

## 711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2019

### VALDARNO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

#### DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: PISA PI VIA BELLATALLA  
ARCHIMEDE 1

Numero REA: PI - 118914

Codice fiscale: 01375230503

Forma giuridica: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

Procedure in corso: SCIOGLIMENTO E LIQUIDAZIONE

#### Indice

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL .....	2
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA .....	31
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE .....	35
Capitolo 4 - RELAZIONE SINDACI .....	48
Capitolo 5 - ALTRO DOCUMENTO (RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO ) .....	55

## VALDARNO SRL in Liquidazione

### Bilancio di esercizio al 31-12-2019

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

v.2.11.0

VALDARNO SRL in Liquidazione

## Stato patrimoniale

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	20.718.744	20.718.744
2) impianti e macchinario	112.849	126.541
3) attrezzature industriali e commerciali	410	2.882
Totale immobilizzazioni materiali	20.832.003	20.848.167
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>20.832.003</b>	<b>20.848.167</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	454.718	301.631
Totale crediti verso clienti	454.718	301.631
5-ter) imposte anticipate	56.641	48.658
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.411	2.263
esigibili oltre l'esercizio successivo	109.151	54.751
Totale crediti verso altri	111.562	57.014
Totale crediti	622.921	407.303
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	169.925	93.978
3) danaro e valori in cassa	610	176
Totale disponibilità liquide	170.535	94.154
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>795.003</b>	<b>503.004</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>20.575</b>	<b>20.575</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>21.647.581</b>	<b>21.371.746</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	5.720.000	5.720.000
IV - Riserva legale	166.227	148.229
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	3.091.194	2.749.220
Varie altre riserve	8.797.095	8.395.184
Totale altre riserve	11.888.289	11.144.404
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	425.588	359.973
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>18.200.104</b>	<b>17.372.606</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
4) altri	1.044.652	1.067.532
<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>1.044.652</b>	<b>1.067.532</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>213.512</b>	<b>209.669</b>
<b>D) Debiti</b>		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	564.521	862.230

v.2.11.0

VALDARNO SRL in Liquidazione

esigibili oltre l'esercizio successivo	708.885	1.273.406
Totale debiti verso banche	1.273.406	2.135.636
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	434.428	0
Totale acconti	434.428	0
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	156.674	220.829
Totale debiti verso fornitori	156.674	220.829
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	18.581	49.747
Totale debiti tributari	18.581	49.747
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	15.293	20.031
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	15.293	20.031
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	86.975	91.740
esigibili oltre l'esercizio successivo	203.956	203.956
Totale altri debiti	290.931	295.696
Totale debiti	2.189.313	2.721.939
Totale passivo	21.647.581	21.371.746

## Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.600.714	2.552.399
5) altri ricavi e proventi		
altri	43.944	1.425
Totale altri ricavi e proventi	43.944	1.425
Totale valore della produzione	2.644.658	2.553.824
B) Costi della produzione		
7) per servizi	937.946	852.101
8) per godimento di beni di terzi	930	1.170
9) per il personale		
a) salari e stipendi	251.759	286.000
b) oneri sociali	81.838	92.884
c) trattamento di fine rapporto	21.402	24.762
e) altri costi	8.601	12.621
Totale costi per il personale	363.600	416.267
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	416.284	416.884
Totale ammortamenti e svalutazioni	416.284	416.884
14) oneri diversi di gestione	290.071	302.325
Totale costi della produzione	2.008.831	1.988.747
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	635.827	565.077
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	15	9
Totale proventi diversi dai precedenti	15	9
Totale altri proventi finanziari	15	9
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	8.532	8.064
Totale interessi e altri oneri finanziari	8.532	8.064
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(8.517)	(8.055)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	627.310	557.022
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	209.705	188.363
imposte differite e anticipate	(7.983)	8.686
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	201.722	197.049
21) Utile (perdita) dell'esercizio	425.588	359.973

**Rendiconto finanziario, metodo indiretto**

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	425.588	359.973
Imposte sul reddito	201.722	197.049
Interessi passivi/(attivi)	8.517	8.055
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	1.544	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	637.371	565.077
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	21.402	24.762
Ammortamenti delle immobilizzazioni	416.284	416.884
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	437.686	441.646
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.075.057	1.006.723
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(153.087)	8.108
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(64.155)	(120.205)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	-	1.358
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	357.619	44.631
Totale variazioni del capitale circolante netto	140.377	(66.108)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.215.434	940.615
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(8.517)	(8.055)
(Imposte sul reddito pagate)	(228.112)	(197.049)
(Utilizzo dei fondi)	(40.438)	(125.459)
Altri incassi/(pagamenti)	-	(8.690)
Totale altre rettifiche	(277.067)	(339.253)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	938.367	601.362
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
Disinvestimenti	245	48.628
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	-	58.002
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	245	106.630
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	-	(270.009)
(Rimborso finanziamenti)	(862.230)	(817.268)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	-	401.374
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(862.230)	(685.903)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	76.382	22.089
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	93.978	71.686
Danaro e valori in cassa	176	379
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	94.154	72.065
Disponibilità liquide a fine esercizio		

v.2.11.0

VALDARNO SRL in Liquidazione

---

Depositi bancari e postali	169.925	93.978
Danaro e valori in cassa	610	176
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	170.535	94.154

## **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 31-12-2019

### 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 31.12.2019 e composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa - è il sesto successivo alla nomina del liquidatore ed è stato redatto ai sensi dell'art. 2490, co. 4, c.c., 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.

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.

I criteri di valutazione non sono mutati rispetto all'ultimo bilancio approvato.

La società, ai sensi dell'art. 12, co. 2, D.lgs. 139/2015, ha usufruito della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato nella valutazione dei crediti e dei debiti sorti anteriormente al 1° gennaio 2106.

Come evidenziato nel bilancio iniziale di liquidazione, i criteri della stessa, 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.

Tenuto conto di quanto sopra si precisa che il presente bilancio, come i precedenti bilancio intermedi della liquidazione, è stato redatto secondo criteri valutativi di presunto realizzo/estinzione per quanto riguarda il patrimonio immobiliare da assegnare ai soci; per il restante patrimonio sociale sono stati adottati i valori di funzionamento.

Si tratta di una deroga (conforme al dettato dell'art. 2423, co. 4, c.c.) rispetto al criterio del "costo storico", resa necessaria al fine di fornire una rappresentazione del più realistico valore del patrimonio di liquidazione.

L'impatto iniziale sul patrimonio netto prodotto dalla suddetta deroga è stato illustrato nel bilancio dell'esercizio 2015; nel presente bilancio l'effetto della deroga corrisponde sostanzialmente all'ammontare della riserva denominata "rettifiche di liquidazione".

In tal modo è stato possibile evidenziare in bilancio un netto patrimoniale ragionevolmente coerente sia con i presumibili valori di riparto finale, sia con la stima del fabbisogno finanziario della società che dovrà essere eventualmente coperto dai soci per portare regolarmente a conclusione la procedura liquidatoria.

Lo stato patrimoniale alla data del 31.12.2019 comprende le rettifiche operate in sede di redazione del bilancio iniziale di liquidazione e le ulteriori rettifiche conseguenti alla intervenuta disponibilità sia di una stima puntuale del patrimonio di liquidazione, sia degli elementi che hanno consentito una più precisa determinazione del carico fiscale atteso sulle assegnazioni dei beni sociali.

Le stime degli oneri accantonati nello specifico fondo di liquidazione sono state eseguite tenendo conto del programma e dei tempi della liquidazione, stabiliti nella delibera di scioglimento.

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

## Nota integrativa, attivo

### Immobilizzazioni

#### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, valutate al costo negli esercizi precedenti alla liquidazione, sono state interamente svalutate nel bilancio al 31.12.2015 a seguito della ulteriore analisi della loro funzionalità rispetto allo stato di liquidazione delle società.

Tali immobilizzazioni erano esposte nei precedenti bilanci al netto degli ammortamenti calcolati in considerazione della loro utilità pluriennale con il consenso del collegio sindacale.

Le 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.

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

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
<b>Costo</b>	6.535	74.742	81.277
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	6.535	68.483	75.018
<b>Svalutazioni</b>	-	6.259	6.259
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	-	3.157	3.157
<b>Altre variazioni</b>	-	3.157	3.157
<b>Valore di fine esercizio</b>			
<b>Costo</b>	6.535	74.742	81.277
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	6.535	71.640	78.175
<b>Svalutazioni</b>	-	3.102	3.102

In maggiore dettaglio, si evidenzia quanto segue.

	Oneri pluriennali CR Pisa	Oneri pluriennali mutui San Paolo	Oneri pluriennali locazioni	Software	Totale
<b>Consistenza es. precedente:</b>					
Costo storico	32.924	33.348	8.470	6.535	81.276
Svalutazioni	-982	-4.854	-424	0	-6.259
Fondo ammortamento	-31.942	-28.494	-8.046	-6.535	-75.017
<b>Consistenza al 31.12.2018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Variazioni dell'esercizio:</b>					
Acquisizioni dell'esercizio	0	0	0	0	0
Ammortamenti	-982	-1.752	-424	0	-3.157
Ripristini di valore dell'esercizio	982	1.752	424	0	3.157
<b>Totale variazioni</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Consistenza esercizio in corso:</b>					
Costo storico	32.924	33.348	8.470	6.535	81.276
Svalutazioni	0	-3.102	0	0	-3.102
Fondo ammortamento	-32.924	-30.246	-8.470	-6.535	-78.175
<b>Consistenza al 31.12.2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Immobilizzazioni materiali

Con l'eccezione dei terreni e fabbricati, iscritti al valore corrente, 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 riportati nella tabella che segue.

### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
<b>Costo</b>	26.862.715	978.252	592.087	28.433.054
<b>Rivalutazioni</b>	9.359.477	-	-	9.359.477
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	11.849.345	851.711	589.205	13.290.261
<b>Svalutazioni</b>	3.654.104	-	-	3.654.104
<b>Valore di bilancio</b>	20.718.744	126.541	2.882	20.848.167
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	-	-	3.579	3.579
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	669.904	13.693	683	684.280
<b>Altre variazioni</b>	669.904	1	1.790	671.695
<b>Totale variazioni</b>	-	(13.692)	(2.472)	(16.164)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	26.862.715	978.252	588.508	28.429.475
<b>Rivalutazioni</b>	9.359.477	-	-	9.359.477
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	12.519.250	865.403	588.098	13.972.751

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Svalutazioni</b>	2.984.199	-	-	2.984.199
<b>Valore di bilancio</b>	20.718.744	112.849	410	20.832.003

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 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. 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 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, concorse a formare il reddito fiscalmente imponibile dell'esercizio.

In sintesi, nel presente bilancio i valori degli immobili corrispondono 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.

Il dettaglio delle variazioni intervenute nelle voci relative agli immobili durante il periodo della liquidazione può essere rappresentato come segue.

Classificazione contabile	Costo	RETTIFICHE	VALORE	RISCONTO	AMMORTA-	RETTIFICHE DI	VALORE DI
	residuo	INIZIALI DI	INIZIALE DI	CONTRIBUTI	MENTI	VALORE 2015	LIQUIDAZIONE
	31.12.2014	LIQUIDAZIONE	LIQUIDAZIONE	2015	LORDI 2015		31.12.2015
Terreni e fabbricati 1° Lotto	7.217.246	10.324.595	17.541.841	130.041	-375.345	-4.933.290	12.363.247
Terreni e fabbricati 2° Lotto	4.600.548	3.371.604	7.972.152	134.531	-228.813	-910.660	6.967.210

v.2.11.0

VALDARNO SRL in Liquidazione

Terreni edificati, strade e altre aree	4.553.643	-4.553.643	0	0	0	0	0
Totale "Ex Gea", piazzale attrezzato e costruzioni leggere	1.526.859	359.148	1.886.007	8.061	-73.493	-47.586	1.772.989
<b>TOTALE</b>	<b>17.898.296</b>	<b>9.501.704</b>	<b>27.400.000</b>	<b>272.633</b>	<b>-677.651</b>	<b>-5.891.536</b>	<b>21.103.446</b>

Classificazione contabile (sgue)	VALORE DI	RISCONTO	AMMORTA-	VALORE DI
	LIQUIDAZIONE	CONTRIBUTI 2016	MENTI	LIQUIDAZIONE
	31.12.2015		LORDI 2016	31.12.2016
Terreni e fabbricati 1° Lotto	12.363.247		130.041	-375.345
Terreni e fabbricati 2° Lotto	6.967.210		134.531	-228.813
Terreni edificati, strade e altre aree	0		0	0
Totale "Ex Gea", piazzale attrezzato e costruzioni leggere	1.772.989		8.061	-73.493
<b>TOTALE</b>	<b>21.103.446</b>		<b>272.633</b>	<b>-677.651</b>

Classificazione contabile (segue)	VALORE DI	RISCONTO	AMMORTA-	RETTIFICHE	VALORE DI
	LIQUIDAZIONE	CONTRIBUTI	MENTI	DI VALORE	LIQUIDAZIONE
	31.12.2016	2017	LORDI 2017	2017	31.12.2017
Terreni e fabbricati 1° Lotto	12.117.943	130.041	-375.345	490.741	12.363.247
Terreni e fabbricati 2° Lotto	6.872.928	134.531	-228.813	253.729	7.032.375
Terreni edificati, strade e altre aree	0	0	0	0	0
Totale "Ex Gea", piazzale attrezzato e costruzioni leggere	1.707.557	8.061	-73.493	130.864	1.772.989
<b>TOTALE</b>	<b>20.698.428</b>	<b>272.633</b>	<b>-677.651</b>	<b>875.334</b>	<b>21.168.744</b>

Classificazione contabile (segue)	VALORE DI	ALIENAZIONI	RISCONTO	AMMORTAMENTI	RETTIFICHE	VALORE DI
	LIQUIDAZIONE	2018	CONTRIBUTI	LORDI 2018	DI VALORE	LIQUIDAZIONE
	31.12.2017		2018		2018	31.12.2018
Terreni e fabbricati 1° Lotto	12.363.380	0	130.041	-375.345	245.304	12.363.380
Terreni e fabbricati 2° Lotto	7.032.375	-450.000	130.429	-221.066	90.638	6.582.375
Terreni edificati, strade e altre aree	0	0	0	0	0	0
Totale "Ex Gea", piazzale attrezzato e costruzioni leggere	1.772.989	0	8.061	-73.493	65.432	1.772.989
<b>TOTALE</b>	<b>21.168.744</b>	<b>-450.000</b>	<b>268.531</b>	<b>-669.904</b>	<b>401.373</b>	<b>20.718.744</b>

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

Si evidenzia che il costo fiscalmente rilevante dei cespiti immobiliari deve determinarsi al netto dei contributi riscontati per la durata del periodo di ammortamento; i valori fiscalmente rilevanti sono espressi nella seguente tabella

Costo fiscale - Classificazione contabile	Costo residuo 31.12.2019	Contributi da riscontare	Quota tassata dei contributi da riscontare	Costo fiscale al 31.12.2019
Totale fabbricati 1° Lotto	5.340.521	-1.828.768	370.051	3.881.804
Totale fabbricati 2° Lotto	3.339.463	-1.937.892	0	1.401.570
Totale fabbricati "Ex Gea"	955.151	0	0	955.151
Piazzale attrezzato	203.462	-133.654	0	69.809
Terreni edificati, strade e altre aree	4.504.089	0	0	4.504.089
Costruzioni leggere	780	0	0	780
<b>TOTALE</b>	<b>14.343.466</b>	<b>-3.900.314</b>	<b>370.051</b>	<b>10.813.203</b>

Si segnala che per effetto di quanto stabilito dall'art. 1, co. 568-bis, lett. a, L. 27.12.2013, n. 144, non sono soggette ad IRES né a IRAP le plusvalenze che deriveranno dalle assegnazioni a favore del Comune di Pisa.

Si segnala altresì che, venuta meno il 30 settembre 2017 l'ipotesi di eseguire le assegnazioni con le agevolazioni di cui all'art. 1, co. 115-120, L. 28.12.2015, n. 208, le assegnazioni immobiliari al socio Toscana Energia S.p.A. sconteranno IRES e IRAP ordinarie per un ammontare stimato di euro 890.000 circa.

## Attivo circolante

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

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	301.631	153.087	454.718	454.718	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	48.658	7.983	56.641		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	57.014	54.548	111.562	2.411	109.151
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>407.303</b>	<b>215.618</b>	<b>622.921</b>	<b>457.129</b>	<b>109.151</b>

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	454.718	454.718
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	56.641	56.641
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	111.562	111.562
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>622.921</b>	<b>622.921</b>

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

### Crediti verso clienti

La voce risulta così composta:

	31.12.2019	31.12.2018	Variazioni
Crediti verso clienti	503.055	288.838	214.217
Fatture da emettere	30.423	42.549	-12.126
Note di credito da emettere/anticipi da clienti	-99.726	-78.759	-29.756
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>454.718</b>	<b>301.631</b>	<b>153.087</b>

### Crediti tributari e imposte anticipate

Il credito IVA di euro 1.682, utilizzabile in compensazione, è stato iscritto nel passivo a riduzione dei debiti tributari.

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

	31.12.2019			31.12.2018			Variazione
	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota	Effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota	Effetto fiscale	
Quota contributo 1° Lotto tassato	370.051	28,82%	106.649	400.191	28,82%	115.335	-8.686
Plusvalenze rateizzate	-208.362	24,00%	-50.007	-277.816	24,00%	-66.676	16.669
<b>Totale imposte anticipate</b>	<b>161.689</b>	<b>35,03%</b>	<b>56.642</b>	<b>122.375</b>	<b>39,76%</b>	<b>48.659</b>	<b>7.983</b>

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.

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.

Le imposte differite sulla plusvalenza latente nel valore rivalutato degli immobili sono state rilevate nel "Fondo Costi e Oneri della liquidazione".

### Crediti verso altri

La voce risulta così composta:

	31.12.2019	31.12.2018	Variazioni
Cauzioni a terzi	109.151	54.751	54.400
Verso altri	2.411	2.262	149
<b>Totale altri crediti</b>	<b>111.562</b>	<b>57.014</b>	<b>54.549</b>

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 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 espresse in bilancio al valore nominale.

Le variazioni intervenute nella consistenza delle disponibilità liquide sono espresse nella seguente tabella.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	93.978	75.947	169.925
Denaro e altri valori in cassa	176	434	610
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>94.154</b>	<b>76.381</b>	<b>170.535</b>

Al fine di una più completa informativa si rinvia al prospetto del rendiconto finanziario per gli anni 2019 e 2018.

