

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2017

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	49
Capitolo 5 - ALTRO DOCUMENTO (RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO (ART. 6 CO. 4 DLGS MADIA))	56

VALDARNO SRL**Bilancio di esercizio al 31-12-2017**

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	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	21.168.744	20.698.428
2) impianti e macchinario	140.234	153.926
3) attrezzature industriali e commerciali	4.701	8.242
4) altri beni	0	803
Totale immobilizzazioni materiali	21.313.679	20.861.399
Totale immobilizzazioni (B)	21.313.679	20.861.399
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	309.739	89.635
Totale crediti verso clienti	309.739	89.635
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	19.743	29.446
Totale crediti tributari	19.743	29.446
5-ter) imposte anticipate	124.020	132.707
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.825	51.061
esigibili oltre l'esercizio successivo	112.753	4.751
Totale crediti verso altri	115.578	55.812
Totale crediti	569.080	307.600
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	71.686	84.926
3) danaro e valori in cassa	379	92
Totale disponibilità liquide	72.065	85.018
Totale attivo circolante (C)	642.692	394.165
D) Ratei e risconti	21.933	29.973
Totale attivo	21.978.304	21.285.537
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	5.720.000	5.720.000
IV - Riserva legale	128.028	110.151
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	2.018.133	1.678.476
Varie altre riserve	8.341.081	8.332.844
Totale altre riserve	10.359.214	10.011.320
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	404.017	357.533
Totale patrimonio netto	16.611.259	16.199.004
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	1.192.991	379.095
Totale fondi per rischi ed oneri	1.192.991	379.095

v.2.6.2

VALDARNO SRL

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	193.597	190.535
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.132.239	859.859
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.136.692	2.974.897
Totale debiti verso banche	3.268.931	3.834.756
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	90.000	0
Totale acconti	90.000	0
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	341.034	334.886
Totale debiti verso fornitori	341.034	334.886
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.056	76.730
Totale debiti tributari	10.056	76.730
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	20.040	20.168
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	20.040	20.168
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	92.458	92.805
esigibili oltre l'esercizio successivo	157.938	157.558
Totale altri debiti	250.396	250.363
Totale debiti	3.980.457	4.516.903
Totale passivo	21.978.304	21.285.537

Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.611.079	2.615.629
5) altri ricavi e proventi		
altri	29.976	16.536
Totale altri ricavi e proventi	29.976	16.536
Totale valore della produzione	2.641.055	2.632.165
B) Costi della produzione		
7) per servizi	899.166	911.101
8) per godimento di beni di terzi	984	738
9) per il personale		
a) salari e stipendi	277.062	290.032
b) oneri sociali	90.164	94.871
c) trattamento di fine rapporto	24.097	24.177
e) altri costi	16.624	11.976
Totale costi per il personale	407.947	421.056
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	422.314	423.147
Totale ammortamenti e svalutazioni	422.314	423.147
14) oneri diversi di gestione	289.969	264.705
Totale costi della produzione	2.020.380	2.020.747
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	620.675	611.418
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	7	48
Totale proventi diversi dai precedenti	7	48
Totale altri proventi finanziari	7	48
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	14.728	23.555
Totale interessi e altri oneri finanziari	14.728	23.555
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(14.721)	(23.507)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	605.954	587.911
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	193.251	196.805
imposte differite e anticipate	8.686	33.573
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	201.937	230.378
21) Utile (perdita) dell'esercizio	404.017	357.533

v.2.6.2

VALDARNO SRL

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2017	31-12-2016
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	404.017	357.533
Imposte sul reddito	201.937	230.378
Interessi passivi/(attivi)	14.721	23.507
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(110)	(250)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	620.565	611.168
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	24.097	24.177
Ammortamenti delle immobilizzazioni	422.314	423.147
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	446.411	447.324
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.066.976	1.058.492
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(220.104)	110.593
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	6.148	(30.208)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	8.040	10.373
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	-	(3.623)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(18.158)	(58.399)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(224.074)	28.736
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	842.902	1.087.228
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(14.721)	(23.507)
(Imposte sul reddito pagate)	(201.925)	(251.133)
(Utilizzo dei fondi)	(74.233)	(97.408)
Totale altre rettifiche	(290.879)	(372.048)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	552.023	715.180
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-	(5.385)
Disinvestimenti	850	250
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	850	(5.135)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	252.448	39.415
(Rimborso finanziamenti)	(818.273)	(951.494)
Mezzi propri		
(Rimborso di capitale)	-	(2)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(565.825)	(912.081)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(12.952)	(202.036)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	84.926	286.965
Danaro e valori in cassa	92	87
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	85.018	287.052
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	71.686	84.926

v.2.6.2	VALDARNO SRL	
Danaro e valori in cassa	379	92
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	72.065	85.018

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 31-12-2017

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 31.12.2017 e composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa - è il quarto 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 utilizzati nella formazione e nella valutazione del presente bilancio tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. n. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. n. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

I criteri di valutazione non sono mutati rispetto all'ultimo bilancio approvato; sono stati tuttavia adeguati i valori di realizzo degli immobili e del fondo imposte e oneri di liquidazione tenendo conto dei più precisi elementi a disposizione.

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 già 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., al criterio del "costo storico", resa necessaria al fine di fornire una rappresentazione veritiera e corretta del patrimonio di liquidazione. Nel bilancio dell'esercizio 2015 è dato conto dell'impatto sul patrimonio netto prodotto dalla suddetta deroga. 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 31.12.2017 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.

Nel corso dell'esercizio 2017, come illustrato nella relazione del liquidatore, sono venute meno le prospettive di assegnazione parziale del patrimonio immobiliare al socio Toscana Energia S.p.A. con le agevolazioni di cui all'art. 1, commi 115, ss., L. 208/2015; conseguentemente il programma e i tempi della liquidazione sono stati ricondotti ai criteri stabiliti nella delibera di scioglimento, rideterminando le stime degli oneri accantonati nello specifico fondo di liquidazione.

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 nei precedenti esercizi, 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
Valore di inizio esercizio			
Costo	6.535	74.742	81.277
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	6.535	60.999	67.534
Svalutazioni	-	13.743	13.743
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	-	3.742	3.742
Altre variazioni	-	3.742	3.742
Valore di fine esercizio			
Costo	6.535	74.742	81.277
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	6.535	64.741	71.276
Svalutazioni	-	10.001	10.001

In maggiore dettaglio, si evidenzia quanto segue.

	Oneri pluriennali CR Pisa	Oneri pluriennali San Paolo	Oneri pluriennali locazioni	Software	Totale
Consistenza esercizio precedente:					
Costo storico	32.924	33.348	8.470	6.535	81.276
Svalutazioni	-4.115	-8.358	-1.271	0	-13.743
Fondo ammortamento	-28.810	-24.990	-7.199	-6.535	-67.534
Consistenza al 31.12.2016	0	0	0	0	0
Variazioni dell'esercizio:					
Acquisizioni dell'esercizio	0	0	0	0	0
Ammortamenti	-1.566	-1.752	-423	0	-3.742
Ripristini di valore	1.566	1.752	423	0	3.742
Totale variazioni	0	0	0	0	0
Consistenza esercizio in corso:					
Costo storico	32.924	33.348	8.470	6.535	81.276
Svalutazioni	-2.548	-6.606	-847	0	-10.001
Fondo ammortamento	-30.376	-26.742	-7.623	-6.535	-71.275
Consistenza al 31.12.2017	0	0	0	0	0

Immobilizzazioni materiali

Con l'eccezione dei terreni e fabbricati, iscritti al valore corrente, 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	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	27.170.489	978.252	592.910	6.421	28.748.072
Rivalutazioni	9.501.704	-	-	-	9.501.704
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	10.082.229	824.326	584.667	5.618	11.496.840
Svalutazioni	5.891.536	-	-	-	5.891.536
Valore di bilancio	20.698.428	153.926	8.242	803	20.861.399
Variazioni nell'esercizio					
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	823	-	823
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	875.334	-	-	-	875.334
Ammortamento dell'esercizio	405.018	13.692	2.801	803	422.314
Altre variazioni	-	-	83	-	83
Totale variazioni	470.316	(13.692)	(3.541)	(803)	452.280
Valore di fine esercizio					
Costo	27.170.489	978.252	592.087	6.421	28.747.249
Rivalutazioni	10.377.038	-	-	-	10.377.038
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	10.487.247	838.018	587.385	6.421	11.919.071

v.2.6.2

VALDARNO SRL

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Svalutazioni	5.891.536	-	-	-	5.891.536
Valore di bilancio	21.168.744	140.234	4.701	0	21.313.679

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 è stato 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 è stato puntualmente valutato in euro 21.103.446 - furono recepite nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2015, nel quale venne conseguentemente rilevata una rettifica di euro 5.891.536, rilevata in contropartita di una corrispondente riduzione della riserva iscritta nel patrimonio netto.

