711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2018

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 28
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE 31
Capitolo 4 - RELAZIONE SINDACI 44
Capitolo 5 - ALTRO DOCUMENTO (RELAZIONE GOVERNO SOCIETARIO) 52

VALDARNO SRL in Liquidazione

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

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

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	20.718.744	21.168.744
2) impianti e macchinario	126.541	140.234
3) attrezzature industriali e commerciali	2.882	4.701
Totale immobilizzazioni materiali	20.848.167	21.313.679
Totale immobilizzazioni (B)	20.848.167	21.313.679
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	301.631	309.739
Totale crediti verso clienti	301.631	309.739
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	19.743
Totale crediti tributari	0	19.743
5-ter) imposte anticipate	48.658	124.020
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.263	2.825
esigibili oltre l'esercizio successivo	54.751	112.753
Totale crediti verso altri	57.014	115.578
Totale crediti	407.303	569.080
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	93.978	71.686
3) danaro e valori in cassa	176	379
Totale disponibilità liquide	94.154	72.065
Totale attivo circolante (C)	503.004	642.692
D) Ratei e risconti	20.575	21.933
Totale attivo	21.371.746	21.978.304
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	5.720.000	5.720.000
IV - Riserva legale	148.229	128.028
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	2.749.220	2.018.133
Varie altre riserve	8.395.184	8.341.081
Totale altre riserve	11.144.404	10.359.214
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	359.973	404.017
Totale patrimonio netto	17.372.606	16.611.259
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	1.067.532	1.192.991
Totale fondi per rischi ed oneri	1.067.532	1.192.991
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	209.669	193.597

D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	862.230	1.132.239
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.273.406	2.136.692
Totale debiti verso banche	2.135.636	3.268.931
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	90.000
Totale acconti	0	90.000
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	220.829	341.034
Totale debiti verso fornitori	220.829	341.034
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	49.747	10.056
Totale debiti tributari	49.747	10.056
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	20.031	20.040
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	20.031	20.040
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	91.740	92.458
esigibili oltre l'esercizio successivo	203.956	157.938
Totale altri debiti	295.696	250.396
Totale debiti	2.721.939	3.980.457
Totale passivo	21.371.746	21.978.304

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.552.399	2.611.079
5) altri ricavi e proventi		
altri	1.425	29.976
Totale altri ricavi e proventi	1.425	29.976
Totale valore della produzione	2.553.824	2.641.055
B) Costi della produzione		
7) per servizi	852.101	899.166
8) per godimento di beni di terzi	1.170	984
9) per il personale		
a) salari e stipendi	286.000	277.062
b) oneri sociali	92.884	90.164
c) trattamento di fine rapporto	24.762	24.097
e) altri costi	12.621	16.624
Totale costi per il personale	416.267	407.947
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	416.884	422.314
Totale ammortamenti e svalutazioni	416.884	422.314
14) oneri diversi di gestione	302.325	289.969
Totale costi della produzione	1.988.747	2.020.380
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	565.077	620.675
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	9	7
Totale proventi diversi dai precedenti	9	7
Totale altri proventi finanziari	9	7
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	8.064	14.728
Totale interessi e altri oneri finanziari	8.064	14.728
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(8.055)	(14.721)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	557.022	605.954
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	188.363	193.251
imposte differite e anticipate	8.686	8.686
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	197.049	201.937
21) Utile (perdita) dell'esercizio	359.973	404.017

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2018	31-12-2017
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	359.973	404.017
Imposte sul reddito	197.049	201.937
Interessi passivi/(attivi)	8.055	14.721
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(500)	(110)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	564.577	620.565
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	24.762	24.097
Ammortamenti delle immobilizzazioni	416.884	422.314
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(2)	-
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	441.644	446.411
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.006.221	1.066.976
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	8.108	(220.104)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(120.205)	6.148
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	1.358	8.040
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	234.855	(18.158)
Totale variazioni del capitale circolante netto	124.116	(224.074)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.130.337	842.902
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(8.055)	(14.721)
(Imposte sul reddito pagate)	(193.251)	(201.925)
(Utilizzo dei fondi)	(134.149)	(74.233)
Totale altre rettifiche	(335.455)	(290.879)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	794.882	552.023
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
Disinvestimenti	360.500	850
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	360.500	850
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(291.863)	252.448
(Rimborso finanziamenti)	(841.432)	(818.273)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.133.295)	(565.825)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	22.087	(12.952)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	71.686	84.926
Danaro e valori in cassa	379	92
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	72.065	85.018
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	93.978	71.686
Danaro e valori in cassa	176	379
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	94.154	72.065

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 31-12-2018

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 31.12.2018 e composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa - è il quinto 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.
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 31.12.2018 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 mese di gennaio del corrente esercizio, in esecuzione di quanto deliberato dall'assemblea dei soci del 10 marzo 2017, è stata perfezionata la vendita della quasi totalità del c.d. "Edificio P" al corrispettivo di euro 450.000. La cessione ha prodotto una plusvalenza fiscalmente imponibile di euro 347.270, rateizzata in cinque esercizi ai fini IRES. Il valore del cespite era già stato adeguato al prezzo di vendita nel bilancio del precedente esercizio; conseguentemente la predetta plusvalenza non si è manifestata nel Conto Economico del presente bilancio.

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

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, valutate al costo negli esercizi precedenti alla liquidazione, sono state interamente svalutate nel bilancio al 31.12.2015 a seguito della ulteriore analisi della loro funzionalità rispetto allo stato di liquidazione delle società.
Tali immobilizzazioni erano esposte nei precedenti bilanci al netto degli ammortamenti calcolati in considerazione della loro utilità pluriennale con il consenso del collegio sindacale.
Le immobilizzazioni immateriali riguardano i costi sostenuti per la stipula dei contratti di mutuo, ammortizzati in rapporto alla durata dei mutui stessi, i quali sono stati valutati al valore nominale anziché con il criterio del costo ammortizzato.
I movimenti intervenuti nelle immobilizzazioni immateriali sono riportati nella tabella seguente.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	6.535	74.742	81.277
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	6.535	64.741	71.276
Svalutazioni	-	10.001	10.001
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	68.483	75.018
Svalutazioni	-	6.259	6.259

In maggiore dettaglio, si evidenzia quanto segue.

	Oneri pluriennali CR Pisa	Oneri pluriennali mutui San Paolo	Oneri pluriennali locazioni	Software	Totale
Consistenza es. precedente:					
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**
Variazioni dell'esercizio:					
Acquisizioni dell'esercizio	0	0	0	0	0
Ammortamenti	-1.566	-1.752	-423	0	-3.742
Ripristini di valore dell'esercizio	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	-982	-4.854	-424	0	-6.259
Fondo ammortamento	-31.942	-28.494	-8.046	-6.535	-75.017
Consistenza al 31.12.2018	**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	21.170.489	978.252	592.087	6.421	22.747.249
Rivalutazioni	9.501.704	-	-	-	9.501.704
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	11.305.146	838.018	587.386	6.421	12.736.971
Svalutazioni	4.198.303	-	-	-	4.198.303
Valore di bilancio	21.168.744	140.234	4.701	-	21.313.679
Variazioni nell'esercizio					
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	307.774	-	-	6.421	314.195
Ammortamento dell'esercizio	669.904	13.693	1.819	-	685.416
Altre variazioni	527.678	-	-	6.421	534.099
Totale variazioni	(450.000)	(13.693)	(1.819)	-	(465.512)
Valore di fine esercizio					
Costo	26.862.715	978.252	592.087	-	28.433.054
Rivalutazioni	9.359.477	-	-	-	9.359.477
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	11.849.345	851.711	589.205	-	13.290.261
Svalutazioni	3.654.104	-	-	-	3.654.104
Valore di bilancio	20.718.744	126.541	2.882	-	20.848.167

Per quanto concerne la voce "terreni e fabbricati", si ricorda che nel bilancio iniziale di liquidazione il valore degli immobili venne adeguato (in contropartita delle rettifiche di liquidazione iscritte fra le voci del netto) a quello presunto realizzo/estinzione, sommariamente stimato in 27,4 milioni di euro; detto valore, comprensivo di quello delle aree e delle

superfici scoperte, venne determinato sulla base dei valori minimi "OMI" disponibili per la zona di riferimento alla data di redazione del precedente bilancio.

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

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

Nel bilancio 2017 sono stati ripristinati i valori degli immobili determinati con la predetta stima, fatta eccezione per il fabbricato identificato come "Edifcio P" che è stato valorizzato a euro 450.000, corrispondenti al prezzo della cessione perfezionatasi nei primi giorni dell'esercizio 2018, superiore di 65.165 euro rispetto al valore della "stima Praxi".
Nello stesso bilancio 2017 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.

Nel gennaio del 2018 l'Edificio P è stato ceduto al prezzo a euro 450.000, senza pertanto generare plusvalenze imputabili al conto economico; la differenza fra detto prezzo ed il costo da ammortizzare, al netto dei contributi ricevuti, è risultata pari a 347.270 euro. Tale importo rappresenta un utile effettivamente realizzato che ha concorso a formare il reddito fiscalmente imponibile dell'esercizio.

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

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

Classificazione contabile	Costo residuo 31.12.2014	RETTIFICHE INIZIALI DI LIQUIDAZIONE	VALORE INIZIALE DI LIQUIDAZIONE	RISCONTO CONTRIBUTI 2015	AMMORTA-MENTI 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	AMMORTA-MENTI 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**

Classificazione contabile	VALORE DI LIQUIDAZIONE 31.12.2016	RISCONTO CONTRIBUTI 2017	AMMORTA-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**

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

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 31.12.2018	Contributi da riscontare	Quota tassata dei contributi da riscontare	Costo fiscale al 31.12.2018
Totale fabbricati 1° Lotto	5.715.866	-1.958.809	400.193	4.157.250
Totale fabbricati 2° Lotto	3.560.529	-2.082.077	0	1.478.452
Totale fabbricati "Ex Gea"	1.013.683	0	0	1.013.683
Piazzale attrezzato	217.903	-127.423	0	90.481
Terreni edificati, strade e altre aree	4.504.089	0	0	4.504.089
Costruzioni leggere	1.300	0	0	1.300
TOTALE	**15.013.370**	**-4.168.309**	**400.193**	**11.245.255**

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 sconteranno IRES e IRAP ordinarie per un ammontare stimato di euro 890.000 circa.

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti sono iscritti al valore di presumibile realizzo.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	309.739	(8.108)	301.631	301.631	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	19.743	(19.743)	0	0	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	124.020	(75.362)	48.658		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	115.578	(58.564)	57.014	2.263	54.751
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	569.080	(161.777)	407.303	303.894	54.751

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	301.631	301.631
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	-	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	48.658	48.658
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	57.014	57.014
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	407.303	407.303

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

Crediti verso clienti
La voce risulta così composta:

	31.12.2018	31.12.2017	Variazioni
Crediti verso clienti	288.838	273.362	15.476
Fatture da emettere	42.549	136.103	-93.554
Note di credito da emettere/anticipi da clienti	-99.726	-29.756	-99.726
Totale crediti verso clienti	**301.631**	**309.739**	**-8.108**

Crediti tributari e imposte anticipate
La voce relativa ai crediti tributari si è azzerata nel corso dell'esercizio.

	31.12.2018	31.12.2017	Variazioni
Credito verso erario per imposte sul reddito	0	9.353	-9.353
Crediti verso erario per IVA	0	10.390	-10.390
Totale crediti tributari	**0**	**19.743**	**-19.743**

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

	31.12.2018			31.12.2017			Variazione
	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota	**Effetto fiscale**	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota	**Effetto fiscale**	
Quota contributo 1° Lotto tassato	400.191	28,82%	115.335	430.331	28,82%	124.021	-8.686
Plusvalenze rateizzate	-277.816	24,00%	-66.676	0	24,00%	0	-66.676
Totale imposte anticipate	**122.375**	**39,76%**	**48.659**	**430.331**	**28,82%**	**124.021**	**-75.362**

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 400.191) relativa agli immobili realizzati con il 1° Lotto dei Lavori, che pur essendo ancora iscritta nei risconti passivi (esposti in bilancio in riduzione del costo degli immobili), è già stata tassata in virtù della normativa vigente all'epoca della sua erogazione.
Le imposte differite attengono alla plusvalenza realizzata nell'esercizio in dipendenza della vendita dell'Edificio P.
Le imposte differite sulla plusvalenza latente nel valore rivalutato degli immobili sono state rilevate nel "Fondo Costi e Oneri della liquidazione".