## 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:

	31.12.2019	31.12.2018	Variazioni
Risconti su premi assicurativi	0	0	0
Altri	20.575	20.575	0
<b>Totale risconti attivi</b>	<b>20.575</b>	<b>20.575</b>	<b>0</b>

## 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		
Capitale	5.720.000	-	-		5.720.000
Riserva legale	148.229	17.998	-		166.227
Altre riserve					
Riserva straordinaria	2.749.220	341.974	-		3.091.194
Varie altre riserve	8.395.184	-	401.911		8.797.095
Totale altre riserve	11.144.404	341.974	401.911		11.888.289
Utile (perdita) dell'esercizio	359.973	(359.973)	-	425.588	425.588
Totale patrimonio netto	17.372.606	(1)	401.911	425.588	18.200.104

### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Rettifiche di liquidazione	8.797.095
Totale	8.797.095

#### 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	C	5.720.000
Riserva legale	166.227	Utili	C	166.227
Altre riserve				
Riserva straordinaria	3.091.194	Utili	C	3.091.194
Varie altre riserve	8.797.095	Utili	C	8.797.095
Totale altre riserve	11.888.289			11.888.289
Totale	17.774.516			17.774.516
Quota non distribuibile				17.774.516

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
Rettifiche di liquidazione	8.797.095	Utili	C	8.797.095
<b>Totale</b>	<b>8.797.095</b>			

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 alimentata in positivo, per euro 10.275.592, con l'adeguamento del costo degli immobili (al netto dei contributi non riscontati), ai valori stimati con la perizia redatta da Praxi s.p.a. e in negativo, per euro 1.478.497, con l'ammontare del fondo costi e oneri di liquidazione, al netto delle rettifiche operate nel corso della liquidazione per revisione degli importi stimati.

L'incremento di euro 401.909 rispetto all'esercizio precedente corrisponde al valore degli ammortamenti 2019 sugli immobili, imputato alla predetta riserva per riallineare contabilmente il valore dei medesimi immobili al valore di stima.

L'effettiva distribuibilità del patrimonio netto di liquidazione è subordinata alla totale estinzione delle passività sociali o alla disponibilità di mezzi liquidi idonei ad estinguerle.

## Fondi per rischi e oneri

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Valore di inizio esercizio</b>	1.067.532	1.067.532
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
Utilizzo nell'esercizio	22.880	22.880
<b>Totale variazioni</b>	<b>(22.880)</b>	<b>(22.880)</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>1.044.652</b>	<b>1.044.652</b>

La voce accoglie il Fondo per Costo e Oneri di Liquidazione, composto e variato come segue:

FONDO COSTI E ONERI DI LIQUIDAZIONE	Previsione Iniziale	Rettifiche e adeguamenti 2015 e 2017	Utilizzi precedenti	Importo Iniziale	Utilizzi 2019	Importo finale
<b>A - Costi e oneri di Liquidazione</b>						
Costi amministrativi per l'ufficio della liquidazione	10.000	0	0	10.000	0	10.000
Compenso del liquidatore	71.400	80.870	-97.150	55.120	22.880	32.240
Stime e valutazioni peritali	50.000	0	-21.986	28.014		28.014
Costi tecnici di assegnazione (frazionamenti, lavori, etc.)	150.000	0	-61.746	88.254		88.254
Ires ed Irap su plusvalenze di assegnazione	2.000.000	-1.013.773	-100.083	886.144		886.144
Transazioni e oneri per rapporti locativi	130.000	0	-130.000	0		0
<b>TOTALE A</b>	<b>2.411.400</b>	<b>-932.903</b>	<b>-410.965</b>	<b>1.067.532</b>	<b>22.880</b>	<b>1.044.652</b>

Gli utilizzi del fondo, ammontanti a complessivi 22.800 euro, sono stati imputati al Conto Economico in riduzione della voce "Costi per servizi".

## 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.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	209.669
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
Accantonamento nell'esercizio	21.402
Utilizzo nell'esercizio	17.559
<b>Totale variazioni</b>	3.843
Valore di fine esercizio	213.512

## 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	2.135.636	(862.230)	1.273.406	564.521	708.885
Acconti	0	434.428	434.428	434.428	-
Debiti verso fornitori	220.829	(64.155)	156.674	156.674	-
Debiti tributari	49.747	(31.165)	18.581	18.581	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	20.031	(4.738)	15.293	15.293	-
Altri debiti	295.696	(4.765)	290.931	86.975	203.956
<b>Totale debiti</b>	<b>2.721.939</b>	<b>(532.625)</b>	<b>2.189.313</b>	<b>1.276.472</b>	<b>912.841</b>

### Debiti verso banche

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

	Importo originario	Residuo debito al 31.12.2018	Rimborsi 2019	Residuo debito al 31.12.2019	Con scadenza entro l'esercizio successivo	Con scadenza oltre l'esercizio successivo	
						Con durata residua inferiore a 5 anni	Con durata residua superiore a 5 anni
<b>Debiti verso banche:</b>							
Mutuo CRP /B. Intesa	5.164.569	318.626	318.626	0	0	0	0
OPI n. 66863	3.615.199	693.870	224.218	469.652	231.190	238.462	0
OPI n. 68214	1.549.371	452.674	104.368	348.306	109.984	238.322	0
OPI n. 73596	2.700.000	670.466	215.017	455.448	223.347	232.101	0
<b>Totale</b>	<b>13.029.139</b>	<b>2.135.636</b>	<b>862.230</b>	<b>1.273.406</b>	<b>564.521</b>	<b>708.885</b>	<b>0</b>
<b>Servizio mutui passivi</b>							
		ESERCIZIO CORRENTE			ESERCIZIO PRECEDENTE		
		Rimborsi	Interessi passivi	Totale	Rimborsi	Interessi passivi	Totale
Mutuo CRP /B. Intesa	318.626		116	318.741	318.069	0	318.069

v.2.11.0

VALDARNO SRL in Liquidazione

OPI n. 66863	224.218	49	224.267	217.418	0	217.418
OPI n. 68214	104.368	984	105.353	98.992	1.226	100.218
OPI n. 73596	215.017	3.302	218.319	206.952	4.457	211.409
<b>Totale</b>	<b>862.230</b>	<b>4.450</b>	<b>866.680</b>	<b>841.432</b>	<b>5.683</b>	<b>847.115</b>

Si segnala che al termine dell'esercizio è stato interamente estinto il mutuo in pool fra BPM (ex CRP) e Banca Intesa, giunto a sua naturale scadenza.

I mutui OPI n. 66863 e 73596 (rata annua complessiva euro 435.000 circa) scadranno il 31.12.2021.

Il mutuo OPI n. 68214 (rata annua euro 105.000 circa) scadrà il 31.12.2022.

### Acconti

La voce, pari a euro 434.428, esprime il residuo ammontare degli acconti (incassati per complessivi euro 592.510) destinati a finanziare il costo degli interventi straordinari sugli edifici A, B e O da riaddebitare ai conduttori nel corso del 2020.

I costi per i predetti interventi sostenuti nel 2019 sono stati imputati nel Conto economico fra i costi per servizi per euro 162.723, compresa la quota di euro 4.641 a carico di Valdarno. Detti costi sono stati provvisoriamente addebitati ai conduttori per euro 158.082, 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.

	31.12.2019	31.12.2018	Variazioni
Debiti verso fornitori	116.486	191.252	-74.766
Fatture da ricevere	40.188	29.578	10.610
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>156.674</b>	<b>220.829</b>	<b>-64.155</b>

### Debiti tributari

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

	31.12.2019	31.12.2018	Variazioni
Debiti per ritenute acconto v/lav. autonomi	0	1.350	5.564
Debiti per ritenute v/personale e parasub.	9.421	8.290	9.654
Debiti per imposta sostitutiva rivalutazione TFR	635	511	691
Debiti per saldo IRES / IRAP	10.112	28.519	-18.407
Debiti per Iva	-1.682	5.318	-7.000
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>18.581</b>	<b>49.747</b>	<b>-31.165</b>

### Debiti verso istituti di previdenza

	31.12.2019	31.12.2018	Variazioni
I.N.P.S.	13.465	19.141	-5.676
INAIL	0	146	-146
Altri	1.828	744	1.083
<b>Totale debiti verso Istituti di previdenza</b>	<b>15.293</b>	<b>20.031</b>	<b>-4.739</b>

### Altri debiti

	31.12.2019	31.12.2018	Variazioni
Debiti vs personale per retrib. e mensilità agg.ve	30.755	25.767	29.988
Debiti vs conduttori 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	4.153	4.697	-543
<b>Totale altri debiti</b>	<b>290.931</b>	<b>295.696</b>	<b>-4.765</b>

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.

### Suddivisione dei debiti per area geografica

Non esistono debiti nei confronti di creditori esteri.

Area geografica	Italia	Totale
<b>Debiti verso banche</b>	1.273.406	1.273.406
<b>Acconti</b>	434.428	434.428
<b>Debiti verso fornitori</b>	156.674	156.674
<b>Debiti tributari</b>	18.581	18.581
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	15.293	15.293
<b>Altri debiti</b>	290.931	290.931
<b>Debiti</b>	2.189.313	2.189.313

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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**

I risconti relativi ai contributi UE "1° e 2° Lotto" sono stati riclassificati in riduzione del costo degli immobili anziché in una apposita voce del passivo.

Si ricorda che 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 e imputata direttamente 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.

Di seguito si evidenzia comunque la composizione e la variazione dei contributi da riscontare.