Nel bilancio del presente esercizio si è provveduto a riallineare i valori degli immobili a quelli della predetta stima, fatta eccezione per il valore del fabbricato identificato come "Edificio P" che è stato valorizzato al prezzo della cessione perfezionatosi nei primi giorni dell'esercizio 2018. Si è altresì provveduto ad adeguare 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.

Il dettaglio delle variazioni intervenute nelle voci relative agli immobili può essere rappresentato come segue.

Classificazione contabile	Costo residuo 31.12.2014	RETTIFICHE INIZIALI DI LIQUIDAZIONE	VALORE INIZIALE DI LIQUIDAZIONE	RISCONTO CONTRIBUTI 2015	AMMORTAMENTI LORDI 2015	RETTIFICHE DI VALORE 2015	VALORE DI LIQUIDAZIONE 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
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
TOTALE	17.898.296	9.501.704	27.400.000	272.633	-677.651	-5.891.536	21.103.446

Classificazione contabile	VALORE DI LIQUIDAZIONE 31.12.2015	RISCONTO CONTRIBUTI 2016	AMMORTAMENTI LORDI 2016	VALORE DI LIQUIDAZIONE 31.12.2016
Terreni e fabbricati 1° Lotto	12.363.247	130.041	-375.345	12.117.943
Terreni e fabbricati 2° Lotto	6.967.210	134.531	-228.813	6.872.928
Terreni edificati, strade e altre aree	0	0	0	0
Totale "Ex Gea", piazzale attrezzato e costruzioni leggere	1.772.989	8.061	-73.493	1.707.557
TOTALE	21.103.446	272.633	-677.651	20.698.428

AMMORTA-

v.2.6.2

VALDARNO SRL

Classificazione contabile	VALORE DI LIQUIDAZIONE 31.12.2016	RISCONTO CONTRIBUTI 2017	MENTI LORDI 2017	RETTIFICHE DI VALORE 2017	VALORE DI LIQUIDAZIONE 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
TOTALE	20.698.428	272.633	-677.651	875.334	21.168.744

Con l'eccezione del c.d. "Edificio P", appartenente al 2° lotto, sono stati ripristinati i valori al 31.12.2015 risultanti dalla perizia "Praxi" di inizio 2016 e sostanzialmente confermati dalle perizie degli istituti di credito mutuantici nel corso del 2017, eseguite a seguito delle riduzioni ipotecarie chieste e ottenute dalla società nel medesimo esercizio.

L'Edificio P è stato valutato al prezzo pattuito per la cessione, avvenuta nel gennaio 2018, pari a euro 450.000; detto prezzo è superiore di 65.165 euro rispetto al valore della "stima Praxi" e di circa 325.000 euro rispetto al costo da ammortizzare, al netto dei contributi ricevuti.

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 31.12.2017	Contributi da riscontare	Quota tassata dei contributi da riscontare	Costo fiscale al 31.12.2017
Totale fabbricati 1° Lotto	6.091.211	-2.088.850	430.333	4.432.694
Totale fabbricati 2° Lotto	3.914.109	-2.291.315	0	1.622.795
Totale fabbricati "Ex Gea"	1.072.215	0	0	1.072.215
Piazzale attrezzato	232.344	-136.014	0	96.330
Terreni edificati, strade e altre aree	4.553.643	0	0	4.553.643
Costruzioni leggere	1.820	0	0	1.820
TOTALE	15.865.343	-4.516.179	430.333	11.779.497

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 derivanti dalle assegnazioni a favore del Comune di Pisa.

Si segnala altresì che, essendo venuta meno l'ipotesi di eseguire le assegnazioni al socio Toscana Energia S.p.A. entro il 30 settembre 2017 con le agevolazioni di cui all'art. 1, co. 115-120, L. 28.12.2015, n. 208, le plusvalenze derivanti da dette assegnazioni sosteranno IRES e IRAP ordinarie per un ammontare stimato di euro 895.000 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	89.635	220.104	309.739	309.739	-

v.2.6.2

VALDARNO SRL

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	29.446	(9.703)	19.743	19.743	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	132.707	(8.687)	124.020		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	55.812	59.766	115.578	2.825	112.753
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	307.600	261.480	569.080	332.307	112.753

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	309.739	309.739
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	19.743	19.743
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	124.020	124.020
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	115.578	115.578
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	569.080	569.080

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

Crediti verso clienti

La voce risulta così composta:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazioni
Crediti verso clienti	273.362	349.069	-75.706
Fatture da emettere	136.103	39.345	96.758
Note di credito da emettere/anticipi da clienti	-99.726	-298.779	199.053
Totale crediti verso clienti	309.739	89.635	220.104

Crediti tributari e imposte anticipate

La voce comprende:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazioni
Credito verso erario per imposte sul reddito	9.353	0	9.353
Crediti verso erario per IVA	10.390	29.446	-19.056
Totale crediti tributari	19.743	29.446	-9.703

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

	31.12.2017			31.12.2016			Variazione
	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota	Effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota	Effetto fiscale	
Compensi amministratori da corrispondere	0	24,00%	0	0	24,00%	0	0
Quota contributo 1° Lotto tassato	430.331	28,82%	124.021	460.471	28,82%	132.708	-8.686
Svalutazioni di immobilizzazioni materiali e crediti	0	24,00%	0	0	24,00%	0	0
Totale imposte anticipate	430.331	28,82%	124.021	460.471	28,82%	132.708	-8.686

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 430.331) 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 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:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazioni
Anticipi a fornitori	0	44.755	-44.755
Cauzioni a terzi	112.753	4.751	108.002
Verso altri	2.825	6.306	-3.481
Totale altri crediti	115.578	55.813	59.765

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 esposte in bilancio al valore nominale.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	84.926	(13.240)	71.686
Denaro e altri valori in cassa	92	287	379
Totale disponibilità liquide	85.018	(12.953)	72.065

Al fine di una più completa informativa si rinvia al prospetto del rendiconto finanziario per gli anni 2017 e 2016.