Crediti verso altri
La voce risulta così composta:

	31.12.2018	31.12.2017	Variazioni
Cauzioni a terzi	54.751	112.753	-58.002
Verso altri	2.262	2.825	-563
Totale altri crediti	**57.014**	**115.578**	**-58.565**

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	71.686	22.292	93.978
Denaro e altri valori in cassa	379	(203)	176
Totale disponibilità liquide	72.065	22.089	94.154

Al fine di una più completa informativa si rinvia al prospetto del rendiconto finanziario per gli anni 2018 e 2017.

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:

	31.12.2018	31.12.2017	Variazioni
Risconti su premi assicurativi	0	0	0
Altri	20.575	21.933	-1.358
Totale risconti attivi	**20.575**	**21.933**	**-1.358**

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Riclassifiche		
Capitale	5.720.000	-	-	-		5.720.000
Riserva legale	128.028	20.201	-	-		148.229
Altre riserve						
Riserva straordinaria	2.018.133	383.816	-	347.271		2.749.220
Varie altre riserve	8.341.081	-	401.374	(347.271)		8.395.184
Totale altre riserve	10.359.214	383.816	401.374	-		11.144.404
Utile (perdita) dell'esercizio	404.017	(404.017)	-	-	359.973	359.973
Totale patrimonio netto	16.611.259	-	401.374	-	359.973	17.372.606

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Rettifiche di liquidazione	8.395.186
Arrotondamenti	(2)
Totale	8.395.184

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 altre ragioni
Capitale	5.720.000	Capitale	C	5.720.000	-
Riserva legale	148.229	Utili realizzati	C	148.229	-
Altre riserve					
Riserva straordinaria	2.749.220	Utili realizzati	C	2.749.220	-
Varie altre riserve	8.395.184	Utili previsti	C	8.395.184	4.091.536
Totale altre riserve	11.144.404			11.144.404	4.091.536
Totale	17.012.633			17.012.633	4.091.536
Quota non distribuibile				17.012.633	

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
Rettifiche di liquidazione	8.395.186	Utili previsti	C
Arrotondamenti	(2)	Utili	E
Totale	8.395.184		

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

La riserva da rettifiche di liquidazione è alimentata in positivo, per euro 9.873.683, con l'adeguamento del costo degli immobili (al netto dei contributi non riscontati), ai valori stimati con la perizia redatta da Praxi s.p.a. e in negativo, per euro 1.478.497 con l'ammontare del fondo costi e oneri di liquidazione, al netto delle rettifiche operate nel corso della liquidazione per revisione degli importi stimati. Nel corso dell'esercizio è stata utilizzata per l'ammontare della plusvalenza realizzata sull'Edificio P, pari a euro 347.271, alimentando per pari importo la riserva straordinaria.
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	1.192.991	1.192.991
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	125.459	125.459
Totale variazioni	(125.459)	(125.459)
Valore di fine esercizio	1.067.532	1.067.532

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

FONDO COSTI E ONERI DI LIQUIDAZIONE	Previsione Iniziale	Rettifiche e adeguamenti 2015 e 2017	Utilizzi precedenti	Importo Iniziale	Utilizzi 2018	Importo finale
A - Costi e oneri di Liquidazione						
Costi amministrativi per l'ufficio della liquidazione	10.000	0	0	10.000	0	10.000
Compenso del liquidatore	71.400	80.870	-74.270	78.000	22.880	55.120
Stime e valutazioni peritali	50.000	0	-21.986	28.015	0	28.015
Costi tecnici di assegnazione (frazionamenti, lavori, etc.)	150.000	0	-59.250	90.750	2.496	88.254
Ires ed Irap su plusvalenze di assegnazione	2.000.000	-1.013.773	0	986.227	100.083	886.144
Transazioni e oneri per rapporti locativi	130.000	0	-130.000	0	0	0
TOTALE A	**2.411.400**	**-932.903**	**-285.506**	**1.192.992**	**125.459**	**1.067.533**

Gli utilizzi del fondo, ammontanti a complessivi 125.459 euro, sono stati imputati al Conto Economico in riduzione della voce "Costi per servizi" per euro 25.376 e della voce "Imposte sul reddito dell'esercizio" per euro 100.083, corrispondenti all'ammontare delle imposte correnti e differite sull'imponibile originato dalla cessione dell'Edificio P.

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	193.597
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	24.762
Utilizzo nell'esercizio	690
Altre variazioni	(8.000)
Totale variazioni	16.072
Valore di fine esercizio	209.669

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	3.268.931	(1.133.295)	2.135.636	862.230	1.273.406
Acconti	90.000	(90.000)	0	0	-
Debiti verso fornitori	341.034	(120.205)	220.829	220.829	-
Debiti tributari	10.056	39.691	49.747	49.747	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	20.040	(9)	20.031	20.031	-
Altri debiti	250.396	45.300	295.696	91.740	203.956
Totale debiti	3.980.457	(1.258.518)	2.721.939	1.244.577	1.477.362

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 31.12.2017	Rimborsi 2018	Residuo debito al 31.12.2018	Con scadenza entro l'esercizio successivo	Con scadenza oltre l'esercizio successivo	
						Con durata residua inferiore a 5 anni	Con durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche:							
Mutuo CRP/B. Intesa	5.164.569	636.695	318.069	318.626	318.626	0	0
OPI n. 66863	3.615.199	911.289	217.418	693.870	224.218	469.652	0
OPI n. 68214	1.549.371	551.666	98.992	452.674	104.368	348.306	0
OPI n. 73596	2.700.000	877.418	206.952	670.466	215.017	455.448	0
Totale	**13.029.139**	**2.977.068**	**841.432**	**2.135.636**	**862.230**	**1.273.406**	**0**

Servizio mutui passivi	**ESERCIZIO CORRENTE**			**ESERCIZIO PRECEDENTE**		
	Rimborsi	**Interessi passivi**	**Totale**	**Rimborsi**	**Interessi passivi**	**Totale**
Mutuo CRP/B. Intesa	318.069	0	318.069	314.367	1.908	316.275
OPI n. 66863	217.418	0	217.418	210.825	164	210.988
OPI n. 68214	98.992	1.226	100.218	93.892	1.610	95.502
OPI n. 73596	206.952	4.457	211.409	199.189	5.766	204.956

Totale	**841.432**	**5.683**	**847.115**	**818.273**	**9.448**	**827.721**

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.

	31.12.2018	31.12.2017	Variazioni
Debiti verso fornitori	191.252	263.581	-72.329
Fatture da ricevere	29.578	77.453	-47.875
Totale debiti verso fornitori	**220.829**	**341.034**	**-120.205**

Debiti tributari

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

	31.12.2018	31.12.2017	Variazioni
Debiti per ritenute acconto v/lav. autonomi	0	5.564	0
Debiti per ritenute v/personale e parasub.	9.421	9.654	9.421
Debiti per imposta sostitutiva rivalutazione TFR	635	691	635
Debiti per saldo IRES / IRAP	28.519	0	28.519
Debiti per Iva	5.318	0	5.318
Totale debiti tributari	**49.747**	**10.056**	**39.690**

Debiti verso istituti di previdenza

	31.12.2018	31.12.2017	Variazioni
I.N.P.S.	19.141	19.214	-73
INAIL	146	83	62
Altri	744	742	2
Totale debiti verso Istituti di previdenza	**20.031**	**20.040**	**-9**

Altri debiti

	31.12.2018	31.12.2017	Variazioni
Debiti vs personale per retrib. e mensilità agg.ve	30.755	29.988	30.755
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	203.956	157.938	46.018
Altri	4.697	4.647	49
Totale altri debiti	**295.696**	**250.395**	**45.301**

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

Nessun debito è relativo a creditori esteri.

Suddivisione dei debiti per area geografica

Non esistono debiti nei confronti di creditori esteri.

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	2.135.636	2.135.636
Acconti	-	0
Debiti verso fornitori	220.829	220.829
Debiti tributari	49.747	49.747
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	20.031	20.031

Area geografica	Italia	Totale
Altri debiti	295.696	295.696
Debiti	2.721.939	2.721.939

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	2.135.636	2.135.636	-	2.135.636
Acconti	-	-	-	0
Debiti verso fornitori	-	-	220.829	220.829
Debiti tributari	-	-	49.747	49.747
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	20.031	20.031
Altri debiti	-	-	295.696	295.696
Totale debiti	2.135.636	2.135.636	586.303	2.721.939

Nel precedente esercizio 2017 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 beneficiarono di un contributo comunitario di originari euro 5.189.932, mentre quelle del 2° lotto di un contributo di originari euro 5.233.445, entrambi previsti e disciplinati dal regolamento CEE n. 2081/93 (Obiettivo 2, Asse 4, Azione 4.4A, Recupero Siti).
In applicazione a quanto previsto dai principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), 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 268.531.
L'ulteriore diminuzione di euro 79.339 deriva dalla cessione dell'Edificio P ed ha alimentato la riserva straordinaria.
Di seguito si evidenzia comunque la composizione e la variazione dei contributi da riscontare.

	31.12.2018			31.12.2017			Variazioni
	Entro eser. successivo	Oltre eser. successivo	**Totale**	Entro eser. successivo	Oltre eser. successivo	**Totale**	Totali
Risconti su contributo U.E. 1° lotto	130.041	1.828.768	1.958.809	130.041	1.958.809	2.088.850	-130.041
Risconti su contributo U.E. 2° lotto	137.954	2.071.546	2.209.500	142.592	2.284.737	2.427.329	-217.829
Totale risconti passivi	**267.995**	**3.900.314**	**4.168.309**	**272.633**	**4.243.546**	**4.516.179**	**-347.870**

Nota integrativa, conto economico

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

Valore della produzione

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Canoni locativi	1.561.665
Riaddebito costo servizi	650.945
Riaddebito costo del personale	280.030
Servizi extra ai conduttori	59.760
Totale	2.552.399

I ricavi delle prestazioni rese sono variati come segue:

	31.12.2018	31.12.2017	Variazioni
Canoni locativi	1.561.665	1.577.085	-15.420
Ricavi accessori - Riaddebito costo servizi	650.945	739.203	-88.258
Ricavi accessori - Riaddebito costo personale	280.030	269.867	10.163
Ricavi accessori - Servizi extra ai conduttori	59.760	24.925	34.835
Totale	**2.552.399**	**2.611.079**	**-58.680**

Gli "altri ricavi e proventi" sono così composti:

	31.12.2018	31.12.2017	Variazioni
Sopravvenienze attive	0	13.977	-13.976
Recuperi e rimborsi assicurativi	900	2.800	-1.900
Altri oneri e proventi	525	13.200	-12.675
Totale	**1.425**	**29.976**	**-28.552**

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 provincia di Pisa.

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	2.552.399
Totale	2.552.399

Costi della produzione

Costi per servizi
Tale voce comprende:

	31.12.2018	31.12.2017	Variazioni
Compensi e spese per organi sociali	9.360	9.360	0
Energia elettrica, gas, acqua	302.617	322.026	-19.409
Legali, amministrative e fiscali	48.177	55.578	-7.401
Manutenzioni	255.261	299.399	-44.138
Oneri bancari	7.137	4.382	2.755
Assicurazioni	23.062	33.285	-10.223
Prestazioni di assistenza e coordinamento tecnico	22.871	31.180	-8.309
Servizio di vigilanza e controllo accessi	19.813	24.467	-4.654
Servizio pulizie	75.123	81.090	-5.967
Varie	88.681	38.399	50.282
Totale	**852.101**	**899.166**	**-47.064**

L'importo è esposto al netto dell'utilizzo del fondo costi e oneri di liquidazione per euro 25.376 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 2018 è stato di 4 unità per quanto riguarda gli impiegati e di 5 unità per quanto riguarda gli operai, invariato rispetto all'esercizio 2017. Alla data del 31 dicembre il personale era di nove unità.
I costi per il personale sono variati come segue.