31.12.2019

31.12.2018

Variazioni

v.2.11.0

VALDARNO SRL in Liquidazione

---

	Entro esercizio successivo	Oltre esercizio successivo	<b>Totale</b>	Entro esercizio successivo	Oltre esercizio successivo	<b>Totale</b>	Totale
Risconti su contributo U.E. 1° lotto	130.041	1.698.727	1.828.768	130.041	1.828.768	1.958.809	-130.041
Risconti su contributo U.E. 2° lotto	137.954	1.933.592	2.071.546	137.954	2.071.546	2.209.500	-137.954
<b>Totale risconti passivi</b>	<b>267.995</b>	<b>3.632.319</b>	<b>3.900.314</b>	<b>267.995</b>	<b>3.900.314</b>	<b>4.168.309</b>	<b>-267.995</b>

## 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	1.561.046
Riaddebito costo servizi ordinari	632.504
Riaddebito costo servizi straordi	158.082
Riaddebito costo del personale	233.163
Servizi extra ai conduttori	15.919
<b>Totale</b>	<b>2.600.714</b>

I ricavi delle prestazioni rese sono variati come segue:

	31.12.2019	31.12.2018	Variazioni
Canoni locativi	1.561.046	1.561.665	-619
Ricavi accessori - Riaddebito costo servizi ordinari	632.504	650.945	-18.441
Ricavi accessori - Riaddebito costo servizi straordinari	158.082	0	158.082
Ricavi accessori - Riaddebito costo personale	233.163	280.030	-46.867
Ricavi accessori - Servizi extra ai conduttori	15.920	59.760	-43.840
<b>Totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>2.600.714</b>	<b>2.552.399</b>	<b>48.315</b>

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 i versamenti in acconto. 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	142.523	4.641	137.882
Edificio B	10.100	0	10.100
Edificio O	10.100	0	10.100
<b>TOTALE</b>	<b>162.723</b>	<b>4.641</b>	<b>158.082</b>

Gli "altri ricavi e proventi" sono così composti:

	31.12.2019	31.12.2018	Variazioni
Sopravvenienze attive	11.494	0	11.493
Recuperi e rimborsi assicurativi	32.450	900	31.550
Altri oneri e proventi	0	525	-524
<b>Totale</b>	<b>43.944</b>	<b>1.425</b>	<b>42.519</b>

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
Italia	2.600.714
<b>Totale</b>	<b>2.600.714</b>

## Costi della produzione

### Costi per servizi

Tale voce comprende:

	31.12.2019	31.12.2018	Variazioni
Compensi e spese per organi sociali	9.360	9.360	9.360
Energia elettrica, gas, acqua	319.252	302.617	16.634
Legali, amministrative e fiscali	52.969	48.177	4.792
Manutenzioni	215.771	255.261	-39.490
Oneri bancari	4.322	7.137	-2.815
Assicurazioni	20.575	23.062	-2.487
Prestazioni di assistenza e coordinamento tecnico	22.871	15.282	22.871
Servizio di vigilanza e controllo accessi	19.813	35.953	19.813
Servizio pulizie	71.624	75.123	-3.499
Varie	192.838	88.681	104.157
<b>Totale</b>	<b>937.946</b>	<b>852.101</b>	<b>85.845</b>

L'importo è esposto al netto dell'utilizzo del fondo costi e oneri di liquidazione per euro 22.880 a copertura dei costi indicati in sede di commento della corrispondente voce del passivo.

### Costi per il personale

Il numero medio dei dipendenti nel corso dell'anno 2019 è stato di 4 unità per quanto riguarda gli impiegati e di 4 unità per quanto riguarda gli operai, con una riduzione di un dipendente rispetto all'esercizio 2018. Alla data del 31 dicembre il personale era di 8 unità.

I costi per il personale sono variati come segue.

	31.12.2019	31.12.2018	Variazioni
Salari e stipendi	251.759	286.000	-34.241
Oneri sociali	81.838	92.884	-11.046
Trattamento di fine rapporto	21.402	24.762	-3.360
Altri costi	8.601	12.621	-4.020
<b>Totale</b>	<b>363.600</b>	<b>416.267</b>	<b>-52.666</b>

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:

	31.12.2019	31.12.2018	Variazioni
Cancelleria e stampati	1.323	580	743
Imposte Municipali (IMU/TASI)	251.384	251.660	-276
Imposte indirette e tasse	22.075	31.921	-9.846
Altri oneri	15.289	18.164	-2.875
<b>Totale</b>	<b>290.071</b>	<b>302.325</b>	<b>-12.254</b>

## 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

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	8.063
Altri	469
<b>Totale</b>	<b>8.532</b>

In ulteriore dettaglio:

	31.12.2019	31.12.2018	Variazioni
Interessi passivi su c/c bancari e commissioni massimo scoperto	1.526	3.612	1.526
Interessi passivi su mutui ipotecari	5.683	4.450	5.683
Altri interessi passivi e oneri finanziari	856	469	856
<b>Totale</b>	<b>8.532</b>	<b>8.064</b>	<b>467</b>

## 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 158.052 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 162.723, comprensivi della quota di euro 4.641 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 sono calcolate ad aliquota corrente sulle differenze temporanee tra il volume di bilancio ed il valore fiscale delle passività.

Le imposte anticipate sono state stanziare 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.

## Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
<b>A) Differenze temporanee</b>		
<b>Totale differenze temporanee deducibili</b>	(370.051)	(370.051)
<b>Totale differenze temporanee imponibili</b>	208.362	-
<b>Differenze temporanee nette</b>	578.413	370.051
<b>B) Effetti fiscali</b>		
<b>Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio</b>	29.370	19.289
<b>Imposte differite (anticipate) dell'esercizio</b>	9.435	(1.453)
<b>Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio</b>	38.805	17.836

Le imposte sul reddito, di competenza dell'esercizio, ammontano ad euro 201.722 (al 31.12.2018 il saldo era pari a euro 197.049) e sono così scomponibili:

	31.12.2019			31.12.2018		
	IRES	IRAP	Totale	IRES	IRAP	Totale
<b>Utile ante imposte</b>	<b>627.309</b>	<b>627.309</b>		<b>557.021</b>	<b>557.021</b>	
Differenza nella base imponibile fra IRES e IRAP		372.118			424.323	
	<b>627.309</b>	<b>999.427</b>		<b>557.021</b>	<b>981.344</b>	
Aliquota di imposta applicabile	24,00%	4,82%		24,00%	4,82%	
<b>Imposte teoriche</b>	<b>150.554</b>	<b>48.172</b>	<b>198.727</b>	<b>133.685</b>	<b>47.301</b>	<b>180.986</b>
<b>Effetto fiscale delle differenze permanenti:</b>						
Per costi indeducibili	42.196	9.286	51.482	43.724	26.142	69.865
Per altre differenze	-30.275	-18.212	-48.487	-16.247	-37.555	-53.802
<b>Carico d'imposta registrato a conto economico</b>	<b>162.475</b>	<b>39.247</b>	<b>201.722</b>	<b>161.162</b>	<b>35.888</b>	<b>197.049</b>
<b>Aliquota effettiva</b>	<b>25,90%</b>	<b>3,93%</b>	<b>32,16%</b>	<b>28,93%</b>	<b>3,66%</b>	<b>35,38%</b>

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	171.911	-9.435	162.475
Irap di competenza	37.794	1.452	39.247
<b>Totale imposte di competenza</b>	<b>209.705</b>	<b>-7.983</b>	<b>201.722</b>

## 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	535.503	604.876	239.574	<b>1.379.953</b>	181.093	<b>1.561.046</b>
Recupero spese servizi gest. immobili e utilizzo aree comuni	447.078	408.527	137.100	<b>992.705</b>	31.043	<b>1.023.748</b>
Servizi extra condominiali	3.300	0	0	<b>3.300</b>	12.620	<b>15.920</b>
<b>TOTALE</b>	<b>985.881</b>	<b>1.013.403</b>	<b>376.674</b>	<b>2.375.958</b>	<b>224.756</b>	<b>2.600.714</b>

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

Si segnala che nel primo scorcio dell'anno 2020 si è reso necessario avviare ulteriori lavori straordinari riguardanti le torri dell'edificio A, dalle quali si sono staccate importanti porzioni di rivestimento esterno.

Il costo complessivo stimato per questi interventi ammonta a euro 350.000 circa, portando a un totale stimato di 950.000 euro l'ammontare delle spese per manutenzioni straordinarie, sostenute e da sostenere, del biennio 2019-2020.

Segnaliamo altresì che per effetto dell'emergenza sanitaria originata dall'epidemia Covid-19, la società ha adottato 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 2019 per prestazioni rese a pubbliche amministrazioni o a società da queste partecipate sono riepilogati nella seguente tabella:

TOSCANA ENERGIA SPA	535.503,36
GEA SRL IN LIQUIDAZIONE	604.875,60
COMUNE DI PISA	239.573,84
CAAF CGIL TOSCANA S.R.L.	1.234,94
S.E.PI. SPA	20.488,24
PISAMO - AZIENDA PER LA MOBILITA' S.R.L.	7.795,20
FARMACIE COMUNALI	5.438,72
TRIBUNALE DI PISA	54.948,40
PROCURA DELLA REPUBBLICA - PISA	48.879,64
COMUNE DI SAN GIULIANO TERME	27.751,24
ALTRI	14.556,60
<b>TOTALE</b>	<b>1.561.045,78</b>

La società non ha ricevuto da pubbliche amministrazioni contributi o altre somme prive di natura corrispettiva.

### Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio di euro 425.588, il Liquidatore ne propone la seguente destinazione:

- il 5 per cento, pari a euro 21.279, alla riserva legale;
- la differenza, pari a euro 404.309, alla riserva straordinaria.

## **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 2019, 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.

## **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, 27 marzo 2020

***Il liquidatore***

dott. Sandro Sgalippa

Valdarno S.r.l. in liquidazione  
Assemblea 04.05.2020**VERBALE DELLA RIUNIONE DI ASSEMBLEA  
del giorno 4 maggio 2020**

Il giorno 4 maggio 2020, in Pisa presso gli uffici del Comune, alle ore 10.00 è riunita l'assemblea della Società, convocata in questo giorno e luogo mediante comunicazione pec in data 25 aprile 2020 a firma del liquidatore della società.

Oltre al liquidatore, dott. Sandro Sgalippa, sono presenti i soci:

- **COMUNE di Pisa**, socio portatore di una quota pari al 69,955% del capitale sociale, in persona del Sindaco del Comune, dott. Michele Conti;
- **TOSCANA ENERGIA S.p.A.**, socio portatore di una quota pari al 30,045% del capitale sociale, rappresentata dall'ing. Antonio Breschi, giusta delega agli atti della società.

È presente il sindaco unico, dott. Antonio Martini.

