

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2016

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	29
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE	33
Capitolo 4 - RELAZIONE SINDACI	47

VALDARNO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Bilancio di esercizio al 31-12-2016

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

Gli importi presenti sono espressi in Euro

v.2.5.3

VALDARNO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Stato patrimoniale

	31-12-2016	31-12-2015
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	20.698.428	21.103.446
2) impianti e macchinario	153.926	167.619
3) attrezzature industriali e commerciali	8.242	5.688
4) altri beni	803	2.408
Totale immobilizzazioni materiali	20.861.399	21.279.161
Totale immobilizzazioni (B)	20.861.399	21.279.161
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	89.635	200.228
Totale crediti verso clienti	89.635	200.228
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	29.446	3.480
Totale crediti tributari	29.446	3.480
5-ter) imposte anticipate	132.707	166.280
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	51.061	18.354
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.751	4.751
Totale crediti verso altri	55.812	23.105
Totale crediti	307.600	393.093
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	84.926	286.965
3) danaro e valori in cassa	92	87
Totale disponibilità liquide	85.018	287.052
Totale attivo circolante (C)	394.165	681.692
D) Ratei e risconti	29.973	40.346
Totale attivo	21.285.537	22.001.199
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	5.720.000	5.720.000
IV - Riserva legale	110.151	92.166
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	1.678.476	1.405.528
Varie altre riserve	8.332.844	8.332.846
Totale altre riserve	10.011.320	9.738.374
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	(68.766)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	357.533	359.699
Totale patrimonio netto	16.199.004	15.841.473
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	379.095	452.890

v.2.5.3

VALDARNO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Totale fondi per rischi ed oneri	379.095	452.890
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	190.535	189.970
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	859.859	949.787
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.974.897	3.797.048
Totale debiti verso banche	3.834.756	4.746.835
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	334.886	365.094
Totale debiti verso fornitori	334.886	365.094
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	76.730	125.535
Totale debiti tributari	76.730	125.535
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	20.168	22.442
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	20.168	22.442
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	92.805	95.779
esigibili oltre l'esercizio successivo	157.558	157.558
Totale altri debiti	250.363	253.337
Totale debiti	4.516.903	5.513.243
E) Ratei e risconti	0	3.623
Totale passivo	21.285.537	22.001.199

v.2.5.3

VALDARNO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Conto economico

	31-12-2016	31-12-2015
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.615.629	2.905.574
5) altri ricavi e proventi		
altri	16.536	29.036
Totale altri ricavi e proventi	16.536	29.036
Totale valore della produzione	2.632.165	2.934.610
B) Costi della produzione		
7) per servizi	911.101	1.255.838
8) per godimento di beni di terzi	738	1.056
9) per il personale		
a) salari e stipendi	290.032	297.949
b) oneri sociali	94.871	95.501
c) trattamento di fine rapporto	24.177	23.855
e) altri costi	11.976	10.020
Totale costi per il personale	421.056	427.325
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	3.952
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	423.147	423.949
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	17.485
Totale ammortamenti e svalutazioni	423.147	445.386
14) oneri diversi di gestione	264.705	219.409
Totale costi della produzione	2.020.747	2.349.014
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	611.418	585.596
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	48	9
Totale proventi diversi dai precedenti	48	9
Totale altri proventi finanziari	48	9
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	23.555	50.802
Totale interessi e altri oneri finanziari	23.555	50.802
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(23.507)	(50.793)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	587.911	534.803
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	196.805	141.053
imposte differite e anticipate	33.573	34.051
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	230.378	175.104
21) Utile (perdita) dell'esercizio	357.533	359.699