	31.12.2018	31.12.2017	Variazioni
Salari e stipendi	286.000	277.062	8.938
Oneri sociali	92.884	90.164	2.720
Trattamento di fine rapporto	24.762	24.097	665
Altri costi	12.621	16.624	-4.003
Totale	**416.267**	**407.947**	**8.319**

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:

	31.12.2018	31.12.2017	Variazioni
Cancelleria e stampati	580	537	44
Imposta ICI/IMU	251.660	254.689	-3.029
Imposte indirette e tasse	31.921	30.281	1.639
Altri oneri	18.164	4.461	13.702
Totale	**302.325**	**289.969**	**12.356**

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	7.208
Altri	856
Totale	8.064

In ulteriore dettaglio:

	31.12.2018	31.12.2017	Variazioni

Interessi passivi su c/c bancari e commissioni massimo scoperto	1.526	4.119	-2.593
Interessi passivi su mutui ipotecari	5.683	9.448	-3.765
Altri interessi passivi e oneri finanziari	856	1.161	-305
Totale	**8.064**	**14.728**	**-6.663**

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

Elementi di ricavo di entità o incidenza eccezionali
L'ammontare dei proventi di entità o incidenza eccezionali è pari a euro 450.000 ed è rappresentato dal corrispettivo della vendita dell'Edificio P.
L'operazione non ha avuto riflesso nel conto economico dell'esercizio dal momento che i beni immobili vengono iscritti nell'attivo del bilancio al loro valore di liquidazione, nel caso pari al prezzo di cessione.
La cessione ha apportato nell'esercizio maggiori risorse finanziarie per euro 360.000, avendo la società già incassato un acconto di 90.000 euro nell'anno 2016.
Tali risorse hanno consentito di azzerare l'utilizzo degli affidamenti in conto corrente bancario che, al termine del precedente esercizio, ammontavano a 292.000 euro circa.

Non sono da segnalare elementi di costo eccezionali per entità o incidenza.

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 stanziate 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	(400.191)	(400.191)
Totale differenze temporanee imponibili	277.816	-
Differenze temporanee nette	678.007	400.191
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(124.021)	(20.742)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	75.362	1.453
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(48.659)	(19.289)

Le imposte sul reddito, di competenza dell'esercizio, ammontano ad euro 197.049 (al 31.12.2017 il saldo era pari a euro 201.937) e sono così scomponibili:

	31.12.2018	31.12.2017

	IRES	IRAP	**Totale**	IRES	IRAP	**Totale**
Utile ante imposte	**557.021**	**557.021**		**605.955**	**605.955**	
Differenza nella base imponibile fra IRES e IRAP		424.323			422.667	
	557.021	**981.344**		**605.955**	**1.028.622**	
Aliquota di imposta applicabile	24,00%	4,82%		24,00%	4,82%	
Imposte teoriche	**133.685**	**47.301**	**180.986**	**145.429**	**49.580**	**195.009**
Effetto fiscale delle differenze permanenti:						
Per costi indeducibili	43.724	26.142	69.865	48.351	9.441	57.792
Per altre differenze	-16.247	-37.555	-53.802	-29.257	-21.607	-50.864
Carico d'imposta registrato a conto economico	**161.162**	**35.888**	**197.049**	**164.524**	**37.414**	**201.937**
Aliquota effettiva	**28,93%**	**3,66%**	**35,38%**	**27,15%**	**3,64%**	**33,33%**

Il carico fiscale di competenza è esposto nel Conto Economico al netto dell'importo del Fondo Costi e Oneri di Liquidazione, utilizzato a copertura del carico fiscale originato dalla cessione dell'Edificio P.
In dettaglio:

	Correnti	**Anticipate e Differite**	**Totale**
Ires di competenza	170.597,14	73.909,44	244.506,58
Irap di competenza	51.173,33	1.452,75	52.626,07
Totale imposte di competenza	**221.770,46**	**75.362,19**	**297.132,65**
Utilizzo Fondo COL - Ires	*16.668,96*	*66.675,84*	*83.344,80*
Utilizzo Fondo COL - Irap	*16.738,41*	*0,00*	*16.738,41*
Totale utilizzo Fondo COL	***33.407,37***	***66.675,84***	***100.083,21***
Ires Netta	153.928,18	7.233,60	161.161,78
Irap Netta	34.434,91	1.452,75	35.887,66
Imposte nette di competenza	**188.363,09**	**8.686,35**	**197.049,44**

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 31.12.2018 ammontano ad euro 22.000; 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	22.000	9.000

Compensi al revisore legale o società di revisione

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	4.000
Altri servizi di verifica svolti	5.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	9.000

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	536.296	604.134	239.574	**1.380.003**	181.662	**1.561.665**
Recupero spese servizi gest. immobili e utilizzo aree comuni	402.049	381.400	116.770	**900.218**	30.757	**930.975**
Servizi extra condominiali	17.330	0	0	**17.330**	42.430	**59.760**
TOTALE	**955.674**	**985.534**	**356.344**	**2.297.551**	**254.848**	**2.552.399**

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 marzo 2019 l'Assemblea dei Soci ha autorizzato il liquidatore a dare esecuzione a interventi di straordinaria manutenzione sugli edifici A, B e O per complessivi euro 630.000, riaddebitabili ai conduttori in forza delle specifiche condizioni stabilite dai contratti locativi.

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

I corrispettivi fatturati nell'esercizio 2018 per prestazioni rese a pubbliche amministrazioni o a società da queste partecipate sono riepilogati nella seguente tabella:

TOSCANA ENERGIA SPA	536.295,74
GEA SRL IN LIQUIDAZIONE	604.133,73
COMUNE DI PISA	239.573,84
CAAF CGIL TOSCANA S.R.L.	2.480,65
S.E.PI. SPA	20.098,61
PISAMO - AZIENDA PER LA MOBILITA' S.R.L.	7.819,56
FARMACIE COMUNALI	4.384,36
TRIBUNALE DI PISA	54.948,40
PROCURA DELLA REPUBBLICA - PISA	48.879,64
COMUNE DI SAN GIULIANO TERME	20.813,43
ACQUE SPA	632,85
ALTRI	21.604,12
TOTALE	**1.561.664,93**

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

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio di euro 359.973, il Liquidatore ne propone la seguente destinazione:
- il 5 per cento, pari a euro 17.999, alla riserva legale;
- la differenza, pari a euro 341.974, 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 2018, 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 2019.
Il liquidatore
dott. Sandro Sgalippa

VERBALE DELLA RIUNIONE DI ASSEMBLEA
del giorno 27 maggio 2019

Il giorno 27 maggio 2019, 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 16 maggio 2019 a firma del liquidatore della società.

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

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

È presente il sindaco unico, dott. Antonio Martini.

Presiede l'assemblea il dott. Sandro Sgalippa; funge da segretario per la redazione del presente verbale la Sig.ra Maria Rita Graziani, presente per espresso invito.

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 2018, relazione sindaco unico: deliberazioni inerenti e conseguenti;
3. varie ed eventuali.

*

Sul primo argomento all'ordine del giorno (comunicazioni del liquidatore) il Presidente informa i soci riguardo ai principali fatti ed eventi verificatisi successivamente all'ultima assemblea.

In particolare il Presidente riferisce in merito ai recenti controlli intervenuti sui contratti locativi degli spazi utilizzati dagli Uffici Giudiziari, subentrati nel contratto a suo tempo stipulato con il Comune di Pisa; sullo stato della procedura per l'affidamento degli interventi edilizi deliberati nell'assemblea del 26 marzo 2019; sulla necessità di ulteriori interventi urgenti di manutenzione e messa in sicurezza dell'edificio "A", dovuti al distacco di una porzione del rivestimento esterno; sulla riduzione di un addetto all'attività di portierato dovuta a un pensionamento avvenuto lo scorso mese di aprile, e alla riduzione di un ulteriore addetto all'attività di portierato , a far data dal prossimo mese di giugno, che ha presentato richiesta di aspettativa biennale propedeutica alla successiva domanda di pensionamento.

L'ing. Breschi chiede quindi ulteriori chiarimenti, ai quali il Liquidatore risponde confermando che, per il reperimento delle risorse finanziarie necessarie a coprire il costo per gli interventi di ripristino del rivestimento esterno dell'edificio "A", stimato in circa 150/200.000 euro contrattualmente a carico dei conduttori, la società provvederà sin dalle fatturazioni in acconto del 2° semestre 2019. In merito alla necessità di assicurare la continuità del servizio di portierato, il Liquidatore conferma infine che è stata valutata e prevista una adeguata integrazione del prossimo contratto di affidamento dei servizi di vigilanza-sorveglianza, non escludendo la possibilità di rafforzare ulteriormente detti servizi ove pervenissero sollecitazioni in tal senso da parte dei conduttori.

Quindi il Liquidatore rileva la soddisfazione dei presenti per l'informativa e le risposte ricevute e i Soci, all'unanimità, prendono atto senza ulteriori osservazioni di quanto loro comunicato.

*

Sul **secondo argomento** all'ordine del giorno (bilancio di liquidazione al 31 dicembre 2018, 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, richiamando l'attenzione sui soddisfacenti risultati conseguiti anche in esito a:

- la vendita dei locali dell'edificio "P" adibiti ad uffici e relative pertinenze;
- l'assenza di disdette relative ai principali contratti locativi, con conseguente possibilità di estinguere i mutui in corso di ammortamento senza necessità di ricorrere a dismissioni contrastanti con i deliberati criteri della liquidazione o ad apporti finanziari dei Soci;
- la prosecuzione delle azioni di contenimento dei costi di gestione;
- la razionalizzazione delle garanzie ipotecarie sui mutui, grazie agli intervenuti frazionamenti immobiliari.

Il liquidatore richiama inoltre l'attenzione dei soci sull'estinzione, a fine 2019, di uno dei quattro mutui in essere e sulla conseguente maggior disponibilità di risorse finanziarie attesa nel successivo esercizio.

Riguardo della Relazione sul governo societario, il liquidatore ne segnala i passaggi in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, di prevenzione della corruzione e della trasparenza, di antiriciclaggio e di privacy, richiamando inoltre l'informativa riguardante il "responsabile unico del procedimento" per le procedure di gara ed evidenziando, al riguardo, che a partire dal secondo semestre 2018, a seguito della frequenza di adeguati corsi di formazione, tali funzioni sono state svolte anche dagli impiegati amministrativi e tecnici della società.

Il Liquidatore richiama infine l'attenzione sul paragrafo dedicato alla valutazione del rischio aziendale e sul risultato ottenuto applicando i criteri proposti dall'Ente controllante.

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

a. di approvare il bilancio dell'esercizio chiuso il 31.12.2018, così come redatto dal liquidatore;
b. di destinare come segue l'utile di euro 359.973, relativo al quinto periodo di liquidazione:
   - alla riserva legale il 5%, pari a euro 17.999;
   - alla riserva straordinaria il residuo, pari a euro 341.974.

*

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

Il Segretario	Il Presidente
(Maria Rita Graziani)	*(Sandro Sgalippa)*
Firmato	*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 2018

Relazione sulla gestione

Valdarno S.r.l.
in liquidazione

Bilancio al 31 Dicembre 2018

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.

Signori Soci,
unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, redatto secondo quanto previsto dalla legislazione civilistica, sottopongo alla Vostra approvazione la presente relazione sulla gestione che fornisce le informazioni previste e richieste dagli artt. 2428 e 2490, co. 2, c.c., come integrati dalle previsioni del principio contabile OIC 5 del giugno 2008.

Si premette che la società nel rispetto delle speciali disposizioni legislative applicabili alle società controllate da Enti Locali, tende a perseguire gli obiettivi gestionali, generali e speciali, definiti dal Comune di Pisa ai sensi dell'art. 147-quater, co. 2, D.Lgs. 267/2000 e, in particolare, gli obiettivi definiti nel Documento Unico di Programmazione (DUP) per il triennio 2018-2020, allegato alla delibera del Consiglio del Comune di Pisa, n. 51 del 21.12.2017.