Presiede l'assemblea il dott. Sandro Sgalippa; funge da segretario per la redazione del presente verbale il dott. Stefano Campora, presente per espresso invito.

Assiste alla riunione il dott. Claudio Sassetti, dirigente del Comune di Pisa.

Il Presidente, preso atto della presenza dell'intero capitale sociale e dell'organo di controllo, dichiara l'assemblea regolarmente costituita, anche in forma totalitaria, per discutere e deliberare sui seguenti argomenti all'**ordine del giorno**:

1. Omissis;
2. Omissis;
3. Omissis;
4. Omissis;
5. Omissis;
6. bilancio di liquidazione al 31 dicembre 2019, relazione sindaco unico: deliberazioni inerenti e conseguenti;
7. nomina del liquidatore della società;
8. varie ed eventuali.

\*

Omissis

\*

Sul **sesto argomento** all'ordine del giorno (bilancio di liquidazione al 31 dicembre 2019, relazione del sindaco unico: deliberazioni inerenti e conseguenti) i soci, preliminarmente, dispensano il liquidatore dalla lettura del bilancio, della relazione sulla gestione, della relazione dell'organo di controllo e della relazione sul governo societario, dichiarandosi entrambi i soci già ben edotti e informati sul contenuto dei documenti citati.

Il liquidatore prosegue richiamando l'attenzione sui soddisfacenti risultati conseguiti, anche in esito alla prosecuzione delle azioni di contenimento dei costi di gestione, e sulla regolare estinzione a fine 2019 di uno dei quattro mutui in essere con conseguente disponibilità di maggiori risorse finanziarie nel successivo esercizio.

Cede quindi la parola al sindaco unico per la lettura della propria relazione al bilancio 2019.

Quindi il liquidatore invita i soci a esprimersi in merito all'approvazione del bilancio di esercizio.

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

**delibera**

- a. di approvare il bilancio dell'esercizio chiuso il 31.12.2019, così come redatto dal liquidatore;
- b. di destinare come segue l'utile di euro 425.588, relativo al sesto periodo di liquidazione:
  - alla riserva legale il 5%, pari a euro 21.279;
  - alla riserva straordinaria il residuo, pari a euro 404.309.

\*

Sul **settimo argomento** all'ordine del giorno (nomina del liquidatore della società) il Presidente conferma quanto già anticipato ai soci ed al sindaco unico con propria pec del 27 aprile u.s., comunicando all'assemblea che con l'approvazione del bilancio 2019 considera esaurito il proprio mandato di liquidatore, ricoperto per cinque impegnativi esercizi.

Prendono quindi la parola il dott. Michele Conti e l'ing. Antonio Breschi i quali, nel prendere atto della decisione del liquidatore, ringraziano il dott. Sgalippa per l'opera svolta a favore della società, entrambi esprimendo il loro apprezzamento per i ragguardevoli risultati raggiunti, sia sul fronte del contenimento dei costi di gestione, sia sul fronte del complesso e articolato piano di riassetto della situazione ipotecaria e catastale del patrimonio immobiliare, necessario ai fini della sua effettiva trasferibilità.

Quindi il Sindaco del Comune di Pisa, rilevato che i risultati ottenuti dal dott. Sgalippa incoraggiano la nomina di un'altra figura tecnica che, in continuità con l'opera svolta dal Presidente, prosegua la liquidazione in un'ottica di gestione conservativa del patrimonio sociale, propone di nominare nella carica di liquidatore il dott. Matteo Dell'Innocenti, dottore commercialista in Pisa.

A questo punto l'assemblea, all'unanimità del capitale sociale,

**delibera**

- a. di nominare quale liquidatore unico della società, in carica fino a revoca o dimissioni, il dott. Matteo Dell'Innocenti, nato a Pisa (PI) il 20 maggio 1980, domiciliato in Pisa, via Bonanno Pisano n. 85, codice fiscale DLLMTT80E20G702W, conferendogli tutti i poteri necessari per l'espletamento della sua funzione ai sensi di legge;
- b. di stabilire che le operazioni di liquidazione continueranno ad essere effettuate, salvo successiva diversa decisione dei soci assunta con l'unanimità del capitale sociale, secondo quanto previsto al punto n. 3 della deliberazione di scioglimento, adottata dall'assemblea tenutasi in data 5 dicembre 2014 e iscritta nel Registro delle Imprese di Pisa in data 19 dicembre 2014.

Inoltre, con il voto favorevole del socio Comune di Pisa e con l'astensione del socio Toscana Energia S.p.A., l'assemblea delibera di determinare il compenso spettante al liquidatore nella misura di euro 22.000 lordi in ragione di anno, oltre I.V.A. e Cap di legge, confermando l'importo stabilito dall'assemblea tenutasi in data 11 maggio 2018.

\*

Nella sala della riunione fa quindi ingresso il dott. Matteo Dell'Innocenti il quale, messo a conoscenza della nomina e delle condizioni della stessa, ringrazia per la fiducia accordata

Valdarno S.r.l. in liquidazione  
Assemblea 04.05.2020

e, dichiarando non sussistere cause di ineleggibilità o decadenza, accetta l'incarico contestualmente subentrando al dott. Sandro Sgalippa nella carica di liquidatore unico della società.

\*

A questo punto, essendo le ore 11.40 e nulla più essendovi da discutere e deliberare, la riunione è sciolta. Del che è verbale.

Il Segretario  
(*Stefano Campora*)  
*Firmato*

Il Presidente  
(*Sandro Sgalippa*)  
*Firmato*

*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.*

---

# **Valdarno S.r.l.**

in liquidazione

**Bilancio al 31 Dicembre 2019**

## **Relazione sulla gestione**



**Valdarno S.r.l.**  
in liquidazione

**Bilancio al 31 Dicembre 2019**

**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.





Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2019  
Relazione sulla gestione**Signori Soci,**

unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, 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, definiti dal Comune di Pisa ai sensi dell'art. 147-quater, co. 2, D.Lgs. 267/2000 e, in particolare, gli obiettivi definiti nel Documento Unico di Programmazione (DUP) per il triennio 2018-2020, allegato alla delibera del Consiglio del Comune di Pisa, n. 51 del 21.12.2017 che, per Valdarno S.r.l., prevedono il completamento della liquidazione.

Il bilancio che siete invitati ad approvare comprende il periodo dallo 01.01.2019 al 31.12.2019, sesto esercizio della gestione liquidatoria apertasi il 19.12.2014.  
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 ha deliberato che le operazioni di liquidazione, salvo successiva diversa decisione dei soci assunta con l'unanimità del capitale sociale, dovranno essere effettuate:

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;



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2019  
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.

Con decisione del 27.07.2016 i Soci deliberarono di eliminare temporaneamente il vincolo sui criteri di assegnazione di cui al precedente n. 2, allo scopo di favorire l'individuazione di soluzioni che consentissero di beneficiare delle agevolazioni, in tema di assegnazioni ai soci, previste dai commi 115-120, L. 208/2015.

Il predetto obiettivo non ha potuto concretizzarsi nel termine del 30.09.2017 stabilito dalla L. 208/2015, e successive proroghe, per le ragioni dettagliatamente illustrate dal liquidatore nella specifica informativa inviata ai soci e ricordate nell'assemblea del 25 ottobre 2017.

Allo stato, pertanto, hanno ripreso pieno vigore i criteri di svolgimento della liquidazione stabiliti nell'assemblea del dicembre 2014, fatta salva l'eccezione rappresentata dalla vendita, autorizzata dall'assemblea dei soci tenutasi il 10 marzo 2017, di una porzione pressoché totale dell'Edificio P con relative aree pertinenziali.

L'operazione, derogatoria rispetto ai criteri di svolgimento della liquidazione deliberati dall'assemblea del 5.12.2014, è stata perfezionata nel mese di gennaio 2018, dopo aver liberato il fabbricato dai vincoli e le garanzie che lo gravavano, realizzando una plusvalenza di euro 347.270 rispetto al costo del bene.

*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 avviati gli interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici A, B ed O che si prevede di completare corso del 2020; si tratta di interventi approvati nell'assemblea del 26 marzo 2019, il cui costo stimato di circa 600.000 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 ed il rifacimento delle coperture degli edifici B ed O.

Nel corso del 2019 sono stati sostenuti costi per circa 160.000 euro, i quali saranno definitivamente riaddebitati ai conduttori al termine dei lavori.

Nel primo scorcio dell'anno 2020 si è reso necessario avviare ulteriori lavori straordinari riguardanti le torri dell'edificio A, dalle quali si sono staccate importanti porzioni di rivestimento esterno.

Il costo complessivo stimato per questi interventi ammonta a euro 350.000 circa, portando a un totale stimato di 950.000 euro l'ammontare delle spese per manutenzioni straordinarie, sostenute e da sostenere, del biennio 2019-2020.

Nessuno dei principali conduttori ha comunicato nei termini contrattualmente previsti la disdetta delle locazioni scadenti nel 2019; è quindi possibile far conto su flussi idonei a completare l'estinzione della passività sociali senza ricorrere a ulteriori cessioni a terzi del patrimonio sociale o a versamenti dei soci.

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

Nel 2019 è stato inoltre interamente estinto il mutuo in pool fra BPM (ex CRP) e Banca Intesa, giunto a sua naturale scadenza, che comportava un impegno finanziario annuo di circa 320.000 euro.

Al termine del 2021 scadranno due ulteriori mutui per rata annua complessiva di euro 435.000; un terzo e ultimo (rata annua euro 105.000 circa) giungerà a scadenza il 31.12.2022.



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2019  
Relazione sulla gestione

È stato mantenuto in bilancio il valore del patrimonio immobiliare della società determinato dalla "Perizia Praxi" del febbraio 2016.