v.2.5.3

VALDARNO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2016	31-12-2015
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	357.533	359.699
Imposte sul reddito	230.378	175.104
Interessi passivi/(attivi)	23.507	50.793
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(250)	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	611.168	585.596
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	24.177	23.855
Ammortamenti delle immobilizzazioni	423.147	427.901
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	17.485
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	-	(211)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	447.324	469.030
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.058.492	1.054.626
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	110.593	238.901
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(30.208)	(101.342)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	10.373	5.375
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(3.623)	(3.080)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(58.399)	41.206
Totale variazioni del capitale circolante netto	28.736	181.060
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.087.228	1.235.686
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(23.507)	(50.793)
(Imposte sul reddito pagate)	(251.133)	(30.970)
(Utilizzo dei fondi)	(97.408)	(160.517)
Totale altre rettifiche	(372.048)	(242.280)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	715.180	993.406
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(5.385)	-
Disinvestimenti	250	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(5.135)	-
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	39.415	(171.707)
(Rimborso finanziamenti)	(951.494)	(775.087)
Mezzi propri		
(Rimborso di capitale)	(2)	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(912.081)	(946.794)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(202.036)	46.612
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	286.965	240.067
Danaro e valori in cassa	87	373
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	287.052	240.440

v.2.5.3 VALDARNO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	84.926	286.965
Danaro e valori in cassa	92	87
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	85.018	287.052

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 31-12-2016

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 31.12.2016 e composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa - è il terzo 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. Le predette modifiche non hanno inciso sui criteri di valutazione, i quali non sono mutati rispetto all'ultimo bilancio approvato; al riguardo si evidenzia che 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 il precedente bilancio alla data del 31.12.2015, è stato redatto dal liquidatore 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 coperto dai soci per portare regolarmente a conclusione la procedura liquidatoria.

Lo stato patrimoniale alla data del 31.12.2016 comprende le rettifiche operate in sede di redazione del bilancio iniziale di liquidazione e le ulteriori rettifiche conseguenti alla intervenuta disponibilità di una stima puntuale del patrimonio di liquidazione di cui si darà conto nel seguito della presente nota integrativa.

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

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

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

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	6.535	74.742	81.277
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	6.535	57.257	63.792
Svalutazioni	-	17.485	17.485
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	60.999	67.534
Svalutazioni	-	13.743	13.743

In maggiore dettaglio, si evidenzia quanto segue.

	Oneri pluriennali CR Pisa	Oneri pluriennali San Paolo	Oneri pluriennali locazioni	Software	Totale
Consistenza esercizio precedente:					
Costo storico	32.924	33.348	8.470	6.535	81.066
Svalutazioni	-5.681	-10.110	-1.694	0	-17.485
Fondo ammortamento	-27.243	-23.238	-6.775	-6.535	-63.792
Consistenza al 31.12.2015	0	0	0	0	0
Variazioni dell'esercizio:					
Acquisizioni dell'esercizio	0	0	0	0	0
Ammortamenti	-1.566	-1.752	-423	0	-3.742
Ripristini di valore	1.566	1.752	423	0	3.742
Totale variazioni	-7.247	-11.861	-2.118	0	-21.227
Consistenza esercizio in corso:					
Costo storico	32.924	33.348	8.470	6.535	81.276
Svalutazioni	-4.115	-8.358	-1.271	0	-13.743
Fondo ammortamento	-28.810	-24.990	-7.199	-6.535	-67.534
Consistenza al 31.12.2016	0	0	0	0	0

v.2.5.3

VALDARNO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

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	589.204	6.421	22.744.366
Rivalutazioni	9.501.704	-	-	-	9.501.704
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	9.677.211	810.633	583.516	4.013	11.075.373
Svalutazioni	5.891.536	-	-	-	5.891.536
Valore di bilancio	21.103.446	167.619	5.688	2.408	21.279.161
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	-	5.386	-	5.386
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	1.680	-	1.680
Ammortamento dell'esercizio	405.018	13.693	2.832	1.605	423.148
Altre variazioni	-	-	1.680	-	1.680
Totale variazioni	(405.018)	(13.693)	2.554	(1.605)	(417.762)
Valore di fine esercizio					
Costo	21.170.489	978.252	592.910	6.421	22.748.072
Rivalutazioni	9.501.704	-	-	-	9.501.704

v.2.5.3

VALDARNO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	10.082.229	824.326	584.667	5.618	11.496.840
Svalutazioni	5.891.536	-	-	-	5.891.536
Valore di bilancio	20.698.428	153.926	8.242	803	20.861.399

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

L'adeguamento è stato operato al netto dei contributi ancora da scontare 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, è stato affidato l'incarico di periziare il valore del patrimonio immobiliare della società a un terzo stimatore indipendente di comprovata esperienza e affidabilità. Le risultanze della stima - con la quale l'intero patrimonio immobiliare della società è stato puntualmente valutato in 21.103.446 - sono state recepite nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2015, nel quale è stata conseguentemente rilevata una rettifica di euro 5.891.536, rilevata in contropartita di una corrispondente riduzione della riserva iscritta nel patrimonio netto e si è provveduto ad adeguare il carico fiscale latente sui valori di assegnazione, iscritto nel fondo costi e oneri di liquidazione, tenendo conto del nuovo valore di stima nonché delle novità legislative introdotte dalla legge di stabilità 2016 in tema di assegnazione agevolata dei beni immobili.