Il bilancio che siete invitati ad approvare comprende il periodo dallo 01.01.2018 al 31.12.2018, quinto 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;
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, autorizzata dall'assemblea dei soci tenutasi il 10 marzo 2017, di una porzione pressoché totale dell'Edificio P con relative aree pertinenziali.
L'operazione, derogatoria rispetto ai criteri di svolgimento della liquidazione deliberati dall'assemblea del 5.12.2014, è stata perfezionata nel mese di gennaio 2018, dopo aver liberato il fabbricato dai vincoli e le garanzie che lo gravavano, realizzando una plusvalenza di euro 347.270 rispetto al costo del bene.

b) Andamento della liquidazione nell'esercizio, con riferimento al realizzo delle attività, all'estinzione delle passività, alla soluzione delle eventuali controversie in corso, ai nuovi o maggiori accertamenti di attività e passività.
La vendita dell'Edificio P al prezzo di 450.000 euro ha apportato nella casse della società risorse finanziarie nette per 260.000 euro, dedotti 90.000 euro di acconti incassati nel 2016 e 100.000 euro circa di maggiori imposte a saldo da versare nel 2019.

Nel corso dell'esercizio sono regolarmente proseguite le necessarie operazioni di manutenzione del compendio immobiliare.
Sono inoltre stati commissionati gli studi e i progetti preliminari necessari ad avviare, nel corso del 2019, gli interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici A, B ed O che si prevede di completare nello stesso anno; si tratta di interventi approvati nell'assemblea del 26 marzo 2019, il cui costo stimato di circa 600.000 euro sarà sostenuto dai conduttori in conformità alle condizioni che regolano i rispettivi contratti locativi.
I lavori, ormai indifferibili, sono necessari per conservare il valore e la funzionalità del patrimonio immobiliare della società e comporteranno significativi interventi di messa in sicurezza sugli infissi dell'Edificio A ed il rifacimento elle coperture degli edifici B ed O.

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

Nel corso dell'esercizio è proseguito regolarmente il processo di ammortamento dei mutui ed è stato azzerato l'indebitamento bancario a breve.

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

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

Spese riaddebitate	2018	2017	2016	2015	2014	2018-2014	2018-2017
manutenzione opere civili	177.530	205.139	149.163	122.663	141.550	35.980	-27.609
manutenzione impianto antincendio	25.495	37.488	32.673	24.562	38.452	-12.957	-11.993
manutenzione impianti ascensori	7.995	6.785	9.540	9.577	8.736	-741	1.210
manutenzione impianto telefonico	0	0	0	0	11.275	-11.275	0

Spese riaddebitate	2018	2017	2016	2015	2014	2018-2014	2018-2017
manutenzione impianto telecontrollo	22.774	23.941	40.030	27.306	18.174	4.600	-1.167
manutenzione aree a verde	21.467	26.046	32.778	42.611	36.055	-14.588	-4.579
servizio pulizie esterne	12.681	11.746	9.667	7.906	0	12.681	936
servizio pulizie interne	62.441	69.344	80.495	222.966	320.237	-257.796	-6.903
servizio di vigilanza e controllo accessi	19.813	24.467	26.392	102.000	135.574	-115.761	-4.654
servizi tecnici	22.871	31.180	25.541	34.905	43.245	-20.374	-8.309
polizze assicurative	18.119	29.784	37.000	37.000	39.500	-21.381	-11.665
energia elettrica	249.172	254.204	204.672	416.854	517.811	-268.639	-5.032
acqua	23.482	23.866	20.299	17.751	11.499	11.983	-384
gas e servizio teleriscaldamento	29.963	43.956	103.414	46.443	41.190	-11.227	-13.993
Servizi esclusivi a richiesta	46.913	21.501	32.714	*21.955*	0	46.913	25.412
Totale	**740.716**	**809.447**	**804.379**	**1.134.499**	**1.363.298**	**-622.582**	**-68.731**
di cui utenze e servizi pulizia	*407.703*	*447.072*	*521.962*	*758.363*	*931.927*	*-524.224*	*-39.369*
di cui altre	*333.013*	*362.375*	*282.416*	*376.136*	*431.371*	*-98.358*	*-29.361*

Spese esclusive Valdarno s.r.l.	2018	2017	2016	2015	2014	2018-2014	2018-2017
Veicoli aziendali	473	1.138	1.287	1.466	4.642	-4.169	-665
Legali, tributarie, tenuta paghe, informatiche	62.540	61.790	69.846	81.997	86.460	-23.920	750
Telefoniche e postali	6.671	9.415	11.235	11.270	12.202	-5.531	-2.744
Organi amministrativi/liquidatore	22.880	20.800	24.960	28.511	39.932	-17.052	2.080
Organo di controllo	9.360	9.360	9.540	18.060	27.024	-17.664	0
Perizie, frazionamenti e altre spese di assegnazione	2.496	32.400	48.836	0	0	2.496	-29.904
Altri costi	32.341	8.016	14.814	8.546	26.621	5.720	24.325
Totale	**136.761**	**142.919**	**180.518**	**149.849**	**196.880**	**-60.119**	**-6.158**

Nel corso dell'esercizio il liquidatore ha informato i nuovi organi di indirizzo politico del Comune di Pisa, socio di maggioranza, delle prospettive della liquidazione e delle valutazioni preliminari avviate dalla precedente giunta con Toscana Energia, socio di minoranza, in merito al possibile superamento del programma liquidatorio definito nell'assemblea del dicembre 2014.

c) Prospettive della liquidazione, in ordine alla completa o parziale estinzione delle passività ed alla copertura dei costi e oneri e la sua prevedibile durata.
In base a quanto stabilito dall'assemblea del 5 dicembre 2014, il liquidatore dovrà assegnare ai soci gli immobili sociali, assicurando prioritariamente a Toscana Energia S.p.a. la proprietà del settimo piano a scendere dell'edificio "A" del compendio immobiliare "Enrico Fermi" in Pisa, località Ospedaletto.

Non essendo previsto un criterio di attribuzione di tutte le componenti patrimoniali proporzionale alla quota di capitale possedute, al fine di assicurare a ciascun socio il pieno soddisfacimento delle proprie ragioni si è reso necessario procedere alla esatta individuazione e valutazione delle predette componenti e, in particolare, di quelle immobiliari.
I risultati del processo valutativo, ultimato nel primo scorcio del 2016 con una perizia redatta dalla società PRAXI S.p.A., sono stati recepiti nei successivi bilanci della liquidazione.

Il programma della liquidazione deve essere realizzato sia salvaguardando l'equilibrio finanziario di Valdarno, sia rispettando le previsioni dell'art. 12, D.L. 98/2011 il quale, anche alla luce dell'orientamento espresso dalla Corte dei Conti (Sez. Reg. Controllo per la Toscana, del. 255/2013/par del 29.07.2013), limita le assegnazioni che possano comportare esborsi economici o finanziari a carico del socio Ente locale.
In assenza di versamenti integrativi nelle casse sociali da parte dei soci o della disponibilità dei medesimi ad accollarsi o a garantire le passività residue, qualsiasi ipotesi di assegnazione parziale del patrimonio immobiliare deve accompagnarsi alla previsione di flussi finanziari, originati dagli immobili sociali residui, idonei a coprire il pagamento delle passività sociali in generale e dei residui mutui ipotecari in particolare.
Tale previsione è correlata alla permanenza dei flussi derivanti dai rapporti locativi in essere, almeno sino alla completa estinzione delle passività sociali. In proposito si evidenzia che le scadenze dei mutui sono distribuite nel periodo dal 2019 al 2022, tutte anteriori rispetto a quelle dei principali contratti locativi in essere, tacitamente rinnovati nel corso del 2018 sino a tutto l'anno 2025.

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

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

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

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

d) Eventuali operazioni straordinarie compiute.
Nel periodo di liquidazione non sono state compiute operazioni straordinarie fatta eccezione per la già citata 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 euro 347.270 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 che consentono a Valdarno di far fronte agli impegni con gli istituti di credito.
Gli impegni contrattuali con i conduttori impongono inoltre di individuare e perseguire soluzioni che consentano di continuare ad assicurare la gestione del compendio immobiliare nei termini previsti, indipendentemente dal trasferimento della sua proprietà.
È stato elaborato un primo schema di regolamento condominiale tagliato sulle caratteristiche e le specificità del Centro Servizi Enrico Fermi e sull'assetto proprietario del compendio immobiliare, atteso in esito alla liquidazione di Valdarno. La bozza di elaborato disponibile richiederà significative verifiche e adattamenti anche in funzione della natura del soggetto al quale affidare la gestione amministrativa della proprietà condominiale e dei servizi comuni da garantire ai conduttori.

Il liquidatore procederà alla cancellazione della società dal Registro delle Imprese 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 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 2018 evidenzia un utile di euro 359.973, al netto delle imposte di competenza pari a euro 197.049.
Sul risultato ha inciso positivamente, per euro 125.459, l'utilizzo del fondo costi e oneri di liquidazione a copertura del compenso spettante al liquidatore (euro 22.280), di spese per frazionamenti e servizi connessi alla vendita dell'Edificio P (euro 2.496), nonché a copertura delle imposte imputabili alla plusvalenza da cessione del predetto edificio (euro 100.083).

Il risultato ante imposte, pari a euro 577.022, è stato a sua volta determinato allocando accantonamenti per euro 416.884 ai fondi di ammortamento e svalutazione delle immobilizzazioni.

L'attività della società consiste nella gestione della proprietà immobiliare "Centro Servizi Enrico Fermi" in Pisa, località Ospedaletto.
Il compendio immobiliare si estende su un'area di 52.000 metri quadrati, sulla quale si sviluppano edifici per 124.000 metri cubi destinati a uffici, magazzini, officine e archivi e si estendono superfici esterne per circa 38.000 mq. destinate a parcheggi, strade, piazzali, rimesse e aree a verde.
Valdarno S.r.l. provvede sia alla gestione amministrativa dell'attività locativa in senso stretto, sia alla erogazione dei servizi di gestione integrata necessari ad assicurare ai conduttori il godimento degli spazi comuni relativi agli immobili concessi in locazione.
Tali servizi prevedono la pulizia generale di aree esterne e delle aree comuni interne (nonché, per la prima parte dell'esercizio, anche la pulizia delle superfici in godimento esclusivo ai conduttori); gli interventi manutentivi sugli immobili e sui relativi impianti di sollevamento, riscaldamento, condizionamento, antincendio, eccetera; l'approvvigionamento di energia elettrica, acqua e gas; i servizi di reception, portineria e sorveglianza; le coperture assicurative e gli altri servizi resi nell'interesse dei conduttori.
L'attività in discorso è caratterizzata dal riaddebito ai conduttori dei costi direttamente sostenuti per l'erogazione dei servizi stessi, convenzionalmente indicati come costi per "spese condominiali"; a decorrere dall'esercizio 2015 detti costi sono riaddebitati senza applicazione di ricarico.