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:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazioni
Risconti su premi assicurativi	0	0	0
Altri	21.933	29.973	-8.040

v.2.6.2		VALDARNO SRL	
Totale risconti attivi	21.933	29.973	-8.040

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	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Riclassifiche		
Capitale	5.720.000	-	-		5.720.000
Riserva legale	110.151	17.877	-		128.028
Altre riserve					
Riserva straordinaria	1.678.476	339.657	-		2.018.133
Varie altre riserve	8.332.844	8.237	-		8.341.081
Totale altre riserve	10.011.320	347.894	-		10.359.214
Utile (perdita) dell'esercizio	357.533	-	(357.533)	404.017	404.017
Totale patrimonio netto	16.199.004	365.771	(357.533)	404.017	16.611.259

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Rettifiche di liquidazione	8.341.083
Arrotondamenti	(2)
Totale	8.341.081

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	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	5.720.000	Capitale	C	5.720.000	-	-
Riserva legale	128.028	Utili	C	128.028	-	-
Altre riserve						
Riserva straordinaria	2.018.133	Utili	C	2.018.133	68.766	-
Varie altre riserve	8.341.081	Utili	C	8.341.081	-	4.091.536
Totale altre riserve	10.359.214			10.359.214	68.766	4.091.536
Totale	16.207.242			16.207.242	68.766	4.091.536
Residua quota distribuibile				16.207.242		

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	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per altre ragioni
Rettifiche di liquidazione	8.341.083	Utili	C	8.341.083	4.091.536
Arrotondamenti unità di euro	(2)	Utili	C	(2)	-
Totale	8.341.081				

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

La riserva da rettifiche di liquidazione è stata alimentata in positivo, per euro 9.819.580, con l'adeguamento del costo degli immobili (al netto dei contributi non riscattati), 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'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
Valore di inizio esercizio	379.095	379.095
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	53.200	53.200
Altre variazioni	867.096	867.096
Totale variazioni	813.896	813.896
Valore di fine esercizio	1.192.991	1.192.991

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	Utilizzi precedenti	Importo Iniziale	Rettifiche e adeguamenti 2017	Utilizzi 2017	Importo finale
A - Costi e oneri di Liquidazione							
Costi amministrativi per l'ufficio della liquidazione	10.000		0	10.000		0	10.000
Compenso del liquidatore	71.400		53.470	17.930	80.870	20.800	78.000
Stime e valutazioni peritali	50.000		21.986	28.015		0	28.015
Costi tecnici di assegnazione (frazionamenti, lavori, etc.)	150.000		26.850	123.150		32.400	90.750
Ires ed Irap su plusvalenze di assegnazione	2.000.000	-1.800.000	0	200.000	786.227	0	986.227
Transazioni e oneri per rapporti locativi	130.000		130.000	0		0	0
				0			0
TOTALE A	2.411.400	-1.800.000	232.306	379.095	867.097	53.200	1.192.991

La rettifica delle imposte latenti sulle assegnazioni è conseguente alla decisione dei soci di procedere secondo le originarie previsioni della delibera di scioglimento, nonché della stima operata disponendo di più precise informazioni relative al costo fiscale dei beni assegnabili al socio Toscana Energia. La rettifica tiene inoltre conto, per euro 90.000 circa, delle imposte sulla plusvalenza da cessione dell'Edificio P, realizzata nel 2018.

La rettifica dell'accantonamento per compenso del liquidatore è conseguente alla previsione di dover rinviare la chiusura della liquidazione all'esercizio 2022, in cui prevedibilmente saranno estinte tutte le passività sociali.

Gli utilizzi del fondo, ammontanti a complessivi 53.200 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	190.535
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	24.097
Utilizzo nell'esercizio	635
Altre variazioni	(20.400)
Totale variazioni	3.062
Valore di fine esercizio	193.597

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	3.834.756	(565.825)	3.268.931	1.132.239	2.136.692
Acconti	0	90.000	90.000	90.000	-
Debiti verso fornitori	334.886	6.148	341.034	341.034	-
Debiti tributari	76.730	(66.674)	10.056	10.056	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	20.168	(128)	20.040	20.040	-
Altri debiti	250.363	33	250.396	92.458	157.938
Totale debiti	4.516.903	(536.446)	3.980.457	1.685.827	2.294.630

Debiti verso banche

Con riferimento all'elenco dettagliato (importi, scadenze, interessi) dell'indebitamento rappresentato da mutui passivi, si evidenzia quanto segue

	Importo originario	Residuo debito al 31.12.2016	Rimborsi 2017	Residuo debito al 31.12.2017	Con scadenza entro l'esercizio successivo	Con scadenza oltre l'esercizio successivo	Con durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche:							
Mutuo CRP/B. Intesa	5.164.569	951.062	314.367	636.695	317.013	319.682	0
OPI n. 66863	3.615.199	1.122.113	210.825	911.289	217.419	693.870	0
OPI n. 68214	1.549.371	645.559	93.892	551.666	98.992	452.674	0
OPI n. 73596	2.700.000	1.076.607	199.189	877.418	206.952	670.466	0
Totale	13.029.139	3.795.341	818.273	2.977.068	840.376	2.136.692	0

Servizio mutui passivi	ESERCIZIO CORRENTE			ESERCIZIO PRECEDENTE		
	Rimborsi	Interessi passivi	Totale	Rimborsi	Interessi passivi	Totale
Mutuo CRP/B. Intesa	314.367	1.908	316.275	466.637	8.581	475.218
OPI n. 66863	210.825	164	210.988	204.320	4.205	208.525
OPI n. 68214	93.892	1.610	95.502	88.951	1.852	90.803
OPI n. 73596	199.189	5.766	204.956	191.586	2.841	194.427
Totale	818.273	9.448	827.721	951.494	17.479	968.973

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.

	31.12.2017	31.12.2016	Variazioni
Debiti verso fornitori	263.581	233.889	29.692
Fatture da ricevere	77.453	104.386	-26.933
Note di credito da ricevere	0	-3.389	3.389
Totale debiti verso fornitori	341.034	334.886	6.148

Debiti tributari

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

	31.12.2017	31.12.2016	Variazioni
Debiti per ritenute acconto v/lav. autonomi	0	6.097	-6.097
Debiti per ritenute v/personale e parasub.	9.421	14.390	-4.969
Debiti per imposta sostitutiva rivalutazione TFR	635	495	140
Debiti per saldo IRES / IRAP	0	55.748	-55.748
Debiti per Iva	0	0	0
Totale debiti tributari	10.056	76.730	-66.674

Debiti verso istituti di previdenza

	31.12.2017	31.12.2016	Variazioni
I.N.P.S.	19.214	18.899	315
INAIL	83	0	83
Altri	742	1.269	-527
Totale debiti verso Istituti di previdenza	20.040	20.168	-129

Altri debiti

	31.12.2017	31.12.2016	Variazioni
Debiti vs personale per retrib. e mensilità agg.ve	30.755	30.407	348
Debiti vs conduttori per transazioni	55.000	55.000	0
Debiti vs Consiglio di Amministrazione	2.055	2.055	0
Debiti vs Collegio Sindacale	0	0	0
Depositi cauzionali su locazioni	157.938	157.558	380
Altri	4.647	5.343	-696
Totale altri debiti	250.395	250.363	32

I debiti sopra elencati hanno durata non superiore ai 12 mesi escluso il debito relativo ai "depositi cauzionali su locazioni" pari ad 157.938

v.2.6.2

VALDARNO SRL

Nessun debito è relativo a creditori esteri.

Suddivisione dei debiti per area geografica

Non esistono debiti nei confronti di creditori esteri.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	2.977.068	2.977.068	291.863	3.268.931
Acconti	-	-	90.000	90.000
Debiti verso fornitori	-	-	341.034	341.034
Debiti tributari	-	-	10.056	10.056
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	20.040	20.040
Altri debiti	-	-	250.396	250.396
Totale debiti	2.977.068	2.977.068	1.003.389	3.980.457

Nel corso dell'esercizio si è provveduto a adeguare l'ammontare delle garanzie a servizio dei mutui al loro residuo ammontare; sono state conseguentemente cancellate le iscrizioni ipotecarie gravanti sui fabbricati e le aree diverse dall'Edificio A.

In particolare, le unità immobiliari a garanzia dei quattro 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 hanno beneficiato 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), i contributi sono stati iscritti tra i risconti passivi nei bilanci anteriori alla liquidazione; in tal modo gli immobili venivano esposti nell'attivo al lordo del contributo ricevuto e 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 272.633.

