *Programmi di responsabilità sociale d'impresa in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea.*

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2020
Relazione sul Governo Societario

La Società non ha adottato programmi di tale natura, non essendo a conoscenza di raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea che possano direttamente riguardare la propria responsabilità sociale.

La Società assicura peraltro, per quanto possa occorrere, che è consapevole della propria responsabilità sociale negli appalti pubblici e che, nell'ambito della propria struttura, le condizioni di lavoro possono senza dubbio ritenersi più che rispettose dei diritti umani.

In ogni caso, per quanto concerne il conseguimento, nel corso della attività liquidatoria, dei generali obiettivi sociali e ambientali raccomandati dall'Unione Europea e riguardanti gli ambiti de:

- la strategia Europa 2020 (specie per quanto riguarda le nuove competenze e mansioni, i giovani e lo sviluppo locale);
 - i diritti umani;
 - il sistema informativo e la responsabilità sociale della liquidazione;
 - la responsabilità sociale negli appalti pubblici,
- la Società provvederà ad avviare lo studio e l'adozione di programmi specifici ove dovesse giungerle espressa e specifica richiesta in tal senso da parte dell'Ente locale controllante.

Pisa, 30 luglio 2021

Il liquidatore

(dott. Matteo Dell'Innocenti) Firmato

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

VALDARNO S.R.L.
Codice fiscale: 01375230503

*Il soggetto che sottoscrive il presente documento dichiara che è conforme a quello originale
Tenuto presso la Società.
Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Pisa – autorizzazione n.
6187/2001 del 26.01.2001.*