Con riferimento ai principali dati economici, riteniamo utile la lettura del seguente prospetto:

Conto Economico riclassificato	2018	2017	2016	Variazione 2018 - 2017
Ricavi da canoni	1.561.665	1.577.085	1.570.115	-15.420
Ricavi da prestazioni	990.734	1.033.995	1.029.231	-43.261
Valore della produzione operativa	**2.552.399**	**2.611.079**	**2.599.347**	**-58.680**
Costi esterni operativi	853.271	900.150	911.839	-46.879
Valore aggiunto (VA)	**1.699.128**	**1.710.929**	**1.687.508**	**-11.801**
Costi del personale	416.267	407.947	421.056	8.320
Margine operativo lordo (MOL)	**1.282.861**	**1.302.982**	**1.266.452**	**-20.121**
Ammortamenti e accantonamenti (al netto dei contributi)	416.884	422.314	423.147	-5.430
Risultato operativo (RO)	**865.977**	**880.668**	**843.305**	**-14.691**
Risultato dell'area accessoria	-300.900	-273.970	-244.915	-26.931
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	9	7	48	2
EBIT normalizzato	**565.086**	**606.706**	**598.437**	**-41.620**
Risultato dell'area straordinaria	0	13.977	13.029	-13.976
EBIT integrale	**565.086**	**620.682**	**611.466**	**-55.596**
Oneri finanziari	8.064	14.728	23.555	-6.664
Risultato lordo (RL)	**557.022**	**605.954**	**587.911**	**-48.932**
Imposte sul reddito	197.049	201.937	230.378	-4.888
Risultato netto (RN)	**359.973**	**404.017**	**357.533**	**-44.044**

Anche la gestione del 2018 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 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 255.000 circa, a fronte dei 300.000 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		*2018*	*2017*	*2016*
ROE netto	RN / MP	2,07%	2,43%	2,21%
ROE lordo	RL / MP	3,21%	3,65%	3,63%
ROI	RO / (Cio medio - Po medie)	4,32%	4,28%	3,34%
ROS	RO / RICAVI DA CANONI E PRESTAZIONI	33,93%	33,73%	32,44%

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)*	2018	2017	2016
Immobilizzazioni immateriali (imposte anticipate)	48.658	124.020	132.707
Immobilizzazioni materiali (al netto dei contributi in c/impianti)	20.848.167	21.313.679	20.861.399
Immobilizzazioni finanziarie	54.751	112.753	4.751
Attivo fisso (AF)	***20.951.576***	***21.550.452***	***20.998.857***
Risconti attivi	20.575	21.933	29.973
Liquidità differite	305.441	333.854	171.690
Liquidità immediate	94.154	72.065	85.018
Attivo Circolante (AC)	***420.170***	***427.852***	***286.681***
Capitale investito (CI)	**21.371.746**	**21.978.304**	**21.285.538**
Capitale sociale	5.720.000	5.720.000	5.720.000
Riserve e utili	11.652.606	10.891.259	10.479.005
Mezzi propri (MP)	***17.372.606***	***16.611.259***	***16.199.005***
Passività consolidate (Pml)	***2.754.563***	***3.681.218***	***3.702.085***
Passività correnti (Pc)	***1.244.577***	***1.685.827***	***1.384.448***
Capitale di finanziamento	**21.371.746**	**21.978.304**	**21.285.538**
Capitale investito / di finanziamento da bilancio	21.371.746	21.978.304	21.285.538

Il decremento delle immobilizzazioni deriva essenzialmente dalla cessione dell'Edificio P, la cui liquidità ha concorso all'abbattimento delle passività correnti.
Gli immobili sociali sono mantenuti ai valori di stima Praxi sterilizzando gli ammortamenti di esercizio con l'accredito della riserva da rettifiche di liquidazione.

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

Stato Patrimoniale riclassificato *(criterio funzionale)*	2018	2017	2016
Capitale investito operativo (Cio)	21.370.199	21.976.757	21.283.991
Impieghi extra-operativi (Ie.o.)	1.547	1.547	1.547
Capitale investito (CI)	**21.371.746**	**21.978.304**	**21.285.538**
Mezzi propri (mp)	17.372.606	16.611.259	16.199.005
Passività di finanziamento (Pf)	2.135.636	3.268.931	3.834.756
Passività operative (Po)	1.863.504	2.098.114	1.251.777
Capitale di finanziamento	**21.371.746**	**21.978.304**	**21.285.538**

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

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni		2018	2017	2016
Margine primario di struttura	MP - AF	-3.578.970	-4.939.193	-4.799.852
Quoziente primario di struttura	MP / AF	0,83	0,77	0,77
Margine secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) - AF	-824.407	-1.257.975	-1.097.767
Quoziente secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) / AF	0,96	0,94	0,95

Indici sulla struttura dei finanziamenti		2018	2017	2016
Quoziente di indebitamento complessivo	(PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	0,23	0,32	0,31
Quoziente di indebitamento finanziario	PASS. DI FIN.TO / MP	0,12	0,20	0,24

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

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

Il miglioramento dei sopra evidenziati indicatori rispetto al 2017 consegue alla cessione dell'Edificio P.

Indicatori di solvibilità		2018	2017	2016
Margine di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. - PASS. CORR.	-824.407	-1.257.975	-1.097.767
Quoziente di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. / PASS. CORR.	0,34	0,25	0,21
Margine di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) - PASS. CORR.	-844.982	-1.279.908	-1.127.740
Quoziente di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) / PASS. CORR.	0,32	0,24	0,19

Per quanto concerne gli indicatori di solvibilità, i valori negativi dei margini (e inferiori ad uno dei quozienti) riflettono ancora una situazione non pienamente tranquillizzante della liquidità aziendale. Si rinvia alla Relazione sul governo societario (par. 2.c) per ulteriori informazioni.
Il miglioramento degli indicatori rispetto all'esercizio 2017 è connesso alla più volte citata vendita dell'Edificio P.

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		2018	2017	2016
Numero medio dei dipendenti		9	9	9,5
Costo medio per dipendente	Costi del personale / Num. medio dipendenti	46.252	45.327	44.322
Costo del lavoro su Valore della gestione economica	Costi del personale / Valore della produzione	16,31%	15,62%	16,20%
Valore aggiunto per dipendente	Valore Aggiunto / Num. medio dipendenti	188.792	190.103	177.632

5. Informazioni sui principali rischi ed incertezze

In questa parte della presente relazione, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile, si intende rendere conto dei rischi, cioè di quegli eventi atti a produrre effetti negativi in ordine al perseguimento degli obiettivi aziendali, e che quindi ostacolano la creazione di valore.
Ulteriori informazioni sono rese nella Relazione sul governo societario, redatta ai sensi dell'art. 6, D.Lgs. 175/2016.
I rischi presi in esame sono analizzati distinguendo quelli finanziari da quelli non finanziari, ma anche in base alla fonte di provenienza del rischio stesso.
I rischi così classificati vengono ricondotti in due macro-categorie: rischi di fonte interna e rischi di fonte esterna, a seconda che siano insiti nelle caratteristiche e nell'articolazione dei processi interni di gestione aziendale ovvero derivino da circostanze esterne rispetto alla realtà aziendale.

Rischi non finanziari
Pur dopo un attento esame non si riscontrano rischi non finanziari, né di fonte interna né di fonte esterna, diversi da quelli che potrebbero derivare da mutati scenari legislativi o politici tali da alterare la missione istituzionale della società.
Rischi da Prodotti Finanziari
La società non detiene strumenti finanziari di cui al n. 6-bis, dell'art. 2428, c.c., e pertanto non è esposta ai relativi rischi.
Altri Rischi
Ad integrazione di quanto sopra e di quanto già indicato in nota integrativa e nel Par. 2.c. della Relazione sul governo societario, si precisa quanto segue.
- *Rischio di inesigibilità dei crediti:* tale rischio appare contenuto in termini assoluti, attesa la natura e la solidità dei conduttori degli immobili di Valdarno.
- *Rischi per cause civili o amministrative:* tale rischio, caratteristico dell'attività di soggetti tenuti ad adeguarsi alla normativa sugli appalti pubblici, è fronteggiato con l'attento monitoraggio delle controversie sorte o potenziali; a tale modalità di copertura, si accompagna la protezione offerta da idonee polizze assicurative. Con riferimento alla situazione in essere alla chiusura dell'esercizio, si è ritenuto che non sussistessero gli estremi per procedere con accantonamenti a copertura di tali rischi.

6. Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente

Al momento non vi sono elementi significativi da segnalare; si evidenzia peraltro che è in avanzata fase negoziale la definizione di un accordo quadro, su iniziativa di Toscana Energia Green S.r.l., per la realizzazione sulle aree di Valdarno di un sistema integrato geotermico solare di riscaldamento e raffrescamento.
Detto progetto, ove realizzato, potrà avere positive ricadute ambientali ancorché si preveda che il medesimo non genererà particolari conseguenze patrimoniali e reddituali per la società.

7. Informazioni relative alle relazioni con il personale

I rapporti con il personale dipendente sono mediamente buoni e il turn over è estremamente limitato.
È monitorata la necessità di aggiornamento del documento di valutazione dei rischi nell'ambiente di lavoro ai sensi del D.Lgs. 81/2008, in modo particolare per quanto riguarda la valutazione dello

stress da lavoro correlato e la vigilanza nei cantieri mobili attraverso audit del servizio interno di prevenzione e sicurezza nei luoghi di lavoro.
Non ci sono situazioni contenziose degne di particolare nota né si prevede che possano nascere nei prossimi mesi; sono state risolte le difficoltà, sorte nei precedente 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 2018.
Gli stanziamenti appostati in bilancio in chiusura di questo esercizio sono congrui rispetto al debito tributario che si prevede emergente dalla dichiarazione dei redditi, mentre per quanto riguarda la fiscalità anticipata rinviamo a quanto già indicato nella Nota Integrativa.
Precisiamo inoltre che anche gli altri obblighi tributari derivanti da I.V.A., ritenute d'acconto e simili, sono stati tutti regolarmente assolti.

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

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

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

La nostra società, ancorché controllata dal Comune di Pisa, non è parte di alcun gruppo societario.
I rapporti economici con i soci sono strutturali e illustrati diffusamente nell'intero corpo dell'informativa di bilancio.

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

La società non possiede quote proprie.

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

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

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

Nel corso dell'anno 2019 la liquidazione dovrà perseguire l'obiettivo di definire il percorso necessario ad assicurare la continuità della gestione tecnica e amministrativa del compendio immobiliare da assegnare ai soci, progettando una soluzione che favorisca l'inserimento del personale a carico della gestione condominiale; dovrà proseguire altresì la gestione dell'azienda in un'ottica conservativa e di progressiva estinzione di tutte le passività sociali.
Uno sforzo significativo dovrà essere dedicato dal liquidatore della società all'attuazione degli interventi straordinari sugli edifici A, B ed O, curando al contempo il sollecito incasso delle fatture emesse nei confronti dei conduttori, indispensabile per finanziare l'esecuzione dei lavori senza incorrere in situazioni di rilevante tensione finanziaria.

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

La società non fa uso di strumenti finanziari.

15. Altre notizie e informazioni

La società adotta le misure di sicurezza previste dal Codice della Privacy; nel corso dell'esercizio pertanto sono state svolte o pianificate le necessarie iniziative a livello organizzativo, tecnico e formativo.
In merito alle direttive e agli indirizzi stabiliti dal Comune di Pisa per le società dallo stesso controllate o partecipate, si evidenzia che il Documento Unico di Programmazione (DUP) per il triennio 2018-2020, citato in apertura di relazione, pone quale unico obiettivo della società il completamento della liquidazione.

16. Proposta di destinazione dell'utile di esercizio

La presenza di passività sociali durante lo stato di liquidazione vincola la destinazione a patrimonio netto del risultato conseguito.
Si propone pertanto di destinare come segue l'utile di periodo di euro 359.973:
- il 5 per cento, pari a euro 17.999, alla riserva legale;
- la differenza, pari a euro 341.974, alla riserva straordinaria.

Pisa, 31 marzo 2019

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.

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 2018, 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 2018, 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 2018 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 2018. A mio giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Valdarno S.r.l. in liquidazione al 31 dicembre 2018.

Sezione B

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

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

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

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

- la tipologia dell'attività svolta;

- la sua struttura organizzativa e contabile,

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

È stato, quindi, possibile affermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società è quella di liquidazione e non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale e con lo stato di liquidazione;

- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;

- le risorse umane costituenti la "*forza lavoro*" 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 (2018) e quello precedente (2017).

È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2018 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 2018.; nel corso di tale periodo stesso sono state svolte individualmente le attività altrimenti svolte collegialmente nelle riunioni di cui all'art. 2404 c.c.

Attività svolta

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

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

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

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

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

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

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

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

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo liquidatorio sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;

- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;

- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;

- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;

- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;

- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di gestione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;

- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;

- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;

B2 - Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

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

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

Poiché il bilancio della società è redatto nella forma cosiddetta "*ordinaria*", è stato verificato che l'organo di liquidazione, nel compilare la nota integrativa e preso atto dell'obbligatorietà delle 53 tabelle previste dal modello XBRL, ha utilizzato soltanto quelle che presentavano valori diversi da zero.

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 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 dellart.6 comma 4 del D.Lgs.19 agosto 2016, n.175;

- tali documenti sono stati consegnati al sindaco in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, c.c.

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

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati nel precedente esercizio, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c., tenuto conto di quanto stabilito dall'art. 2490, c.c. e dal documento OIC 5 del 2008;

- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;

- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- il liquidatore, nella redazione del bilancio, ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c., (criterio del costo storico) resa necessaria al fine di fornire una rappresentazione veritiera e corretta del patrimonio di liquidazione; per la rappresentazione del valore degli immobili e dell'iscrizione del fondo "Costi e Oneri di Liquidazione"; nella nota integrativa risultano adeguatamente dettagliati i criteri e le valutazioni eseguite dal liquidatore che hanno trovato la loro appostazione nella voce del patrimonio netto denominata "rettifiche di liquidazione" ammontante a euro 8.395.186 ed appostata sotto la voce: "Altre riserve di utili".
  Tali deroghe appaiono coerenti con i principi espressi dal documento "OIC 5" approvato nel giugno 2008 dall'Organismo Italiano di Contabilità;

- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;

- ai sensi dell'art. 2426, n. 6, c.c. il sindaco unico ha preso atto che non esiste alcun valore di avviamento iscritto alla voce B-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 2018, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 359.973.