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

	31.12.2017			31.12.2016			Variazioni
	Entro eser. successivo	Oltre eser. successivo	Totale	Entro eser. successivo	Oltre eser. successivo	Totale	
Risconti su contributo U.E. 1° lotto	130.041	1.958.809	2.088.850	130.041	2.088.850	2.218.891	-130.041
Risconti su contributo U.E. 2° lotto	142.592	2.284.737	2.427.329	142.592	2.427.329	2.569.921	-142.592
Totale risconti passivi	272.633	4.243.546	4.516.179	272.633	4.516.179	4.788.812	-272.633

v.2.6.2

VALDARNO SRL

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	1.577.085
Riaddebito costo servizi	739.203
Riaddebito costo del personale	269.867
Servizi extra ai conduttori	24.924
Totale	2.611.079

I ricavi delle prestazioni rese sono variati come segue:

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	31.12.2017	31.12.2016	Variazioni
Canoni locativi	1.577.085	1.570.115	6.969
Ricavi accessori - Riaddebito costo servizi	739.203	710.214	28.989
Ricavi accessori - Riaddebito costo personale	269.867	295.955	-26.088
Ricavi accessori - Servizi extra ai conduttori	24.925	39.345	-14.420
Ricavi accessori - Ricarico su costi riaddebitati	0	0	0
Totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.611.079	2.615.629	-4.550

Gli "altri ricavi e proventi" sono così composti:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazioni
Sopravvenienze attive	13.977	16.282	-2.306
Recuperi e rimborsi assicurativi	2.800	0	2.800
Altri oneri e proventi	13.200	254	12.946
Totale	29.976	16.536	13.441

La quota dei contributi di competenza dell'esercizio è stata imputata a diretta riduzione degli ammortamenti. Per effetto delle modifiche introdotte allo schema di conto economico dal D.lgs. 139/2012, la voce accoglie le sopravvenienze attive rilevate nei bilanci anteriori al 2016 fra i componenti straordinari.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Tutti i ricavi e proventi derivano dall'attività esercitata in Italia.

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	2.611.079
Totale	2.611.079

Costi della produzione

Costi per servizi

v.2.6.2

VALDARNO SRL

Tale voce comprende:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazioni
Compensi e spese per organi sociali	9.360	9.540	-180
Energia elettrica, gas, acqua	322.026	328.386	-6.360
Legali, amministrative e fiscali	55.578	64.211	-8.633
Manutenzioni	299.399	264.184	35.215
Oneri bancari	4.382	3.651	731
Assicurazioni	33.285	41.340	-8.055
Prestazioni di assistenza e coordinamento tecnico	31.180	25.541	5.639
Servizio di vigilanza e controllo accessi	24.467	26.392	-1.924
Servizio pulizie	81.090	90.162	-9.072
Varie	38.399	57.694	-19.296
Totale	899.166	911.101	-11.935

L'importo è esposto al netto dell'utilizzo del fondo costi e oneri di liquidazione per euro 53.200 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 2017 è stato di 4 unità per quanto riguarda gli impiegati e di 5 unità per quanto riguarda gli operai, con una riduzione di mezza unità rispetto al precedente esercizio, interessato da un pensionamento nel mese di giugno 2016. Alla data del 31 dicembre il personale era di nove unità.

I costi per il personale sono variati come segue.

	31.12.2017	31.12.2016	Variazioni
Salari e stipendi	277.062	290.032	-12.970
Oneri sociali	90.164	94.871	-4.707
Trattamento di fine rapporto	24.097	24.177	-80
Altri costi	16.624	11.976	4.648
Totale	407.947	421.056	-13.109

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:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazioni
Cancelleria e stampati	537	1.286	-749
Imposta ICI/IMU	254.689	220.598	34.091
Imposte indirette e tasse	30.281	32.324	-2.042
Altri oneri	4.461	10.497	-6.036
Totale	289.969	264.705	25.264

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	13.567
Altri	1.161
Totale	14.728

v.2.6.2

VALDARNO SRL

In ulteriore dettaglio:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazioni
Interessi passivi su c/c bancari e commissioni massimo scoperto	4.119	4.649	-530
Interessi passivi su mutui ipotecari	9.448	17.479	-8.031
Altri interessi passivi e oneri finanziari	1.161	1.427	-266
Totale	14.728	23.555	-8.828

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
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	(430.331)	(430.331)
Differenze temporanee nette	430.331	430.331
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(110.513)	(22.195)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	7.234	1.453
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(103.279)	(20.742)

Le imposte sul reddito, di competenza dell'esercizio, ammontano ad euro 201.937 (al 31.12.2016 il saldo era pari a euro 230.378) e sono così scomponibili:

	31.12.2017			31.12.2016		
	IRES	IRAP	Totale	IRES	IRAP	Totale
Utile ante imposte	605.955	605.955		587.911	587.911	
Differenza nella base imponibile fra IRES e IRAP		422.667			444.563	
	605.955	1.028.622		587.911	1.032.474	
Aliquota di imposta applicabile	24,00%	4,82%		27,50%	4,82%	
Imposte teoriche	145.429	49.580	195.009	161.676	49.765	211.441
Effetto delle agevolazioni fiscali						
Effetto fiscale delle differenze permanenti:						
Per costi indeducibili	48.351	9.441	57.792	56.687	9.170	65.857
Per altre differenze	-29.257	-21.607	-50.864	-23.465	-23.455	-46.920
Carico d'imposta registrato a conto economico	164.524	37.414	201.937	194.897	35.481	230.378
Aliquota effettiva	27,15%	3,64%	33,33%	33,15%	3,44%	39,19%

v.2.6.2

VALDARNO SRL

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

	Numero medio
Impiegati	4
Operai	5
Totale Dipendenti	9

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 31.12.2017 ammontano ad euro 20.800; quelli di competenza del sindaco unico, al netto del contributo integrativo per casse di previdenza, sono pari a euro 9.000, di cui euro 4.000 per attività di revisione contabile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	20.800	9.360

Compensi al revisore legale o società di revisione

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	4.000
Altri servizi di verifica svolti	5.360
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	9.360

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	535.166	678.304	305.457	1.518.927	58.158	1.577.085
Recupero spese servizi gest. immobili e utilizzo aree comuni	426.188	414.739	132.744	973.670	35.400	1.009.070
Servizi extra condominiali	2.650	0	0	2.650	22.275	24.925
TOTALE	964.004	1.093.043	438.200	2.495.247	115.832	2.611.079

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

Segnaliamo che nel mese di gennaio 2018 Valdarno ha perfezionato la vendita della quasi totalità del fabbricato denominato "Edificio P", autorizzata dall'assemblea dei soci tenutasi il 10.03.2017.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio di euro 404.017, il Liquidatore ne propone la seguente destinazione:

- il 5 per cento, pari a euro 20.201, alla riserva legale;
- la differenza, pari a euro 383.816, 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 2017, 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, 31 marzo 2018.

Il liquidatore

dott. Sandro Sgalippa

Valdarno S.r.l. in liquidazione
Assemblea 11.05.2018
DRAFT 1.0**VERBALE DELLA RIUNIONE DI ASSEMBLEA
del giorno 11 maggio 2018**

Il giorno 11 maggio 2018, in Pisa - località Ospedaletto - Via Bellatalla n. 1, alle ore 10:30 è riunita l'assemblea della Società, convocata in questo giorno e luogo mediante lettera raccomandata in data 30 aprile 2018 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, rappresentato dall'assessore Andrea Serfogli, giusta delega agli atti della società;
- **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.

Quindi 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. comunicazioni del liquidatore;
2. bilancio di liquidazione al 31 dicembre 2017, relazione sindaco unico: deliberazioni inerenti e conseguenti;
3. relazione sul governo societario ai sensi dell'art. 6, comma 4, D.Lgs. 175/2016;
4. compenso liquidatore volontario;
5. aggiornamento vendita Edificio P);
6. DM 9 novembre 2017 in materia di società a partecipazione pubblica;
7. evoluzione prevedibile della liquidazione;
8. nomina del sindaco unico per il triennio 2018/2020;
9. varie ed eventuali.