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 riaddebitate	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2019-2014	2019-2018
manutenzione ordinarie opere civili	160.266	177.530	205.139	149.163	122.663	141.550	18.716	-17.264
manutenzione impianto antincendio	16.509	25.495	37.488	32.673	24.562	38.452	-21.942	-8.985
manutenzione impianti ascensori	6.738	7.995	6.785	9.540	9.577	8.736	-1.998	-1.257
manutenzione impianto telefonico	0	0	0	0	0	11.275	-11.275	0
manutenzione impianto telecontrollo	16.097	22.774	23.941	40.030	27.306	18.174	-2.077	-6.677
manutenzione aree a verde	16.161	21.467	26.046	32.778	42.611	36.055	-19.894	-5.306
servizio pulizie esterne	14.115	12.681	11.746	9.667	7.906	0	14.115	1.433
servizio pulizie interne	57.509	62.441	69.344	80.495	222.966	320.237	-262.728	-4.932
servizio di vigilanza e controllo accessi	35.953	19.813	24.467	26.392	102.000	135.574	-99.621	16.140
servizi tecnici	15.282	22.871	31.180	25.541	34.905	43.245	-27.962	-7.588
polizze assicurative	18.119	18.119	29.784	37.000	37.000	39.500	-21.381	0
energia elettrica	274.436	249.172	254.204	204.672	416.854	517.811	-243.375	25.264
acqua	18.531	23.482	23.866	20.299	17.751	11.499	7.032	-4.951
gas e servizio teleriscaldamento	26.285	29.963	43.956	103.414	46.443	41.190	-14.905	-3.678
Servizi esclusivi a richiesta	11.386	46.913	21.501	32.714	21.955	0	11.386	-35.526
<b>Totale</b>	<b>687.387</b>	<b>740.716</b>	<b>809.447</b>	<b>804.379</b>	<b>1.134.499</b>	<b>1.363.298</b>	<b>-675.911</b>	<b>-53.329</b>
di cui utenze e servizi pulizia	417.161	407.703	447.072	521.962	758.363	931.927	-514.766	9.458
di cui altre	270.226	333.013	362.375	282.416	376.136	431.371	-161.145	-62.787
<b>Spese esclusive Valdarno s.r.l.</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2019-2014</b>	<b>2019-2018</b>
Veicoli aziendali	0	473	1.138	1.287	1.466	4.642	-4.642	-473
Legali, tributarie, paghe, informatiche	66.714	62.540	61.790	69.846	81.997	86.460	-19.745	4.174
Telefoniche e postali	4.121	6.671	9.415	11.235	11.270	12.202	-8.081	-2.550
Organi amministrativi/liquidatore	22.880	22.880	20.800	24.960	28.511	39.932	-17.052	0
Organo di controllo	9.360	9.360	9.360	9.540	18.060	27.024	-17.664	0
Perizie, frazion.ti e altre spese di assegnaz.	2.496	2.496	32.400	48.836	0	0	2.496	0
Altri costi	5.144	32.341	8.016	14.814	8.546	26.621	-21.477	-27.197
<b>Totale</b>	<b>110.715</b>	<b>136.761</b>	<b>142.919</b>	<b>180.518</b>	<b>149.849</b>	<b>196.880</b>	<b>-86.165</b>	<b>-26.046</b>

Nel corso dell'esercizio il liquidatore ha informato gli organi di indirizzo politico del Comune di Pisa, socio di maggioranza, delle prospettive della liquidazione e delle valutazioni preliminari avviate dalla precedente giunta con Toscana Energia, socio di minoranza, in merito 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.*

In base a quanto stabilito dall'assemblea del 5 dicembre 2014, il liquidatore dovrà assegnare ai soci gli immobili sociali, assicurando prioritariamente a Toscana Energia S.p.a. la proprietà del settimo piano a scendere dell'edificio "A" del compendio immobiliare "Enrico Fermi" in Pisa, località Ospedaletto.

Non essendo previsto un criterio di attribuzione di tutte le componenti patrimoniali proporzionale alla quota di capitale possedute, al fine di assicurare a ciascun socio il pieno soddisfacimento delle proprie ragioni si è reso necessario procedere alla esatta individuazione e valutazione delle predette componenti e, in particolare, di quelle immobiliari.

I risultati del processo valutativo, ultimato nel primo scorcio del 2016 con una perizia redatta dalla società PRAXI S.p.A., sono stati recepiti nei successivi bilanci della liquidazione.



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2019  
Relazione sulla gestione

Il programma della liquidazione deve essere realizzato sia salvaguardando l'equilibrio finanziario di Valdarno, sia rispettando le previsioni dell'art. 12, D.L. 98/2011 il quale, anche alla luce dell'orientamento espresso dalla Corte dei Conti (Sez. Reg. Controllo per la Toscana, del. 255/2013/par del 29.07.2013), limita le assegnazioni che possano comportare esborsi economici o finanziari a carico del socio Ente locale.

In assenza di versamenti integrativi nelle casse sociali da parte dei soci o della disponibilità dei medesimi ad accollarsi o a garantire le passività residue, qualsiasi ipotesi di assegnazione parziale del patrimonio immobiliare deve accompagnarsi alla previsione di flussi finanziari, originati dagli immobili sociali residui, idonei a coprire il pagamento delle passività sociali in generale e dei residui mutui ipotecari in particolare.

Tale previsione è correlata alla permanenza dei flussi derivanti dai rapporti locativi in essere, almeno sino alla completa estinzione delle passività sociali. In proposito si evidenzia che le scadenze dei mutui sono distribuite nel periodo dal 2019 al 2022, tutte anteriori rispetto a quelle dei principali contratti locativi in essere, tacitamente rinnovati nel corso del 2018 sino a tutto l'anno 2025.

Salvo eventi al momento imprevedibili, appare dunque possibile liquidare la società senza ulteriori vendite a terzi del patrimonio immobiliare e senza esborsi finanziari da parte dei soci.

Al momento tuttavia ancora non sussistono le condizioni per procedere all'esecuzione di riparti in acconto sul risultato della liquidazione seguendo i criteri della delibera 5.12.2014, non disponendosi di somme idonee alla integrale e tempestiva soddisfazione dei creditori sociali, come richiesto dall'art. 2491, co. 2, c.c.

L'attività liquidatoria dovrà quindi prevedibilmente protrarsi sino a tutto il 2022; nei prossimi periodi intermedi questa sarà prioritariamente rivolta - salvo diverse indicazioni dei soci - ad estinguere le passività sociali con i flussi delle locazioni, conservando il valore del patrimonio sociale.

L'esito della liquidazione, infine, impone di individuare una soluzione operativa anche in ordine alla clausola sociale prevista per i dipendenti della società, relativamente alla quale a oggi non appaiono esistere le condizioni per avviare negoziati in proposito.

*d) Eventuali operazioni straordinarie compiute.*

Nel periodo di liquidazione non sono state compiute operazioni straordinarie, fatta eccezione per l'avvio 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.*

È necessario che l'attribuzione del patrimonio ai soci avvenga nel rispetto degli impegni contrattuali in essere, i più rilevanti dei quali sono rappresentati dai contratti di mutuo in corso di ammortamento - con scadenze al dicembre 2021 e al dicembre 2022 - e dai rapporti di locazioni attive che consentono a Valdarno di far fronte agli impegni con gli istituti di credito.

Gli impegni contrattuali con i conduttori impongono inoltre di individuare e perseguire soluzioni che consentano di continuare ad assicurare la gestione del compendio immobiliare nei termini previsti, indipendentemente dal trasferimento della sua proprietà.

È stato elaborato un primo schema di regolamento condominiale tagliato sulle caratteristiche e le specificità del Centro Servizi Enrico Fermi e sull'assetto proprietario del compendio immobiliare, atteso in esito alla liquidazione di Valdarno. La bozza di elaborato disponibile richiederà significative verifiche e adattamenti anche in funzione della natura del soggetto al quale affidare la gestione amministrativa della proprietà condominiale e dei servizi comuni da garantire ai conduttori.

Il liquidatore procederà alla cancellazione della società dal Registro delle Imprese dopo aver adempiuto all'ultima formalità dichiarativa ai fini delle imposte sul reddito, da presentare entro nove mesi dal deposito del bilancio finale di liquidazione.

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 2019 evidenzia un utile di euro 425.588, al netto delle imposte di competenza pari a euro 201.722.

Sul risultato ha inciso positivamente, per euro 22.800, l'utilizzo del fondo costi e oneri di liquidazione a copertura del compenso spettante al liquidatore.

Il risultato ante imposte, pari a euro 627.309, è stato a sua volta determinato allocando accantonamenti per euro 416.284 ai fondi di ammortamento e svalutazione delle immobilizzazioni.

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, riteniamo utile la lettura del seguente prospetto:

Conto Economico riclassificato	2019	2018	2017	Variazione 2019 - 2018
Ricavi da canoni	1.561.046	1.561.665	1.577.085	-619
Ricavi da prestazioni	881.586	990.734	1.033.995	-109.148
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>2.442.632</b>	<b>2.552.399</b>	<b>2.611.079</b>	<b>-109.767</b>
Costi esterni operativi	776.153	853.271	900.150	-77.118
<b>Valore aggiunto (VA)</b>	<b>1.666.479</b>	<b>1.699.128</b>	<b>1.710.929</b>	<b>-32.649</b>
Costi del personale	363.600	416.267	407.947	-52.667
<b>Margine operativo lordo (MOL)</b>	<b>1.302.879</b>	<b>1.282.861</b>	<b>1.302.982</b>	<b>20.018</b>
Ammortamenti e accantonamenti (al netto dei contributi)	416.284	416.884	422.314	-600



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2019  
Relazione sulla gestione

Conto Economico riclassificato	2019	2018	2017	Variazione 2019 - 2018
<b>Risultato operativo (RO)</b>	<b>886.595</b>	<b>865.977</b>	<b>880.668</b>	<b>20.618</b>
Risultato dell'area accessoria	-254.314	-300.900	-273.970	46.586
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	15	9	7	6
<b>EBIT normalizzato</b>	<b>632.297</b>	<b>565.086</b>	<b>606.706</b>	<b>67.211</b>
Risultato dell'area straordinaria	3.545	0	13.977	3.545
<b>EBIT integrale</b>	<b>635.842</b>	<b>565.086</b>	<b>620.682</b>	<b>70.756</b>
Oneri finanziari	8.532	8.064	14.728	468
<b>Risultato lordo (RL)</b>	<b>627.310</b>	<b>557.022</b>	<b>605.954</b>	<b>70.288</b>
Imposte sul reddito	201.722	197.049	201.937	4.673
<b>Risultato netto (RN)</b>	<b>425.588</b>	<b>359.973</b>	<b>404.017</b>	<b>65.615</b>

Anche la gestione del 2019 si è concentrata sul contenimento dei costi della struttura aziendale. Per il dettaglio degli importi si rimanda alla nota integrativa.