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

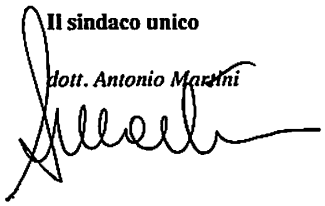
B3 - Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il sottoscritto sindaco propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, così come redatto dal liquidatore.

Pisa, 11 aprile 2019

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 2018

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 2018

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 SOCIETA'
2.a- Adesione a un codice di comportamento in materia di governo societario e pratiche di governo societario effettivamente applicate
- *Codice Etico*
- *Piano di prevenzione della corruzione*
- *Piano della trasparenza*
- *Accesso agli atti e accesso civico*
- *Regolamento per il reclutamento del personale*
- *Regolamento Albo fornitori*
- *Regolamento per l'affidamento di lavori, servizi e forniture*

2.b- Principali caratteristiche dei sistemi di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria.
2.c- Meccanismi di funzionamento dell'assemblea dei soci, suoi principali poteri, diritti dei soci e modalità del loro esercizio, diversi da quelli previsti da disposizioni legislative applicabili.
2.d- Composizione e funzionamento degli altri organi sociali.
- *Organo amministrativo*
- *Organo di controllo*
- *Liquidatori*
- *Organismo Indipendente di Valutazione*
- *Organismo di Vigilanza*

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

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

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

I. DEFINIZIONI
1. Continuità aziendale
2. Crisi
II. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO
1. Analisi indicatori extracontabili
2. Analisi indicatori contabili
3. Analisi indicatori prospettici
4. Valutazione complessiva
III. MONITORAGGIO

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

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

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

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

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

Signori Soci,
unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, redatto secondo quanto previsto dalla legislazione civilistica, ed alla relazione sulla gestione che fornisce le informazioni previste e richieste dagli artt. 2428 e 2490, co. 2, c.c., sottopongo alla Vostra attenzione la presente relazione sul Governo societario, predisposta in adempimento di quanto previsto dall'art. 6, co. 4, D.Lgs. 19 agosto 2016, n. 175.

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

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

Il Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica (TUSP) non fornisce indicazioni sulle modalità e sugli ulteriori contenuti della Relazione sul governo societario. Pertanto, per la redazione della presente Relazione, tenendo conto delle caratteristiche specifiche della Società e delle sue previsioni statutarie, si è ritenuto opportuno fare riferimento:
- alle disposizioni contenute nell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/1998, per la parte relativa alla storia, all'attività e al governo della società, tenuto conto delle analogie tra la "Relazione sul governo societario e degli assetti proprietari" delle società emittenti valori mobiliari ammessi alle negoziazioni in mercati regolamentati e la "Relazione sul governo societario" prevista dal D.Lgs. 175/2016;
- al documento del marzo 2019 del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili (CNDCEC) intitolato "Relazione sul governo societario contenente programma di valutazione del rischio di crisi aziendale";
- alle "Linee guida per la redazione del Programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale nell'ambito della Relazione sul governo societario, ai sensi dell'art. 6, commi 2 e 4, del D.lgs. 175/2016", trasmesse dal Comune di Pisa.

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

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

Il progetto "Valdarno" nacque dall'esigenza di rilocalizzare alcune aziende di servizi del Comune di Pisa, derivante dalla frammentazione delle sedi di quelle aziende nella città, ormai non più rispondente a corretti criteri di organizzazione aziendale, anche per limiti indotti alla funzionalità del contesto urbano in cui tali sedi si collocavano.
La scelta dell'area di Ospedaletto per la ricollocazione delle aziende ebbe una particolare rilevanza per la città di Pisa, in quanto la zona costituiva un'importante risorsa territoriale per lo sviluppo della città; essa, infatti, offriva rilevanti economie esterne agli operatori (essendo già dotata delle opere di urbanizzazione primaria), consentendo una concentrazione di nuove attività produttive di tipo avanzato, in un contesto ambientale di elevata qualità.
All'interno della zona di Ospedaletto la scelta specifica del sito soddisfeceva due esigenze di grande rilevanza:
- concentrare in un unico comparto le grandi aziende pisane di servizio;
- eliminare la grave situazione di rischio per l'incolumità pubblica, costituita dagli edifici degradati ivi esistenti.
Il progetto si proponeva quindi i seguenti obiettivi:
a) migliorare la funzionalità delle aziende comunali, oggi società per azioni a prevalente capitale pubblico, con una più adeguata disponibilità di servizi per le varie attività e con la concentrazione in un'unica area di tutti gli impianti e servizi, favorendo così l'integrazione delle funzioni e l'utilizzazione di attrezzature e servizi comuni;
b) innescare un processo di rilancio della zona di Ospedaletto come parco di attività produttive prevalentemente terziarie e di servizi di livello urbano;
c) riqualificare alcune aree centrali della città attraverso il recupero delle aree urbane occupate dalle aziende.

In origine, su di un'area di circa 120 mila metri quadrati, sorgeva una fabbrica di detersivi (la Deta-Lazzeri), abbandonata sul finire degli anni '70. Dopo che l'Amministrazione comunale era diventata proprietaria dell'area tramite un'asta pubblica, l'azienda municipalizzata dei trasporti acquistò circa la metà della superficie per trasferirvi la propria sede.
Il momento di svolta, quello a partire dal quale la riutilizzazione dell'area dismessa diviene una scelta strategica e un vero e proprio programma di recupero ambientale e produttivo, arrivò nel luglio del 1995, quando l'Amministrazione comunale deliberò la variante al piano regolatore generale e il progetto di massima per "il recupero dell'area e della volumetria residua" per insediarvi quelle che al tempo erano le aziende municipalizzate cittadine.
Il progetto, che prevedeva un investimento complessivo di circa 47 miliardi di vecchie lire, venne presentato alla Regione Toscana, ottenendo da questa un consistente finanziamento nella forma di un contributo a in conto impianti, originato da risorse messe a disposizione dalla Comunità europea (Pisa era riconosciuta come area a declino industriale, compresa nell'ambito degli interventi per il recupero dei siti degradati previsti dal c.d. "Obiettivo 2").
La Regione Toscana dispose quindi il finanziamento del 54% delle spese complessive ammesse a contributo relative al primo lotto di lavori (triennio 94/96) e del 60% per i lavori relativi al secondo lotto (triennio 97/99) per un contributo complessivo di 20 miliardi di vecchie lire.

La restante parte delle risorse finanziarie necessarie alla realizzazione del progetto fu reperita sul mercato bancario, con l'accensione di quattro mutui ipotecari 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 immobili e degli impianti, guardiania e sorveglianza, ecc.).

*

L'oggetto sociale ha quindi assunto quello caratteristico di una società di valorizzazione immobiliare riguardando, alla data della sua messa in liquidazione (5 dicembre 2014):
a) la realizzazione, la gestione, la riqualificazione, l'acquisto e l'alienazione di aree di edifici e di strutture di proprietà della società;
b) la custodia, la conservazione e la gestione informatizzata degli archivi di pertinenza dei soci promotori nonché di Enti pubblici e privati;
c) la gestione dei servizi complementari o comunque connessi all'attività precedentemente indicate.

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

Peraltro, attesi gli ulteriori vincoli, stabiliti dall'art. 12, D.L. 98/2011, alla possibilità di trasferire al Comune di Pisa la proprietà di immobili gravati da mutui e la rilevata inopportunità - in assenza di adeguate garanzie da parte dei soci - di distribuire acconti sul risultato della liquidazione, non è stato possibile anticipare il processo di trasferimento ai soci del patrimonio sociale rispetto al momento in cui risulteranno estinte le passività sociali.

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

*

1.a - Struttura del Capitale sociale
Al 31.12.2018 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 Comuna di Pisa, spetta il diritto di designare complessivamente tre componenti dell'organo amministrativo;
- a Toscana Energia S.p.A. spetta il diritto di designare un componente dell'organo amministrativo;
- a CPT S.p.A. spetta il diritto di designare un componente dell'organo amministrativo;
- a Toscana Energia S.p.A. spetta il diritto di designare l'organo di controllo, con funzione anche di revisore legale, rappresentato da un sindaco unico; il sindaco è comunque nominato dall'assemblea con il voto favorevole di tanti soci che rappresentino almeno i tre quarti del capitale sociale.

La previsione dell'art. 7 dello Statuto, che assegna a CPT S.p.A. il diritto di designare un amministratore, deve intendersi riferita al Comune di Pisa, subentrata nelle posizioni soggettive della quota di CPT S.p.A.
In ogni caso le previsioni statutarie riguardanti i diritti dei soci in merito alla designazione dei componenti dell'organo amministrativo sono superate dall'attuale stato di liquidazione della società.

1.b- Restrizioni al trasferimento delle partecipazioni
I soci hanno diritto di prelazione nel caso in cui un altro socio intenda cedere a titolo oneroso, in tutto o in parte la propria partecipazione.
Il diritto di prelazione è disciplinato dall'art. 8 dello Statuto sociale; a norma dello stesso articolo, le quote non possono essere cedute per atto a titolo gratuito, né a titolo di permuta a terzi estranei alla società, né formare oggetto di pegno convenzionale o di usufrutto costituito per atto tra vivi.

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

1.d- Possessori di titoli che conferiscano diritti speciali di controllo
Non sono noti possessori di titoli del genere in oggetto.

1.e- Meccanismo di esercizio dei diritti di voto dei dipendenti
Nessun dipendente è socio di Valdarno S.r.l. in liquidazione

1.f- Restrizioni al diritto di voto
Lo Statuto non prevede alcuna restrizione al diritto di voto dei soci.

1.g- Patti parasociali
Il liquidatore non è a conoscenza dell'esistenza di patti parasociali.

1.h- Accordi significativi efficaci, modificati o estinti in caso cambiamento del controllo della società
Il liquidatore non è a conoscenza dell'esistenza di accordi di tale natura.

1.i - Accordi tra la società e gli amministratori, i sindaci o i liquidatori che prevedano indennità in caso di dimissioni o licenziamento senza giusta causa.
Il liquidatore non è parte di tali accordi e non è a conoscenza della loro esistenza rispetto ad altri soggetti appartenenti a organi di amministrazione o controllo della loro società.

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

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

- *Organo amministrativo*

L'organo amministrativo è rappresentato da un consiglio di amministrazione di cinque membri, dura in carica tre esercizi ed è eletto con il voto favorevole dei soci che rappresentino la maggioranza del capitale sociale; gli amministratori sono rieleggibili; in caso di cessazione dalla carica di uno o più amministratori, il consiglio di amministrazione e/o l'assemblea dovranno provvedere alla sostituzione rispettando le designazioni del socio che aveva designato gli amministratori cessati.
Il Presidente è nominato dal Consiglio di Amministrazione; il consiglio può delegare al Presidente le proprie attribuzioni per la gestione ordinaria della società. La delega per le funzioni di controllo interno deve essere attribuita all'amministratore designato dal socio Toscana Energia S.p.A.
L'assemblea, a voti unanimi, può eleggere un amministratore unico in luogo e con i poteri del Consiglio di Amministrazione.

- *Sindaco Unico*

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

- *Liquidatori*

L'assemblea nomina uno o più liquidatori, determinandone i poteri (art. 21, Statuto).
Con delibera del 5 dicembre 2014 l'assemblea, all'unanimità del capitale sociale, ha nominato il dott. Sandro Sgalippa quale liquidatore unico per la durata della liquidazione.