*

Sul **primo argomento** all'ordine del giorno (comunicazioni del liquidatore) il Presidente informa i soci dell'avvio del processo di adeguamento delle procedure aziendali in materia di protezione dei dati personali alla disciplina, di prossima entrata in vigore, prevista dal Regolamento UE 2016/679 (GDPR - General Data Protection Regulation); detto adeguamento sarà realizzato con la consulenza e l'assistenza di un qualificato soggetto esterno al quale è stato conferito specifico incarico.

*

Sul **secondo argomento** all'ordine del giorno (bilancio di liquidazione al 31 dicembre 2017, relazione del sindaco unico: deliberazioni inerenti e conseguenti) i soci, preliminarmente, dispensano il liquidatore dalla lettura del bilancio e della relazione sulla gestione, dichiarando già conosciuti i documenti citati.

Il liquidatore prosegue quindi illustrando le principali poste di bilancio e richiamando l'attenzione sui soddisfacenti risultati conseguiti in esito alle azioni di contenimento dei costi di gestione.

Il liquidatore si sofferma quindi sul riallineamento ai valori peritali dei valori attribuiti in bilancio al patrimonio immobiliare, nonché sull'adeguamento del fondo costi e oneri di liquidazione ai maggiori oneri tributari derivanti dall'applicazione del regime fiscale ordinario alle assegnazioni immobiliari previste nei confronti del socio Toscana Energia.

Quindi il liquidatore, dopo che il sindaco unico ha dato lettura della relazione unitaria dell'organo di controllo, invita i soci a esprimersi in merito alla approvazione del bilancio di esercizio.

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

delibera

Valdarno S.r.l. in liquidazione
Assemblea 11.05.2018
DRAFT 1.0

- a. di approvare il bilancio dell'esercizio chiuso il 31.12.2017, così come redatto dal liquidatore;
- b. di destinare come segue l'utile di euro 404.017, relativo al quarto periodo di liquidazione:
 - alla riserva legale il 5%, pari a euro 20.201;
 - alla riserva straordinaria il residuo, pari a euro 383.816.

*

Sul **terzo argomento** all'ordine del giorno (relazione sul governo societario ai sensi dell'art. 6, comma 4, D.Lgs. 175/2016) i soci prendono atto dell'informativa, resa nella relazione in argomento, in materia di programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale, nonché delle valutazioni in merito all'opportunità di integrare gli strumenti di governo societario.

*

I presenti convengono di proseguire la riunione con la trattazione del **quinto argomento** all'ordine del giorno (aggiornamento vendita Edificio P), in riferimento al quale il liquidatore riferisce del buon fine dell'operazione di vendita autorizzata dall'assemblea del 10 marzo 2017 e regolarmente perfezionatasi con atto del 19 gennaio 2018.

*

Sul **sesto argomento** all'ordine del giorno (D.M. 9 novembre 2017 in materia di società a partecipazione pubblica) il liquidatore ricorda che il decreto in argomento attua le previsioni dell'art. 25, D.Lgs. 175/2016 in materia di comunicazione delle eccedenze di personale eventualmente individuate.

Al riguardo il liquidatore evidenzia che la società, in esito alla ricognizione eseguita, non ha segnalato eccedenze dal momento che, a oggi, tutto il personale dipendente è impiegato nell'attività operativa e liquidatoria della società, dovendosi quindi prendere atto, al riguardo, che non sono ipotizzabili riduzioni di organico sin quando non sarà in stato di avanzata realizzazione il processo di dismissione immobiliare o non sarà stata comunque individuata una soluzione operativa all'attuazione della clausola sociale prevista nella delibera di scioglimento della società.

*

Sul **settimo argomento** all'ordine del giorno (evoluzione prevedibile della liquidazione) il liquidatore rinvia all'informativa resa nella nota integrativa e nella relazione al bilancio, in precedenza approvate, rilevando peraltro che eventuali accelerazioni al processo liquidatorio potranno originare dall'evoluzione dell'ipotesi di lavoro - della quale il liquidatore ha avuto notizia dai soci ma che, allo stato, deve considerarsi meramente eventuale - rappresentata dallo scambio fra la posizione di Toscana Energia nel capitale di Valdarno e l'acquisto, da parte della stessa, della proprietà del fabbricato "ex CPT".

*

Sull'**ottavo argomento** all'ordine del giorno (nomina del sindaco unico per il triennio 2018/2020), il liquidatore ricorda che, con l'approvazione del bilancio al 31.12.2017, è venuto a scadere il mandato del dott. Antonio Martini nella carica di sindaco unico e che, pertanto, si rende necessario provvedere ai sensi di legge e dell'art. 23 dello statuto.

Uscito il dott. Martini dalla stanza della riunione, chiede e ottiene la parola l'ing. Antonio Breschi, il quale comunica all'assemblea la volontà del socio Toscana Energia di confermare nella carica per il triennio 2018/2020 lo stesso dott. Martini.

Quindi l'assemblea, preso atto della designazione fatta dal socio Toscana Energia, con voto palese e all'unanimità del capitale sociale,

delibera

- di confermare il dott. **Antonio Martini**, nato a Lucca il 24.09.1957, domiciliato in Santa Croce sull'Arno (PI), via dei Mille n. 5, c.f. MRTNTN57P24E715C, iscritto nel Registro

Valdarno S.r.l. in liquidazione
Assemblea 11.05.2018
DRAFT 1.0

dei Revisori legali al n. 36.066 (D.M. 12.04.1995, G.U. n. 31bis del 21.04.1995), nella carica di sindaco unico per il triennio 2018/2020 e, quindi, fino alla data dell'assemblea di approvazione del bilancio al 31.12.2020;

- di confermare, per la durata della sua carica, i compensi annui spettanti al sindaco unico per le attività di controllo e di revisione legale, così come determinati e riconosciuti nell'assemblea del 25 giugno 2015.

Il dott. Martini, rientrato nella stanza, dichiara di accettare la carica e ringrazia per la conferma della fiducia accordata.

*

A questo punto i soci mettono in discussione il **quarto argomento** all'ordine del giorno (compenso liquidatore volontario); quindi il liquidatore, richiamate le considerazioni svolte nel par. 2.d della Relazione sul governo societario, lascia la stanza della riunione per consentire ai soci di discutere più liberamente l'argomento.

La presidenza dell'assemblea viene quindi assunta temporaneamente dal dott. Andrea Serfogli il quale, dato atto della ragionevolezza delle osservazioni contenute nella citata Relazione, individua in euro 22.000 lordi annui un compenso più idoneo a remunerare la qualità e quantità dell'opera svolta dal liquidatore.

L'ing. Antonio Breschi condivide le valutazioni espresse dal dott. Serfogli, evidenziando peraltro di non disporre di sufficienti poteri per esprimere voto favorevole a una delibera sull'argomento in trattazione che sia anche immediatamente efficace.

Quindi l'assemblea, dopo breve discussione, con voto palese e all'unanimità del capitale sociale,

delibera

- di attribuire al liquidatore, a decorrere dall'inizio dell'esercizio 2018 e fino a diversa delibera assembleare, un compenso annuale di euro 22.000 lordi, oltre I.V.A. e Cap di legge;
- di subordinare l'efficacia della decisione testé assunta alla ratifica dell'organo amministrativo del socio Toscana Energia S.p.A.;
- di fissare nella data del 30 giugno 2018 il termine entro il quale il Consiglio di amministrazione di Toscana Energia S.p.A., o altro suo rappresentante a ciò delegato, dovrà esprimersi in ordine alla predetta ratifica, decorso inutilmente il quale termine la presente delibera si intenderà decaduta e priva di ogni effetto.

L'ing. Breschi conferma quindi che Toscana Energia porterà immediatamente la propria decisione a conoscenza di Valdarno.

Il liquidatore, rientrato nella stanza della riunione, viene reso edotto di quanto appena deliberato e riprende la presidenza dell'assemblea.