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

Classificazione contabile	Costo residuo 31.12.2014	RETTIFICHE INIZIALI DI LIQUIDAZIONE	VALORE INIZIALE DI LIQUIDAZIONE	RISCONTO CONTRIBUTI 2015	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	1.526.859	359.148	1.886.007	8.061	-73.493	-47.586	1.772.989
e costruzioni leggere							
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

v.2.5.3

VALDARNO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

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 31.12.2016	Contributi da riscontare	Quota tassata dei contributi da riscontare	Costo fiscale al 31.12.2016
Totale fabbricati 1° Lotto	6.466.556	-2.218.891	460.473	4.708.138
Totale fabbricati 2° Lotto	4.142.922	-2.425.442	0	1.717.480
Totale fabbricati "Ex Gea"	1.130.747	0	0	1.130.747
Piazzale attrezzato	246.785	-144.479	0	102.307
Terreni edificati, strade e altre aree	4.553.643	0	0	4.553.643
Costruzioni leggere	2.340	0	0	2.340
TOTALE	16.542.994	-4.788.812	460.473	12.214.656

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 infine che, in forza di quanto previsto all'art. 1, co. 115-120, L. 28.12.2015, n. 208, come prorogato dall'art. 1, co. 565, L. 11.12.2016, n. 232, sulle plusvalenze derivanti da assegnazioni immobiliari fatte entro il 30 settembre 2017 è applicabile un'imposta sostitutiva dell'IRES e dell'IRAP con aliquota agevolata dell'8 per cento.

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	200.228	(110.593)	89.635	89.635	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	3.480	25.966	29.446	29.446	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	166.280	(33.573)	132.707		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	23.105	32.707	55.812	51.061	4.751
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	393.093	(85.493)	307.600	170.142	4.751

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	89.635	89.635
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	29.446	29.446
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	132.707	132.707
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	55.812	55.812
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	307.600	307.600

v.2.5.3

VALDARNO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

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

Crediti verso clienti

La voce risulta così composta:

	31.12.2016	31.12.2015	Variazioni
Crediti verso clienti	349.069	217.877	131.192
Fatture da emettere	39.345	22.015	17.330
Note di credito da emettere/anticipi da clienti	-298.779	-39.663	-259.115
Totale crediti verso clienti	89.635	200.228	-110.593

Crediti tributari e imposte anticipate

La voce comprende:

	31.12.2016	31.12.2015	Variazioni
Credito verso erario per imposte sul reddito	0	0	0
Crediti verso erario per IVA	29.446	3.480	25.966
Totale crediti tributari	29.446	3.480	25.966

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

	31.12.2016			31.12.2015			Variazione
	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota	Effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota	Effetto fiscale	
Compensi amministratori da corrispondere	0	24,00%	0	2.055	27,50%	565	-565
Quota contributo 1° Lotto tassato	460.471	28,82%	132.708	490.611	32,32%	158.565	-25.858
Svalutazioni di immobilizzazioni materiali e crediti	0	24,00%	0	26.000	27,50%	7.150	-7.150
Totale imposte anticipate	460.471	28,82%	132.708	637.204	31,44%	166.281	-33.573

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 460.471) relativa agli immobili realizzati con il 1° Lotto dei Lavori, che pur essendo ancora iscritta nei risconti passivi (esposti in bilancio in riduzione del costo degli immobili), è già stata tassata in virtù della normativa vigente all'epoca della sua erogazione.