- *Modifiche statutarie*

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

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

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

2. GOVERNO DELLA SOCIETA'

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

- *Codice Etico*

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

- *Piano di prevenzione della corruzione*

La società, in ottemperanza a quanto previsto nella L. 190/2012 e nel "Piano nazionale anticorruzione", ha adottato con atti del Liquidatore Unico dell'11.01.2016 e del 29.12.2016 il Piano per il triennio 2017-2019, successivamente aggiornato con atto del 29.12.2017 per il triennio 2018-2020 e con atto del 28.12.2018 per il triennio 2019-2021.
Nell'ambito del predetto Piano è stato attuato il progetto di un "sistema coordinato anticorruzione" avente a oggetto:
-la mappatura, sulla base delle peculiarità organizzativo-gestionali della Società e degli esiti dell'avvenuta ricognizione, delle aree aziendali ed individuazione di quelle a maggior rischio di Corruzione, incluse quelle previste nell'art. 1, comma 16, della Legge n. 190/12, valutate in

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

Rilevata l'assenza di figure dirigenziali ovvero di altre figure non dirigenziali che garantissero idonee competenze e rilevata altresì la natura monocratica dell'organo di indirizzo, come definito nella determinazione ANAC n. 8/2015, le funzioni del Responsabile della prevenzione della Corruzione sono esercitate dal Liquidatore, dott. Sandro Sgalippa, 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 si è dotata di un regolamento per l'affidamento di lavori, servizi e forniture nel rispetto delle norme del D.Lgs. n. 50/2016 recante il Codice dei contratti pubblici, come modificato dal D.Lgs. 56/2017 ferma restando l'applicazione di successive e diverse disposizioni di legge.

*

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

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

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

Si deve però rilevare un effettivo rischio di liquidità, determinato dalla ristrettezza del margine finanziario esistente fra gli incassi dei proventi locativi, da un lato, e i flussi necessari a fronteggiare il servizio dei mutui e le spese correnti della struttura aziendale, dall'altro lato.
L'esiguità di tali margini non consente infatti l'accantonamento di risorse liquide sufficienti a fronteggiare - senza l'apporto dei soci o il ricorso all'ulteriore indebitamento a breve o la rinegoziazione delle scadenze dei mutui o la parziale alienazione dei cespiti immobiliari - eventuali imprevisti quali potrebbero essere la risoluzione anticipata dei contratti locativi o il loro mancato rinnovo sino alla naturale scadenza dei suddetti finanziamenti o un repentino e violento innalzamento dei tassi a breve (in particolare dell'Euribor a sei mesi, al quale sono legati i tassi dei mutui societari).

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

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

Gli strumenti per reagire al rischio di crisi che potrebbe innescarsi in caso di mancato rinnovo delle locazioni sino alla naturale scadenza dei finanziamenti in essere, sono rappresentati dal reperimento di fonti alternative di liquidità (indebitamento bancario a breve o intervento dei soci) per il tempo necessario a ricollocare sul mercato gli immobili non locati.
Nel caso di prolungamento dei tempi di sostituzione dei conduttori cessati o di innalzamento dei tassi mutuo di particolare intensità, il rischio di liquidità potrà essere fronteggiato dalla rinegoziazione delle scadenze dei mutui in essere, oppure dalla stipula di nuovi finanziamenti a medio-lungo (agevolata dalla libertà da pesi ipotecari di gran parte del patrimonio immobiliare della società), oppure dalla parziale alienazione del patrimonio immobiliare, se del caso accompagnata da un contenimento dei costi di struttura correlato a eventuali minori servizi accessori ai contratti locativi diversi da quelli attualmente in essere.

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

vigilanza del sindaco unico, attraverso il controllo e il monitoraggio costante dei flussi e delle scadenze di cassa, rendendo sostanzialmente superflua l'implementazione di un sistema di gestione del rischio secondo un modello formalizzato di indicatori, diversi o ulteriori rispetto agli indici già utilizzati ai fini dell'informativa resa in sede di relazione annuale al bilancio ai sensi dell'art. 2428, c.c.
Tuttavia si è ritenuto opportuno inserire nel successivo Capitolo 3 una specifica sezione redatta in conformità alle "Linee Guida" trasmesse dal Comune di Pisa.

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

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

L'assemblea è convocata anche fuori della sede sociale, purché in Italia, con lettera raccomandata spedita ai soci almeno otto giorni prima dell'adunanza; nel caso non sia raggiunto il quorum costitutivo, l'assemblea deve essere riconvocata non essendo prevista la seconda convocazione.
Anche se non convocate come sopra, sono tuttavia valide le assemblee ove sia presente o rappresentato l'intero capitale sociale, siano presenti o informati della riunione tutti i membri degli organi amministrativi e di controllo e nessuno si opponga all'argomento da trattare.

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

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

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

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

2.d- Composizione e funzionamento degli altri organi sociali

- *Organo amministrativo*

L'organo amministrativo è rappresentato da un consiglio di amministrazione di cinque membri, dura in carica tre esercizi ed è eletto con il voto favorevole dei soci che rappresentino la maggioranza del capitale sociale; gli amministratori sono rieleggibili.
In caso di cessazione dalla carica di uno o più amministratori, il consiglio di amministrazione e/o l'assemblea dovranno provvedere alla sostituzione rispettando le designazioni del socio che aveva designato gli amministratori cessati.
Il Presidente è nominato dal Consiglio di Amministrazione.
Il consiglio può delegare al Presidente le proprie attribuzioni per la gestione ordinaria della società.

La delega per le funzioni di controllo interno deve essere attribuita all'amministratore designato dal socio Toscana Energia S.p.A.
Il Consiglio può nominare un segretario anche all'infuori dei soci e si riunisce ovunque in Italia ogni qual volta lo richieda il Presidente o un qualsiasi consigliere con lettera inviata almeno tre giorni prima di quello fissato per l'adunanza o, in caso di urgenza, con telegramma inviato almeno due giorni prima al domicilio di ciascun Consigliere.
Il Consiglio si costituisce regolarmente con la presenza della maggioranza dei suoi membri e delibera a maggioranza assoluta dei presenti.
È tuttavia necessario il voto favorevole di quattro membri per il conferimento delle deleghe al Presidente per la gestione ordinaria della società e per deliberare sulle materie indicate all'art. 16 dello Statuto.
La rappresentanza della società di fronte a terzi o in giudizio è attribuita al Presidente del Consiglio di Amministrazione e, in caso di sua assenza o impedimento, al consigliere anziano.
L'assemblea, a voti unanimi, può eleggere un amministratore unico in luogo e con i poteri del Consiglio di Amministrazione.

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

- *Organo di controllo*

L'organo di controllo, ai sensi dell'art. 23 dello Statuto sociale, è rappresentato da un sindaco unico dura in carica tre esercizi ed è nominato dall'assemblea con il voto favorevole dei soci che rappresentino i tre quarti del capitale sociale su designazione del socio Toscana Energia S.p.A.
Il sindaco svolge anche la funzione di revisione legale dei conti, vigila sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo, ivi compresa l'osservanza delle norme amministrative e dei vincoli che si applicano alle società in controllo pubblico, nonché sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto amministrativo, organizzativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento.

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

Il Sindaco, nominato nell'assemblea del 25 giugno 2015 e confermato nell'assemblea dell'11 maggio 2018, scade con l'assemblea di approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.
La remunerazione del Sindaco è stata stabilita dall'assemblea che lo ha nominato in euro 9.000,00 lordi annui di cui euro 5.000,00 per la funzione di vigilanza e euro 4.000,00 per la funzione di revisore legale.

- *Liquidatori*

L'assemblea nomina uno o più liquidatori, determinandone i poteri (art. 21, Statuto).
Attualmente è in carica un liquidatore unico per la durata della procedura, nella persona del dott. Sandro Sgalippa, nato a Pisa il 20.09.1963 e domiciliato in Pisa, via Crispi n. 35, nominato dall'assemblea tenutasi il 5.12.2014.
Al sunnominato liquidatore sono stati conferiti tutti i poteri necessari per l'espletamento della sua funzione, fermo il rispetto dei criteri di svolgimento della liquidazione deliberati dalla predetta assemblea.

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

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

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

Sino a tutto il mese di maggio 2018 il liquidatore ha altresì svolto la funzione di "Responsabile Unico del Procedimento" prevista dall'art. 31, D.Lgs. 50/2016 in materia di appalti pubblici e gare. Dal mese di giugno tale funzione viene assegnata di volta in volta, per ciascun procedimento, ai dipendenti della società, in relazione alle loro specifiche competenze tecniche e amministrative.

La remunerazione del liquidatore per lo svolgimento del proprio incarico è stabilita, a decorrere dall'anno 2018, in euro 22.000 annui lordi.
Al riguardo si segnala che la delibera del 5.12.2014 stabiliva misure decrescenti del compenso del liquidatore, pari a 27.400 euro lordi per il primo anno della liquidazione, 24.000 euro per il secondo anno, 20.000 euro per il terzo anno e 15.000 euro annui a decorrere dal quarto anno, così da incentivare il processo di liquidazione mediante assegnazione ai soci dell'intero patrimonio immobiliare della società.
Tuttavia, in assenza del consenso unanime dei soci, è emersa l'impossibilità di procedere ad assegnazioni parziali del patrimonio immobiliare prima della estinzione dei mutui societari e la conseguente necessità, per cause indipendenti dalla volontà del liquidatore, di protrarre la liquidazione oltre l'orizzonte temporale inizialmente prospettato.
Si è pertanto configurata una evidente discrasia fra la riduzione della remunerazione attribuita al liquidatore e gli impegni e le responsabilità del medesimo, nel frattempo accresciutesi anche in conseguenza dell'evoluzione legislativa e dei provvedimenti regolatori emanati dalle diverse *Autority*.
Pertanto l'assemblea dell'11 maggio 2018 ha rideterminato il compenso del liquidatore nella misura sopra rammentata di euro 22.000 annui.

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

- *Organismo di Vigilanza*
Tenuto conto della natura dell'attività svolta dalla società, è stato valutato come estremamente ridotto il rischio del compimento dei "reati presupposto", rilevanti ai sensi del D.Lgs. 231/2001, idonei a procurare un vantaggio per la società e tali, pertanto, da richiedere l'adozione di un oneroso "Modello Organizzativo" idoneo a scongiurare o ridurre ulteriormente il rischio di compimento di detti reati.
In assenza del Modello Organizzativo ex D.Lgs. 231/2001, non è pertanto configurabile la nomina dell'Organismo di cui all'art. 6 del decreto medesimo.

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

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

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

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

Atteso l'attuale processo di controllo e monitoraggio della gestione economica e finanziaria - illustrato al precedente par. 2.b. - sistematicamente attuato dal liquidatore anche in forza delle sue

specifiche qualifiche professionali (soggetto che esercita la professione di commercialista e revisore legale), non si rende necessario, allo stato, definire ulteriori programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale.
Tali programmi potranno rivelarsi necessari se e nella misura in cui dovessero mutare la persona, i poteri o le qualifiche professionali del liquidatore.
Tuttavia il Liquidatore ha ritenuto egualmente opportuno redigere, in conformità alle Linee Guida trasmesse dal Comune di Pisa, la relazione esposta nel presente paragrafo, al fine di fornire al socio di maggioranza e ai terzi gli elementi per la valutazione del rischio di crisi aziendale di seguito evidenziati.

I. DEFINIZIONI

***1. Continuità* aziendale**

Il principio di continuità aziendale è richiamato dall'art. 2423-bis del Codice civile che, in tema di principi di redazione del bilancio, al comma 1, n. 1, recita: *"la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività"*.
La nozione di *continuità* aziendale indica la capacità dell'azienda di conseguire risultati positivi e generare correlati flussi finanziari nel tempo.
Si tratta del presupposto affinché l'azienda operi e possa continuare a operare nel prevedibile futuro come azienda in funzionamento e creare valore, il che implica il mantenimento di un equilibrio economico-finanziario.
L'azienda, nella prospettiva della continuazione dell'attività, costituisce, come indicato nell'OIC 11 (§ 22), un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.
Nei casi in cui, a seguito di tale valutazione prospettica, siano identificate significative incertezze in merito a tale capacità, dovranno essere chiaramente fornite nella nota integrativa le informazioni relative ai fattori di rischio e alle incertezze identificate, nonché ai piani aziendali futuri per far fronte a tali rischi e incertezze. Dovranno inoltre essere esplicitate le ragioni che qualificano come significative le incertezze esposte e le ricadute che esse possono avere sulla continuità aziendale.