*

Sul **nono argomento** all'ordine del giorno (varie ed eventuali) chiede e ottiene la parola il dott. Serfogli, il quale informa il liquidatore del possibile interesse del Comune di Pisa a utilizzare gli spazi ad archivio attualmente locati al Comune di San Giuliano Terme, qualora detto Comune dovesse anticipatamente risolvere il contratto in essere.

*

A questo punto, essendo le ore 12.30 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 2017

Relazione sulla gestione



Valdarno S.r.l. in liquidazione
Bilancio al 31.12.2017 - Relazione sulla gestione

Valdarno S.r.l.
in liquidazione

Bilancio al 31 Dicembre 2017

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 31.12.2017
Relazione sulla gestione**Signori Soci,**

unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, 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, nella Relazione Previsionale Programmatica 2015-2017, allegata alla delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 23.12.2014, nonché gli obiettivi definiti nel Documento Unico di Programmazione (DUP) per il triennio 2017-2019, allegato A alla delibera della Giunta del Comune di Pisa, n. 197 del 9.11.2016.

Il bilancio che siete invitati ad approvare comprende il periodo dallo 01.01.2017 al 31.12.2017, quarto 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 31.12.2017
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 hanno deliberato 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 dell'Edificio P.

Al riguardo si evidenzia che nel mese di febbraio 2017 Valdarno ha ricevuto da una proposta di acquisto riguardante una porzione pressoché totale del predetto fabbricato, con relative aree pertinenziali. L'assemblea dei soci tenutasi il 10.03.2017 ha quindi autorizzato il Liquidatore, in deroga ai criteri di svolgimento della liquidazione deliberati dall'assemblea del 5.12.2014, a negoziare e a concludere la vendita del predetto immobile.

L'operazione ha potuto essere perfezionata nel mese di gennaio 2018, dopo aver liberato il fabbricato dai vincoli e le garanzie che lo gravavano, realizzando una significativa plusvalenza 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.

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	2017	2016	2015	2014	2017-2014	2017-2016
manutenzione opere civili	205.139	149.163	122.663	141.550	63.589	55.977
manutenzione impianto antincendio	37.488	32.673	24.562	38.452	-964	4.815
manutenzione impianti ascensori	6.785	9.540	9.577	8.736	-1.950	-2.755
manutenzione impianto telefonico	0	0	0	11.275	-11.275	0
manutenzione impianto telecontrollo	23.941	40.030	27.306	18.174	5.767	-16.090
manutenzione aree a verde	26.046	32.778	42.611	36.055	-10.010	-6.732
servizio pulizie esterne	11.746	9.667	7.906	0	11.746	2.079
servizio pulizie interne	69.344	80.495	222.966	320.237	-250.893	-11.151
servizio di vigilanza e controllo accessi	24.467	26.392	102.000	135.574	-111.107	-1.924
servizi tecnici	31.180	25.541	34.905	43.245	-12.064	5.639
polizze assicurative	29.784	37.000	37.000	39.500	-9.717	-7.217
energia elettrica	254.204	204.672	416.854	517.811	-263.607	49.532
acqua	23.866	20.299	17.751	11.499	12.367	3.567
gas e servizio teleriscaldamento	43.956	103.414	46.443	41.190	2.766	-59.458
Servizi esclusivi a richiesta	21.501	32.714	21.955	0	21.501	-11.213
Totale	809.447	804.379	1.134.499	1.363.298	-553.851	5.068
di cui utenze e servizi pulizia	447.072	521.962	758.363	931.927	-484.855	-74.890
di cui altre	362.375	282.416	376.136	431.371	-68.997	79.958
Spese esclusive Valdarno s.r.l.	2017	2016	2015	2014	2017-2014	2017-2016
Veicoli aziendali	1.138	1.287	1.466	4.642	-3.504	-148
Legali, tributarie, tenuta paghe, informatiche	61.790	69.846	81.997	86.460	-24.670	-8.056



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2017
Relazione sulla gestione

Spese esclusive Valdarno s.r.l.	2017	2016	2015	2014	2017-2014	2017-2016
Telefoniche e postali	9.415	11.235	11.270	12.202	-2.787	-1.820
Organi amministrativi/liquidatore	20.800	24.960	28.511	39.932	-19.132	-4.160
Organo di controllo	9.360	9.540	18.060	27.024	-17.664	-180
Perizie, frazionamenti e altre spese di assegnazione	32.400	48.836	0	0	32.400	-16.436
Altri costi	8.016	14.814	8.546	26.621	3.395	15.201
Totale	142.919	180.518	149.849	196.880	-53.961	-37.599

Nel corso dell'esercizio è proseguito regolarmente il processo di ammortamento dei mutui ed è stato portato a compimento il complesso procedimento di riduzione delle garanzie ipotecarie a servizio dei mutui medesimi, liberando da vincoli reali tutto il patrimonio immobiliare diverso dal piano terreno e dagli ultimi tre piani dell'Edificio A, previa ultimazione del processo di frazionamento del medesimo edificio in singole unità immobiliari suscettibili di autonoma costituzione in garanzia, di assegnazione o di cessione.

È stato ripristinato in bilancio il valore del patrimonio immobiliare della società, riconducendolo ai valori della "Perizia Praxi" del febbraio 2016, fatta eccezione per l'Edificio P e aree di pertinenza o limitrofe, che è stato iscritto al prezzo concordato per la cessione avvenuta nel primo mese del 2018 (euro 450.000).

Sul fronte delle passività, il fondo costo e oneri è stato adeguato di circa 985.000 euro con l'importo stimato delle imposte (euro 90.000 circa) sulla plusvalenza da cessione dell'Edificio P, nonché delle imposte (euro 895.000 circa) gravanti sulla prevedibile assegnazione a Toscana Energia S.p.A. dei piani dell'Edificio A dall'ultimo a scendere, secondo il programma di liquidazione deciso dai Soci. Tale stima era stata ridotta a 200.000 euro nei precedenti bilanci 2015 e 2016 in previsione della possibile applicazione delle agevolazioni di cui all'art. 1, commi 115, ss., L. 208/2015.

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.

Il processo valutativo è stato ultimato nel primo scorcio del 2016 e le risultanze della stima, operata dalla società PRAXI S.p.A., sono state recepite nei bilanci intermedi della liquidazione.

Resta fermo che 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 attualmente è correlata alla permanenza dei flussi derivanti dai rapporti locativi in essere, almeno sino alla completa estinzione delle passività sociali. A tal fine sono determinanti i flussi oggi assicurati dalle unità immobiliari occupate dal gruppo Acque.



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2017
Relazione sulla gestione

Tali locazioni, tuttavia, hanno scadenza contrattuale nel novembre 2019, mentre le scadenze dei mutui sono distribuite nel periodo dal 2019 al 2022.

La possibilità di liquidare la società senza significative vendite a terzi del patrimonio immobiliare e senza esborsi finanziari da parte del socio Comune di Pisa, presuppone quindi il rinnovo dei contratti relativi alle unità immobiliari occupate dal gruppo Acque, in alternativa a una utile ricollocazione di tali immobili sul mercato locativo, difficilmente attuabile in tempi rapidi.

Allo stato, pertanto, non sussistono le condizioni per procedere alla esecuzione di riparti in acconto sul risultato della liquidazione seguendo i criteri della delibera 5.12.2014, non disponendosi nell'immediato 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, tenendo conto che sulle prospettive della liquidazione inciderà lo sviluppo dei rapporti di locazione attiva, in massima parte scadenti a fine 2019. Al riguardo risulterà determinante la collaborazione fra i soci e con i soci, nella loro qualità sia di conduttori che di soggetti istituzionali, al fine di assicurare la continuità occupativa, reddituale e finanziaria del complesso immobiliare.

Resta fermo, infine, che l'esito della liquidazione impone di individuare una soluzione operativa anche ai fini della clausola sociale prevista per i dipendenti della società.

d) Eventuali operazioni straordinarie compiute.