Sul fronte dell'attività manutentiva ordinaria sono stati sostenuti costi per complessivi euro 216.000 circa, a fronte dei 255.000 circa dell'esercizio precedente.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, ammontanti a euro 163.000 circa, sono stati provvisoriamente addebitati ai conduttori per euro 158.000 circa; la differenza di euro 4.600 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		2019	2018	2017
ROE netto	RN / MP	2,34%	2,07%	2,43%
ROE lordo	RL / MP	3,45%	3,21%	3,65%
ROI	RO / (Cio medio - Po medie)	4,46%	4,32%	4,28%
ROS	RO / RICAVI DA CANONI E PRESTAZIONI	36,30%	33,93%	33,73%

### 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)	2019	2018	2017
Immobilizzazioni immateriali (imposte anticipate)	56.641	48.658	124.020
Immobilizzazioni materiali (al netto dei contributi in c/impianti)	20.832.003	20.848.167	21.313.679
Immobilizzazioni finanziarie	109.151	54.751	112.753
<b>Attivo fisso (AF)</b>	<b>20.997.795</b>	<b>20.951.576</b>	<b>21.550.452</b>
Risconti attivi	20.575	21.933	29.973
Liquidità differite	458.676	305.441	333.854
Liquidità immediate	170.535	94.154	72.065
<b>Attivo Circolante (AC)</b>	<b>649.786</b>	<b>420.170</b>	<b>427.852</b>
<b>Capitale investito (CI)</b>	<b>21.647.581</b>	<b>21.371.746</b>	<b>21.978.304</b>



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2019  
Relazione sulla gestione

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio finanziario)	2019	2018	2017
Capitale sociale	5.720.000	5.720.000	5.720.000
Riserve e utili	12.480.104	10.891.259	10.479.005
<b>Mezzi propri (MP)</b>	<b>18.200.104</b>	<b>17.372.606</b>	<b>16.611.259</b>
<b>Passività consolidate (Pml)</b>	<b>2.171.005</b>	<b>2.754.563</b>	<b>3.681.218</b>
<b>Passività correnti (Pc)</b>	<b>1.276.472</b>	<b>1.244.577</b>	<b>1.685.827</b>
<b>Capitale di finanziamento</b>	<b>21.647.581</b>	<b>21.371.746</b>	<b>21.978.304</b>

Il decremento delle immobilizzazioni deriva essenzialmente dalla cessione dell'Edificio P, la cui liquidità ha concorso all'abbattimento delle passività correnti.

Gli immobili sociali sono mantenuti ai valori di stima Praxi sterilizzando gli ammortamenti di esercizio con l'accredito della riserva da rettifiche di liquidazione.

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

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale)	2019	2018	2017
Capitale investito operativo (Cio)	21.646.034	21.370.199	21.976.757
Impieghi extra-operativi (le.o.)	1.547	1.547	1.547
<b>Capitale investito (CI)</b>	<b>21.647.581</b>	<b>21.371.746</b>	<b>21.978.304</b>
Mezzi propri (mp)	18.200.104	17.372.606	16.611.259
Passività di finanziamento (Pf)	1.273.406	2.135.636	3.268.931
Passività operative (Po)	2.174.071	1.863.504	2.098.114
<b>Capitale di finanziamento</b>	<b>21.647.581</b>	<b>21.371.746</b>	<b>21.978.304</b>

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

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni		2019	2018	2017
Margine primario di struttura	MP - AF	-2.797.691	-3.578.970	-4.939.193
Quoziente primario di struttura	MP / AF	0,87	0,83	0,77
Margine secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) - AF	-626.686	-824.407	-1.257.975
Quoziente secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) / AF	0,97	0,96	0,94

Indici sulla struttura dei finanziamenti		2019	2018	2017
Quoziente di indebitamento complessivo	(PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	0,19	0,23	0,32
Quoziente di indebitamento finanziario	PASS. DI FIN.TO / MP	0,07	0,12	0,20

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

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

Il miglioramento dei sopra evidenziati indicatori rispetto al 2018 consegue all'estinzione del mutuo in pool BPM/Banca Intesa.



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2019  
Relazione sulla gestione

Indicatori di solvibilità		2019	2018	2017
Margine di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. - PASS. CORR.	-626.686	-824.407	-1.257.975
Quoziente di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. / PASS. CORR.	0,51	0,34	0,25
Margine di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) - PASS. CORR.	-647.261	-844.982	-1.279.908
Quoziente di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) / PASS. CORR.	0,49	0,32	0,24

Per quanto concerne gli indicatori di solvibilità, i valori negativi dei margini (e inferiori ad uno dei quozienti) riflettono ancora una situazione non 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 2018 è connesso alla più volte citata estinzione del mutuo scaduto nel 2019.

#### 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		2019	2018	2017
Numero medio dei dipendenti		8	9	9
Costo medio per dipendente	Costi del personale / Num. medio dipendenti	45.450	46.252	45.327
Costo del lavoro su Valore della gestione economica	Costi del personale / Valore della produzione	14,89%	16,31%	15,62%
Valore aggiunto per dipendente	Valore Aggiunto / Num. medio dipendenti	208.310	188.792	190.103

#### 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

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 in avanzata fase negoziale la definizione di un accordo quadro, su iniziativa di Toscana Energia Green S.r.l., per la realizzazione sulle aree di Valdarno di un sistema integrato geotermico solare di riscaldamento e raffrescamento.

Detto progetto, ove realizzato, 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 prevede che possano nascere nei prossimi mesi; sono state risolte le difficoltà, sorte nei precedenti esercizi, relative a una singola posizione, peraltro caratterizzata da specificità non estendibili al resto del personale.

#### **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 2019.

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 rinviamo 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)**

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 2020 la liquidazione dovrà ancora perseguire l'obiettivo di definire il percorso necessario ad assicurare la continuità della gestione tecnica e amministrativa del compendio immobiliare da assegnare ai soci, progettando una soluzione che favorisca l'inserimento del personale a carico della gestione condominiale; dovrà proseguire altresì la gestione dell'azienda in un'ottica conservativa e di progressiva estinzione di tutte le passività sociali.

Dovrà 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 finanziare l'esecuzione dei lavori senza incorrere in situazioni di rilevante tensione finanziaria.

Non si ritiene, al momento, 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.

In merito alle direttive e agli indirizzi stabiliti dal Comune di Pisa per le società dallo stesso controllate o partecipate, si evidenzia che il Documento Unico di Programmazione (DUP) per il triennio 2018-2020, citato in apertura di relazione, pone quale unico obiettivo della società il completamento della liquidazione.

**16. Proposta di destinazione dell'utile di esercizio**

La presenza di significative passività sociali durante lo stato di liquidazione vincola la destinazione a patrimonio netto del risultato conseguito.

Si propone pertanto di destinare come segue l'utile di periodo di euro 425.588:

- il 5 per cento, pari a euro 21.279, alla riserva legale;
- la differenza, pari a euro 404.309, alla riserva straordinaria.

Pisa, 27 marzo 2020

**Il liquidatore**

(dott. Sandro Sgalippa)

firmato

*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.*

**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

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 i.v.

---

## RELAZIONE UNITARIA DELL'ORGANO DI CONTROLLO MONOCRATICO

Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, 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 2019, 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.



### *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. Al riguardo si segnala che i principi contabili impiegati tengono conto del principio OIC n. 5, applicabile in situazioni di liquidazione; si dà atto che la valutazione della attività rappresentate da immobili è stata operata al loro stimato valore di realizzo, mentre per il restante patrimonio aziendale sono stati rispettati i criteri applicabili nel caso di continuazione dell'attività.

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

### *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 2019 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 della stessa società al 31 dicembre 2019. A mio giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Valdarno S.r.l. in liquidazione al 31 dicembre 2019.

**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 (2019) e quello precedente (2018).

È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2019 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:

- 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 giuslavoristica non sono mutati e pertanto hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

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'esse 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 richiederne 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 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 2019 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:

- 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;
- il liquidatore, nella redazione del bilancio, ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c., (criterio del costo storico) resa necessaria al fine di fornire una rappresentazione veritiera e corretta del patrimonio di liquidazione; per la rappresentazione del valore degli immobili e dell'iscrizione del fondo "Costi e Oneri di Liquidazione"; nella nota integrativa risultano adeguatamente dettagliati i criteri e le valutazioni eseguite dal liquidatore che hanno trovato la loro appostazione nella voce del patrimonio netto denominata "rettifiche di liquidazione" ammontante a euro 8.395.186 ed appostata sotto la voce: "Altre riserve di utili".  
Tali deroghe appaiono coerenti con i principi espressi dal documento "OIC 5" approvato nel giugno 2008 dall'Organismo Italiano di Contabilità;
- 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-1-5) 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 2019, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 425.588.