Nel caso di Valdarno, lo stato liquidatorio di implica, per definizione, la perdita del presupposto della continuità; tale circostanza ha giustificato e giustifica, tra l'altro, la valutazione in bilancio a valori di mercato del complesso immobiliare di proprietà.
Peraltro, la necessità di proseguire la gestione sino a completa estinzione delle passività sociali con strumenti diversi dalla vendita degli immobili (per i quali è stata prevista l'assegnazione ai soci), impone egualmente di monitorare la capacità dell'azienda di conseguire risultati positivi e di generare correlati flussi finanziari, conservando in tale periodo il necessario equilibrio economico-finanziario

2. Crisi

L'art. 2, lett. c), della legge 19 ottobre 2017, n. 155 (Delega al Governo per la riforma delle discipline della crisi d'impresa e dell'insolvenza) definisce lo stato di crisi dell'impresa come "*probabilità di futura insolvenza, anche tenendo conto delle elaborazioni della scienza aziendalistica"*; insolvenza a sua volta intesa – ex art. 5 del R.D. 16 marzo 1942, n. 267 – come la situazione che *"si manifesta con inadempimenti od altri fatti esteriori, i quali dimostrino che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni"* (definizione confermata nel decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, recante "Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155", il quale all'art. 2, comma 1, lett. a), definisce la "crisi" come *"lo stato di difficoltà economico-finanziaria che rende probabile l'insolvenza del debitore e che per le imprese si manifesta come inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte regolarmente alle obbligazioni pianificate"*.

Il tal senso, la crisi può manifestarsi con caratteristiche diverse, assumendo i connotati di una:
- crisi finanziaria, allorché l'azienda – pur economicamente sana – risenta di uno squilibrio finanziario e quindi abbia difficoltà a far fronte con regolarità alle proprie posizioni debitorie. Secondo il documento OIC 19, Debiti, (Appendice A), *"la situazione di difficoltà finanziaria è*

dovuta al fatto che il debitore non ha, né riesce a procurarsi, i mezzi finanziari adeguati, per quantità e qualità, a soddisfare le esigenze della gestione e le connesse obbligazioni di pagamento";
- crisi economica, allorché l'azienda non sia in grado, attraverso la gestione operativa, di remunerare congruamente i fattori produttivi impiegati.

II. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO

Tenuto conto che la norma di legge fa riferimento a "indicatori" e non a "indici" e, dunque a un concetto di più ampia portata e di natura predittiva, la Società ha individuato i seguenti strumenti di valutazione dei rischi oggetto di monitoraggio:
- analisi indicatori extracontabili;
- analisi indicatori contabili;
- analisi indicatori prospettici.

Gli indicatori utilizzati sono quelli individuati dalle direttive diffuse dal Comune di Pisa, con la sola eccezione dell'Indicatore Extracontabile "A" (Contratti di Servizio), sostituito dall'indicatore "Contratti di locazione attivi", considerato pertinente alla specifica realtà societaria.

1. Analisi indicatori extracontabili

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

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

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

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

Rischio da Indicatori extracontabili	Range Valori	Peso	Formula	Valore	Punteggio Anno 2018
Contratti di Locazione (scadenza) 0 se oltre 5 anni; 1 se tra 5 e 4 anni; 2 se tra 4 e 3 anni; 3 se tra 3 e 2 anni; 4 se tra 2 e 1 anno; 5 se entro un anno, scaduto o in proroga.	Da 0 a 5	0,40	Valore * Peso	0	0,00
Volontà liquidatoria dei soci	Da 0 a 5	0,40	Valore * Peso	5	2,00
Perdita dei mercati o di clienti strategici	Da 0 a 5	0,20	Valore * Peso	0	0,00
Cambio vertici aziendali	Da 0 a 5	0,15	Valore * Peso	5	0,75
Gestione rapporti con il personale	Da 0 a 5	0,07	Valore * Peso	1	0,07
Modifiche alle normative di settore	Da 0 a 5	0,06	Valore * Peso	1	0,06
Procedimenti legali di lunga durata ed incerti	Da 0 a 5	0,23	Valore * Peso	1	0,23
Possesso partecipazioni critiche	Da 0 a 5	0,15	Valore * Peso	0	0,00
Presenza di rilievi da parte dell'Organo di Controllo	Da 0 a 5	0,14	Valore * Peso	0	0,00
Adeguatezza assetto organizzativo	Da 0 a 5	0,07	Valore * Peso	2	0,14
Osservanza norme società a partecipazione pubblica	Da 0 a 5	0,07	Valore * Peso	1	0,07
Sussistenza requisiti Razionalizzazione Partecipazioni	Da 0 a 5	0,06	Valore * Peso	1	0,06
TOTALE PUNTEGGIO RISCHIO DA INDICATORI EXTRACONTABILI		**2,00**	**MIN 0,00** **MAX 10,00**		**3,38**

2. Analisi indicatori contabili

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

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

Rischio da indicatori contabili - Punteggi

Indicatore	Valore soglia	Tipo Val.		Punteggio	*Punteggio*	*Punteggio*	*Punteggio*
		Se Sì	Se No	Anno 2018	*Anno 2017*	*Anno 2016*	*Anno 2015*
Deficit Patrimoniale	PN > 0	0,00	2,00	0,00	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Capitale Circolante Netto	CCN > 0	0,00	0,65	0,65	*0,65*	*0,65*	*0,65*
Oneri Finanziari su Fatturato	OnFin / Fatturato < 1%	0,00	0,75	0,00	*0,00*	*0,00*	*0,75*
ROE	ROE > 1%	0,00	0,75	0,00	*0,00*	*0,00*	*0,00*
EVA	EVA > 0	0,00	1,90	0,00	*0,00*	*0,00*	*1,90*
Risultati Esercizio	RN > 0 (Per 3 esercizi sugli ultimi 4)	0,00	0,75	0,00	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Risultati Operativi	RO > 0 (Per 3 esercizi consecutivi)	0,00	0,75	0,00	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Perdite esercizio portate a nuovo	Perd. PN < 3% del PN	0,00	0,65	0,00	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Costo Medio del Personale	CPM < 40.000	0,00	0,90	0,90	*0,90*	*0,90*	*0,90*
Efficienza del Personale	Fatturato / N. Addetti > 100.000	0,00	0,90	0,00	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Punteggio Complessivo		**MIN. 0,00**	**MAX 10,00**	**1,55**	*1,55*	*1,55*	*4,20*

3. Analisi indicatori prospettici

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

Indicatore Prospettico - Punteggi	Valore soglia	Valori		Punteggio Anno 2019	*Punteggio Anno 2018*	*Punteggio Anno 2017*	*Punteggio Anno 2016*	Punteggio Anno 2015
		Se 1	Se < 1					
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	DSCR > 1 / DSCR = 1 / DSCR < 1	1,00	1/Dscr	**1,08**	*1,06*	*1,47*	*1,32*	0,00

Cash Flow Operativo	**802.938**	***802.938***	***566.743***	***738.687***	**1.044.199**
Flusso finanziario per rimborso debiti bancari	-862.230	*-841.432*	*-818.273*	*-951.494*	**-775.087**
Flusso finanziario al servizio del debito bancario	-7.869	*-8.064*	*-14.728*	*-23.555*	-23.555
Flusso finanziario al servizio del debito	**870.099**	***849.496***	***833.001***	***975.049***	**975.049**

4. Valutazione complessiva

Una volta ottenuti i punteggi di cui sopra:

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

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

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

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

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

Nel caso di specie è stato quindi determinato un **punteggio complessivo di rischio pari a 2 (Rischio non rilevabile),** come risulta dalla tabella riepilogativa che segue.

Punteggi Rischio	Valori	Peso	Formula	Valore	Punteggio Anno 2018
Indicatori Extracontabili	Da 0 a 10	0,33	Valore * Peso	**3,38**	1,13
Indicatori Contabili	Da 0 a 10	0,33	Valore * Peso	**1,55**	0,52
Indicatori Prospettici	Da 0 a 10	0,33	Valore * Peso	**1,08**	0,36
PUNTEGGIO COMPLESSIVO RISCHIO			**MIN 0,00 MAX 10,00**		**2,00**

III. MONITORAGGIO PERIODICO

L'Organo liquidatorio provvederà a redigere con cadenza annuale la relazione avente a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi in applicazione di quanto stabilito nel presente Programma. La relazione sarà presentata all'Assemblea dei soci.
Copia dei risultati aventi a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi, anche ai fini dell'emersione e/o rilevazione di situazioni suscettibili di determinare l'emersione del rischio di crisi, sarà trasmessa all'Organo di controllo e revisione, che eserciterà in merito la vigilanza di sua competenza.
Le attività sopra menzionate saranno portate a conoscenza dell'Assemblea nell'ambito della Relazione sul governo societario riferita al relativo esercizio.
In presenza di elementi sintomatici dell'esistenza di un rischio di crisi, l'Organo liquidatorio è tenuto a convocare senza indugio l'Assemblea dei soci per verificare se risulti integrata la fattispecie di cui all'art. 14, comma 2, del D.Lgs. 175/2016 e per esprimere una valutazione sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale della Società.
L'Organo liquidatorio che rilevi un livello significativo di rischio di crisi aziendale in relazione agli indicatori considerati, predisporrà un idoneo Piano di risanamento recante indicazione dei provvedimenti necessari a prevenire l'aggravamento della crisi, correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, ai sensi dell'art. 14, comma 2, D.Lgs. 175/2016, e lo presenterà all'Assemblea dei soci per l'approvazione. Il Piano di risanamento avrà uno sviluppo temporale congruo tenendo conto della situazione economico-patrimoniale-finanziaria della società.

3.b- Integrazione degli strumenti di governo societario (art. 6, co. 3, D.Lgs. 175/2016)
In relazione a quanto previsto dal terzo comma dell'art. 6 in oggetto, si riferisce quanto segue.

- *Regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività svolta dalla società alle norme a tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale.*
  Si ritiene che la predisposizione e il rispetto dei regolamenti adottati dalla società, già illustrati al precedente par. 2.a., siano adeguati alle dimensioni, alle caratteristiche organizzative e alla natura dell'attività svolta dalla società; non si ritiene pertanto necessaria l'integrazione di detti regolamenti.

- *Ufficio di controllo interno che collabori con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questi provenienti e che trasmetta periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione.*
  La società è assistita, per la tenuta delle scritture contabili e la redazione di periodiche situazioni economiche e patrimoniali, da un studio amministrativo e tributaria di comprovata esperienza e affidabilità che - insieme al personale amministrativo interno - collabora con il Sindaco unico, organo di controllo statutario, fornendo tempestivamente al Sindaco i dati e le informazioni da questi direttamente richieste.
  Non si ritiene pertanto necessario integrare la struttura aziendale con l'assunzione di nuove figure per l'istituzione di uno specifico ufficio preposto al controllo interno.

- *Codici di condotta propri, o adesione a codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società.*
  Si ritiene che la predisposizione e il rispetto del Codice etico e dei regolamenti adottati dalla società, già illustrati al precedente par. 2.a., siano adeguati alle dimensioni, alle caratteristiche organizzative e alla natura dell'attività svolta dalla società; non si ritiene pertanto necessaria l'integrazione di detti codici e regolamenti.

- *Programmi di responsabilità sociale d'impresa in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea.*
  La Società non ha adottato programmi di tale natura, non essendo a conoscenza di

raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea che possano direttamente riguardare la propria responsabilità sociale.
La Società assicura peraltro, per quanto possa occorrere, che è consapevole della propria responsabilità sociale negli appalti pubblici e che, nell'ambito della propria struttura, le condizioni di lavoro possono senza dubbio ritenersi più che rispettose dei diritti umani (cfr. http://ec.europa.eu/social/main.jsp?catId=331&langId=it).

In ogni caso, per quanto concerne il conseguimento, nel corso della attività liquidatoria, dei generali obiettivi sociali e ambientali raccomandati dall'Unione Europea e riguardanti gli ambiti de:
- la strategia Europa 2020 (specie per quanto riguarda le nuove competenze e mansioni, i giovani e lo sviluppo locale);
- i diritti umani;
- il sistema informativo e la responsabilità sociale della liquidazione;
- la responsabilità sociale negli appalti pubblici,

la Società provvederà ad avviare lo studio e l'adozione di programmi specifici ove dovesse giungerle espressa e specifica richiesta in tal senso da parte dell'Ente locale controllante.

Pisa, 31 marzo 2019

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.