Nel periodo di liquidazione non sono state compiute operazioni straordinarie fatta eccezione per la vendita dell'Edificio P in deroga ai criteri stabiliti dalla delibera del 5.12.2014, come da decisione dei soci del 10 marzo 2017; la vendita, perfezionata nel gennaio 2018, ha comportato il realizzo di una plusvalenza di circa 325.000 euro sul costo non ammortizzato e di circa 65.000 euro rispetto al valore della "stima Praxi".

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 che vanno dal dicembre 2019 al dicembre 2022 - e dai rapporti di locazioni attiva, in massima parte scadenti al termine del 2019, che consentono attualmente 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 tutt'ora in fase di elaborazione uno 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. L'elaborato prodotto richiederà ulteriori 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 non prima di 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



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2017
Relazione sulla gestione

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 2017 evidenzia un utile di euro 404.017, al netto delle imposte di competenza pari a euro 201.937.

Sul risultato ha inciso positivamente, per euro 53.200, l'utilizzo del fondo costi e oneri di liquidazione a copertura del compenso spettante al liquidatore (euro 24.960) e di oneri per valutazioni estimative, frazionamenti, interventi finalizzati alla vendita dell'Edificio P, eccetera (euro 32.400).

Il risultato ante imposte, pari a euro 605.954, è stato a sua volta determinato allocando accantonamenti per euro 422.314 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 ordinari 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	2017	2016	2015	Variazione 2017 - 2016
Ricavi da canoni	1.577.085	1.570.115	1.527.346	6.969
Ricavi da prestazioni	1.033.995	1.029.231	1.378.228	4.763
Valore della produzione operativa	2.611.079	2.599.347	2.905.574	11.733
Costi esterni operativi	900.150	911.839	1.256.894	-11.689
Valore aggiunto (VA)	1.710.929	1.687.508	1.648.680	23.422
Costi del personale	407.947	421.056	427.325	-13.109
Margine operativo lordo (MOL)	1.302.982	1.266.452	1.221.355	36.531
Ammortamenti e accantonamenti (al netto dei contributi)	422.314	423.147	445.386	-833
Risultato operativo (RO)	880.668	843.305	775.969	37.364
Risultato dell'area accessoria	-273.970	-244.915	-214.479	-29.054



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2017
Relazione sulla gestione

Conto Economico riclassificato	2017	2016	2015	Variazione 2017 - 2016
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	7	48	9	-41
EBIT normalizzato	606.706	598.437	561.499	8.268
Risultato dell'area straordinaria	13.977	13.029	24.106	948
EBIT integrale	620.682	611.466	585.605	9.216
Oneri finanziari	14.728	23.555	50.802	-8.827
Risultato lordo (RL)	605.954	587.911	534.803	18.043
Imposte sul reddito	201.937	230.378	175.104	-28.441
Risultato netto (RN)	404.017	357.533	359.699	46.484

Anche la gestione del 2017 si è concentrata sul contenimento dei costi della struttura aziendale; sul fronte delle spese per servizi esterni la riduzione dei costi rispetto al precedente esercizio è stata necessariamente contenuta, in quanto assorbita nei risultati di assoluto rilievo precedentemente realizzati, come evidenziato dalle tabelle riportate in premessa.
Per il dettaglio degli importi si rimanda alla nota integrativa.

Sul fronte dell'attività manutentiva ordinaria sono stati eseguiti interventi per complessivi euro 300.000 circa, a fronte dei 264.000 circa dell'esercizio precedente.

Non vi sono stati interventi di manutenzione straordinaria portati a incremento del costo iscritto nelle immobilizzazioni materiali.

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

Indici di redditività		2017	2016	2015
ROE netto	RN / MP	2,43%	2,21%	2,27%
ROE lordo	RL / MP	3,65%	3,63%	3,38%
ROI	RO / (Cio medio - Po medie)	4,28%	3,34%	5,75%
ROS	RO / RICAVI DA CANONI E PRESTAZIONI	33,73%	32,44%	26,71%

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)	2017	2016	2015
Immobilizzazioni immateriali	124.020	132.707	166.280
Immobilizzazioni materiali (al netto dei contributi in c/impianti)	21.313.679	20.861.399	21.279.161
Immobilizzazioni finanziarie	112.753	4.751	4.751
Attivo fisso (AF)	21.550.452	20.998.857	21.450.192
Risconti attivi	21.933	29.973	40.346
Liquidità differite	333.854	171.690	223.609
Liquidità immediate	72.065	85.018	287.052



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2017
Relazione sulla gestione

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio finanziario)	2017	2016	2015
Attivo Circolante (AC)	427.852	286.681	551.007
Capitale investito (CI)	21.978.304	21.285.538	22.001.199
Capitale sociale	5.720.000	5.720.000	5.720.000
Riserve e utili	10.891.259	10.479.005	10.121.473
Mezzi propri (MP)	16.611.259	16.199.005	15.841.473
Passività consolidate (Pml)	3.681.218	3.702.085	4.597.466
Passività correnti (Pc)	1.685.827	1.384.448	1.562.260
Capitale di finanziamento	21.978.304	21.285.538	22.001.199
Rettifiche Risconti passivi	0	0	0
Capitale investito / di finanziamento da bilancio	21.978.304	21.285.538	22.001.199

L'incremento delle immobilizzazioni deriva dal riallineamento degli immobili ai valori di stima Praxi (nel precedente esercizio furono esposti al netto degli ammortamenti operati).

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

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale)	2017	2016	2015
Capitale investito operativo (Cio)	21.976.757	21.283.991	21.999.652
Impieghi extra-operativi (Ie.o.)	1.547	1.547	1.547
Capitale investito (CI)	21.978.304	21.285.538	22.001.199
Mezzi propri (mp)	16.611.259	16.199.005	15.841.473
Passività di finanziamento (Pf)	3.268.931	3.834.756	4.746.835
Passività operative (Po)	2.098.114	1.251.777	1.412.891
Capitale di finanziamento	21.978.304	21.285.538	22.001.199

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

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni		2017	2016	2015
Margine primario di struttura	MP - AF	-4.939.193	-4.799.852	-5.608.719
Quoziente primario di struttura	MP / AF	0,77	0,77	0,74
Margine secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) - AF	-1.257.975	-1.097.767	-1.011.253
Quoziente secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) / AF	0,94	0,95	0,95
Indici sulla struttura dei finanziamenti		2017	2016	2015
Quoziente di indebitamento complessivo	(PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	0,32	0,31	0,39
Quoziente di indebitamento finanziario	PASS. DI FIN.TO / MP	0,20	0,24	0,30



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2017
Relazione sulla gestione

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 mantenimento dei sopra evidenziati indicatori rispetto al 2016 consegue all'adeguamento del fondo rischi e oneri di liquidazione al maggior carico fiscale atteso.

Indicatori di solvibilità		2017	2016	2015
Margine di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. - PASS. CORR.	-1.257.975	-1.097.767	-1.011.253
Quoziente di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. / PASS. CORR.	0,25	0,21	0,35
Margine di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) - PASS. CORR.	-1.279.908	-1.127.740	-1.051.599
Quoziente di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) / PASS. CORR.	0,24	0,19	0,33

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 lieve peggioramento degli indicatori rispetto all'esercizio 2016 è connesso all'incremento dei tempi di riscossione dei crediti operativi.

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		2017	2016	2015
Numero medio dei dipendenti		9	9,5	10
Costo medio per dipendente	Costi del personale / Num. medio dipendenti	45.327	44.322	42.733
Costo del lavoro su Valore della gestione economica	Costi del personale / Valore della produzione	15,62%	16,20%	14,71%
Valore aggiunto per dipendente	Valore Aggiunto / Num. medio dipendenti	190.103	177.632	164.868

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



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2017
Relazione sulla gestione

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

L'organo amministrativo, alla luce delle sopra esposte premesse, ritiene di poter omettere, in questa sezione della relazione, le informazioni di cui trattasi in quanto non sono, al momento, significative e, pertanto, non si ritiene possano contribuire alla comprensione della situazione della società e del risultato della gestione.