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

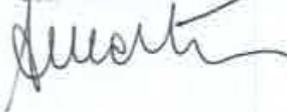
#### **B3 - Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio**

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il sottoscritto sindaco propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, così come redatto dal liquidatore.

Pisa, 10 aprile 2020

**Il sindaco unico**

dott. Antonio Martini



*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.*

---

# **Valdarno S.r.l.**

in liquidazione

**Bilancio al 31 Dicembre 2019**

## **Relazione sul Governo Societario**

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



**Valdarno S.r.l.**  
in liquidazione

Bilancio al 31 Dicembre 2019

**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*

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 31.12.2019  
Relazione sul Governo Societario**Signori Soci,**

unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, 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.



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 soddisfece 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 a 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, configgevano con quelli molto più veloci imposti dall'Unione Europea per la spesa effettiva delle somme concesse.



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2019  
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):

- a) la realizzazione, la gestione, la riqualificazione, l'acquisto e l'alienazione di aree di edifici e di strutture di proprietà della società;
- b) la custodia, la conservazione e la gestione informatizzata degli archivi di pertinenza dei soci promotori nonché di Enti pubblici e privati;
- c) 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, non è stato possibile anticipare il processo di trasferimento ai soci del patrimonio sociale rispetto al momento in cui risulteranno estinte le passività sociali.

Pertanto, salvo diverse direttive unanimi dell'organo assembleare, la gestione liquidatoria dovrà proseguire, in un'ottica di conservazione del patrimonio aziendale, sino alla definitiva estinzione dei debiti societari grazie ai proventi delle locazioni.

\*

### 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%
<b>Totale</b>	<b>5.720.000,00</b>	<b>100,0000%</b>

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.



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2019  
Relazione sul Governo Societario

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 predetto 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.**

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



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2019  
Relazione sul Governo Societario

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 5 dicembre 2014 l'assemblea, all'unanimità del capitale sociale, ha nominato il dott. Sandro Sgalippa quale liquidatore unico per la durata della liquidazione.

- *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 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. Sandro Sgalippa.

#### - 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, 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, ferma restando l'applicazione di successive e diverse disposizioni di legge.

#### - Regolamento Albo fornitori

La società, con delibera del Consiglio di Amministrazione dell'8.07.2013, si è dotata di un



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2019  
Relazione sul Governo Societario

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 individuato 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.

\*

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.

L'esiguità di tali margini non consente infatti l'accantonamento di risorse liquide sufficienti a fronteggiare - senza l'apporto dei soci o il ricorso all'ulteriore indebitamento a breve o la rinegoziazione delle scadenze dei mutui o la parziale alienazione dei cespiti immobiliari - eventuali imprevisti quali potrebbero essere la risoluzione anticipata dei contratti locativi o il loro mancato rinnovo sino alla naturale scadenza dei suddetti finanziamenti o un repentino e violento innalzamento dei tassi a breve (in particolare dell'Euribor a sei mesi, al quale sono legati i tassi dei mutui societari).

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.

Gli strumenti per reagire al rischio di crisi che potrebbe innescarsi in caso di mancato rinnovo delle locazioni sino alla naturale scadenza dei finanziamenti in essere, sono rappresentati dal reperimento di fonti alternative di liquidità (indebitamento bancario a breve o intervento dei soci) per il tempo necessario a ricollocare sul mercato gli immobili non locati.

Nel caso di prolungamento dei tempi di sostituzione dei conduttori cessati o di innalzamento dei tassi mutuo di particolare intensità, il rischio di liquidità potrà essere fronteggiato dalla



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2019  
Relazione sul Governo Societario

rinegoziazione delle scadenze dei mutui in essere, oppure dalla stipula di nuovi finanziamenti a medio-lungo (agevolata dalla libertà da pesi ipotecari di gran parte del patrimonio immobiliare della società), oppure dalla parziale alienazione del patrimonio immobiliare, se del caso accompagnata da un contenimento dei costi di struttura correlato a eventuali minori servizi accessori ai contratti locativi diversi da quelli attualmente in essere.

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



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2019  
Relazione sul Governo Societario

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.

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. Sandro Sgalippa, nato a Pisa il 20.09.1963 e domiciliato in Pisa, via Crispi n. 35, nominato dall'assemblea tenutasi il 5.12.2014.

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;
- 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 il liquidatore ha altresì svolto la funzione di "Responsabile Unico del Procedimento" prevista dall'art. 31, D.Lgs. 50/2016 in materia di appalti pubblici e gare. 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 stabilita, a decorrere dall'anno 2018, in euro 22.000 annui lordi.

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, è emersa 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 è pertanto configurata una evidente discrasia fra la 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 ha rideterminato 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. Franco 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



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2019  
Relazione sul Governo Societario

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, 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 di 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:



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2019  
Relazione sul Governo Societario

- 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”*;
- 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):

- A. 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.
- B. La volontà liquidatoria dei soci. Ad esempio quando un socio che possiede una quota significativa intende uscire dalla compagine sociale.
- C. Eventuale perdita di mercati o clienti strategici.
- D. Le incertezze derivanti dal cambio dei vertici aziendali.
- E. La difficoltà nella gestione del personale e dei rapporti sindacali.
- F. Le modifiche delle normative di settore e quelle afferenti le partecipazioni pubbliche.
- G. La presenza di procedimenti legali e di contenziosi di rilevante importo e l'incertezza sulla loro durata e conclusione.
- H. Il possesso di partecipazioni in società che presentano a sua volta criticità sulla *continuità* aziendale.
- I. 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.
- J. 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.
- K. 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.
- L. 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:
  1. società priva di dipendenti o con un numero di amministratori superiore a quello dei dipendenti;
  2. 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;
  3. per le sole società diverse da quelle costituite per la gestione di un servizio di interesse



**Valdarno S.r.l.** in liquidazione

Bilancio al 31.12.2019  
Relazione sul Governo Societario

- generale (SIG), risultato negativo per quattro dei cinque esercizi precedenti;  
4. 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).

Di seguito si riporta lo schema delle valutazioni:

Rischio da Indicatori extracontabili	Range Valori	Peso	Formula	Valore	Punteggio Anno 2019
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	5	2,00
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	5	0,75
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
<b>TOTALE PUNTEGGIO RISCHIO DA INDICATORI EXTRACONTABILI</b>		<b>2,00</b>	<b>MIN 0,00</b> <b>MAX 10,00</b>		<b>3,38</b>

## 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 Anno 2019	Punteggio Anno 2018	Punteggio Anno 2017	Punteggio Anno 2016
		Se Sì	Se No				
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



**Valdarno S.r.l.** in liquidazione

Bilancio al 31.12.2019  
Relazione sul Governo Societario

**Rischio da indicatori contabili - Punteggi**

Indicatore	Valore soglia	Tipo Val.		Punteggio Anno 2019	Punteggio Anno 2018	Punteggio Anno 2017	Punteggio Anno 2016
		Se Sì	Se No				
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
<b>Punteggio Complessivo</b>		<b>MIN. 0,00</b>	<b>MAX 10,00</b>	<b>1,55</b>	<b>1,55</b>	<b>1,55</b>	<b>1,55</b>

**3. Analisi indicatori prospettici**

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

Indicatore Prospettico - Punteggi	Valore soglia	Valori		Punteggio Anno 2020	Punteggio Anno 2019	Punteggio Anno 2018	Punteggio Anno 2017	Punteggio Anno 2016
		Se 1	Se < 1					
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	DSCR > 1 / DSCR = 1 / DSCR < 1	1,00	1/Dscr	<b>0,00</b>	0,00	1,06	1,47	1,32

<b>Cash Flow Operativo</b>	<b>946.883</b>	<b>946.883</b>	<b>802.938</b>	<b>566.743</b>	<b>738.687</b>
Flusso finanziario per rimborso debiti bancari	-564.521	-862.230	-841.432	-818.273	-951.494
Flusso finanziario al serv. del debito bancario	-13.031	-8.532	-8.064	-14.728	-23.555
<b>Flusso finanziario al serv. del debito</b>	<b>577.552</b>	<b>870.762</b>	<b>849.496</b>	<b>833.001</b>	<b>975.049</b>

**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
<b>PUNTEGGIO COMPLESSIVO RISCHIO</b>			<b>MIN 0,00 MAX 10,00</b>

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



**Valdarno S.r.l.** in liquidazione

Bilancio al 31.12.2019  
Relazione sul Governo Societario

Punteggio Rischio	Rischio Aziendale	Azioni
		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 1,97 (Rischio non rilevabile)**, come risulta dalla tabella riepilogativa che segue.

Punteggi Rischio	Valori	Peso	Formula	Valore	Punteggio Anno 2019
Indicatori Extracontabili	Da 0 a 10	0,40	Valore * Peso	<b>3,38</b>	1,35
Indicatori Contabili	Da 0 a 10	0,40	Valore * Peso	<b>1,55</b>	0,62
Indicatori Prospettici	Da 0 a 10	0,20	Valore * Peso	<b>0,00</b>	0,00
<b>PUNTEGGIO COMPLESSIVO RISCHIO</b>				<b>MIN 0,00</b>	<b>1,97</b>
				<b>MAX 10,00</b>	

### **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 rilevi un livello significativo di rischio di crisi aziendale in relazione agli indicatori considerati, 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 un studio amministrativo e tributario di comprovata esperienza e affidabilità che - insieme al personale amministrativo interno - collabora con il Sindaco unico,



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2019  
Relazione sul Governo Societario

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.*

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 (cfr. <http://ec.europa.eu/social/main.jsp?catId=331&langId=it>).

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, 27 marzo 2020

**Il liquidatore**

(dott. Sandro Sgalippa)

Firmato

*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.*