Dette informazioni saranno rese ogni qualvolta esisteranno concreti, tangibili e significativi impatti ambientali, tali da generare potenziali 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 2017.

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.



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2017
Relazione sulla gestione

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 2018 la liquidazione continuerà a 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 e continuando, nel frattempo, la gestione dell'azienda in un'ottica conservativa e di progressiva estinzione di tutte le passività sociali.

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.

Tenuto conto delle direttive e degli indirizzi a suo tempo stabiliti dal Comune di Pisa per le società dallo stesso controllate o partecipate (deliberazione della Giunta Comunale n. 227 del 28.11.2012; Relazione Previsionale Programmatica 2015-2017, allegata alla delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 23.12.2014) si fa presente quanto segue:

- 1) il personale in servizio ammontava a nove unità all'inizio dell'esercizio e a nove unità al 31.12.2017, tutte assunte a tempo indeterminato. Della relativa spesa è data evidenza - oltre che nella voce n. 9 del conto economico e in nota integrativa - al par. 4 della presente relazione;
- 2) la consistenza dei debiti di finanziamento (mutui passivi), pari a euro 2.977.088, è dettagliata nella nota integrativa; la sostenibilità dei medesimi è condizionata - oltre a quanto segnalato nel precedente par. 13 - alla regolarità dei pagamenti, da parte dei conduttori, di quanto dovuto per canoni locativi e per servizi comuni di gestione immobiliare.
- 3) In ordine agli Obiettivi di Gestione per il 2017 fissati dal Comune di Pisa con Delibera di CC n. 73 del 23.12.2014:

Indicatore	Obiettivo 2017	Consuntivo 2017
Ind. 1 - Saldo Gestione Caratteristica (Diff. Voci A e B del C.E.):	min. 503.735	611.418
Ind. 2 - Costi per personale (Voce 9 del C.E.)	max. 432.432	421.056
Ind. 3 - Risultato di esercizio (Voce 23 del C.E.)	min. 0	404.017
Ind. 4 - Totale spese fatturate al Comune di Pisa	max. 286.849	132.744
Ind. 5 - Costi per prestazioni professionali (legali, amm.ve, fiscali, tecniche)	max. 94.295	92.970

Si segnala che il Documento Unico di Programmazione (DUP) per il triennio 2017-2019, allegato A alla delibera della Giunta del Comune di Pisa, n. 197 del 9.11.2016, ha in ogni caso superato i predetti obiettivi, avendoli sostituiti con il completamento della liquidazione.



Valdarno S.r.l. in liquidazione

*Bilancio al 31.12.2017
Relazione sulla gestione*

16. Proposta di destinazione dell'utile di esercizio

Lo stato di liquidazione vincola la destinazione a patrimonio netto del risultato conseguito. Considerata anche la continuazione dell'attività, si propone di destinare come segue l'utile di periodo di euro 404.017:

- il 5 per cento, pari a euro 20.201, alla riserva legale;
- la differenza, pari a euro 383.816, alla riserva straordinaria.

Pisa, 31 marzo 2018

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 2017, 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 2017, 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 2017 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 2017. A mio giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Valdarno S.r.l. in liquidazione al 31 dicembre 2017.



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 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" non sono mutate.

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 (2017) e quello precedente (2016).

È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2017 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 2017.; 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 relativa 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.;
- nel corso dell'esercizio il sindaco non ha rilasciato pareri previsti dalla legge.

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 2017 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 8.341.083.
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-I-5) dell'attivo dello stato patrimoniale;
- in merito alla proposta del liquidatore circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in chiusura della relazione sulla gestione, il sottoscritto sindaco non ha nulla da osservare.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo della liquidazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 404.017.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi 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 2017, così come redatto dal liquidatore.

Pisa, 12 aprile 2018

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 2017

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 2017

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

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 31.12.2017
Relazione sul Governo Societario**Signori Soci,**

unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, 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

Il D.Lgs. 175/2016 ("Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica") attua la delega per il riordino della disciplina in materia di partecipazioni societarie delle amministrazioni pubbliche contenuta nella L. 124/2015.

Con riferimento alla previsione degli adempimenti relativi alla gestione e all'organizzazione delle società a controllo pubblico viene disposta (art. 6) l'adozione di programmi specifici di valutazione del rischio di crisi aziendale da presentare all'assemblea dei Soci in occasione della relazione annuale sul governo societario, pubblicata contestualmente al bilancio.

Nella stessa relazione devono essere indicati gli altri strumenti che le società a controllo pubblico valutano di adottare (o le ragioni per cui hanno valutato di non adottare) con specifico riferimento a:

- regolamenti interni per garantire la tutela della concorrenza, della proprietà industriale ed intellettuale;
- un ufficio di controllo interno a supporto dell'organo di controllo statutariamente previsto;
- codici di condotta e programmi di responsabilità sociale di impresa.

Il Testo Unico, tuttavia, nulla dispone circa le modalità, il grado di approfondimento e le ulteriori informazioni da far confluire nella sopra citata relazione.

In mancanza dei necessari chiarimenti in merito, attese le analogie che possono essere riscontrate fra le informazioni richieste dall'art. 6 del Testo Unico e quelle che caratterizzano la "Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari" delle società emittenti valori mobiliari ammessi alle negoziazioni in mercati regolamentati (ex art. 123-bis, D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, Testo Unico della Finanza), ai fini della predisposizione del presente documento si è pertanto ritenuto opportuno ispirarsi ai contenuti delineati dall'art. 123-bis, D.Lgs. n. 58/98.

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.



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2017
Relazione sul Governo Societario

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 tutt'ora in corso di ammortamento e la cui estinzione è scaglionata fra il 2019 e il 2022.

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

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 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;



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2017
Relazione sul Governo Societario

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.

Pertanto, 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 31.12.2017 la compagine sociale di Valdarno S.r.l. in liquidazione è così costituita:

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

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

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

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

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

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

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



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2017
Relazione sul Governo Societario**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.

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



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2017
Relazione sul Governo Societario

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 per il triennio 2018-2020 con atto del 29.12.2017.

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;



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2017
Relazione sul Governo Societario

- 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, giusta propria determinazione dell'11.01.2016.

- 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 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

La società 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.

*

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.



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2017
Relazione sul Governo Societario

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 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 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.

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



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2017
Relazione sul Governo Societario

del bilancio può essere convocata entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio anziché entro 120 giorni.

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

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

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

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

2.d- Composizione e funzionamento degli altri organi sociali

- Organo amministrativo

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

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

Il Presidente è nominato dal Consiglio di Amministrazione.

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

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.



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2017
Relazione sul Governo Societario

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, scade con l'assemblea di approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017.

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;
- Appalti pubblici e gare, quale "Responsabile Unico del Procedimento" ai sensi dell'art. 31, D.Lgs. 50/2016.

La remunerazione del liquidatore per lo svolgimento del proprio incarico è stabilita, a decorrere dall'anno 2018, quarto della liquidazione, in euro 15.000 annui lordi.

Al riguardo si segnala che la delibera del 5.12.2014 ha stabilito 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 Authority.

- 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



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2017
Relazione sul Governo Societario

società, i compiti dell'Organismo Indipendente di Valutazione di cui all'art. 1, co. 8-bis, L. 190/2012 (Delibere ANAC n. 1134/2017 e n. 141/2018) per la verifica del rispetto degli obblighi di trasparenza e degli altri obblighi previsti dalla norma citata.

- Organismo di Vigilanza

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

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

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

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

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

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

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, 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



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2017
Relazione sul Governo Societario

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 specifici programmi di responsabilità sociale ove dovesse giungerle espressa e specifica richiesta in tal senso da parte dell'Ente locale controllante (ovviamente sarà in tal caso necessario avvalersi di figure professionali esterne di comprovata esperienza e di specifica competenza, non disponendosi, all'interno della Società, di idonee figure).

Pisa, 31 marzo 2018

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.*