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

Crediti verso altri

La voce risulta così composta:

	31.12.2016	31.12.2015	Variazioni
Anticipi a fornitori	44.755	6.571	38.184
Cauzioni a terzi	4.751	4.751	0
Verso altri	6.306	11.783	-5.477
Totale altri crediti	55.813	23.105	32.708

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

v.2.5.3

VALDARNO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

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	286.965	(202.039)	84.926
Denaro e altri valori in cassa	87	5	92
Totale disponibilità liquide	287.052	(202.034)	85.018

Al fine di una più completa informativa si rinvia al prospetto del rendiconto finanziario per gli anni 2016 e 2015.

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:

	31.12.2016	31.12.2015	Variazioni
Risconti su premi assicurativi	0	39.500	-39.500
Altri	29.973	846	29.127
Totale risconti attivi	29.973	40.346	-10.373

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	Decrementi		
Capitale	5.720.000	-	-		5.720.000
Riserva legale	92.166	17.985	-		110.151
Altre riserve					
Riserva straordinaria	1.405.528	272.948	-		1.678.476
Varie altre riserve	8.332.846	-	2		8.332.844
Totale altre riserve	9.738.374	272.948	2		10.011.320
Utili (perdite) portati a nuovo	(68.766)	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	359.699	(359.699)	-	357.533	357.533
Totale patrimonio netto	15.841.473	(68.766)	2	357.533	16.199.004

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Rettifiche di liquidazione	8.332.844
Totale	8.332.844

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	5.720.000	Capitale	C	-	-	-
Riserva legale	110.151	Utili	C	-	-	-
Altre riserve						
Riserva straordinaria	1.678.476	Utili	C	-	68.766	-
Varie altre riserve	8.332.844	Utili	C	-	-	4.091.536
Totale altre riserve	10.011.320			-	68.766	4.091.536
Totale	15.841.471			-	68.766	4.091.536
Quota non distribuibile				(15.841.471)		
Residua quota distribuibile				15.841.471		

v.2.5.3

VALDARNO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

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	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per altre ragioni
Rettifiche di liquidazione	8.332.844	Utili	C	4.091.536
Totale	8.332.844			

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

La riserva da rettifiche di liquidazione è stata alimentata in positivo, per euro 8.994.246, con l'adeguamento del costo degli immobili (al netto dei contributi non riscattati), ai valori stimati con la perizia redatta da Praxi s.p.a. e in negativo, per euro 611.400, con l'ammontare iniziale del fondo costi e oneri di liquidazione, al netto della rettifica di 1.800.000 euro conseguente alle novità legislative in materia di assegnazioni di beni ai soci, introdotte dalla legge di stabilità 2016. La riserva in discorso dovrà essere ridotta di tale ultimo ammontare qualora entro il 30 settembre 2017 il socio Toscana Energia non dovesse fruire dell'assegnazione agevolata degli immobili sociali.

Fondi per rischi e oneri

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	452.890	452.890
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	73.795	73.795
Totale variazioni	(73.795)	(73.795)
Valore di fine esercizio	379.095	379.095

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

FONDO COSTI E ONERI DI LIQUIDAZIONE	Previsione 2015 - 2017	Rettifiche e adeguamenti 2015	Utilizzi precedenti	Importo Iniziale	Utilizzi 2016	Importo finale
Costi e oneri di Liquidazione						
Costi amministrativi per l'ufficio della liquidazione	10.000		0	10.000	0	10.000
Compenso del liquidatore	71.400		28.510	42.890	24.960	17.930
Stime e valutazioni peritali	50.000		0	50.000	21.986	28.015
Costi tecnici di assegnazione (frazionamenti, lavori, etc.)	150.000		0	150.000	26.850	123.150
Ires ed Irap su plusvalenze di assegnazione	2.000.000	-1.800.000	0	200.000	0	200.000
Transazioni e oneri per rapporti locativi	130.000		130.000	0	0	0
TOTALE	2.411.400	-1.800.000	158.510	452.890	73.796	379.095

La rettifica delle imposte latenti sulle assegnazioni operata nel precedente esercizio è stata mantenuta sulla base del ragionevole presupposto che entro la data del 30.09.2017 potrà essere perfezionato il riparto del patrimonio spettante al socio Toscana Energia; si rinvia, in proposito, a quanto illustrato a commento delle immobilizzazioni materiali e del patrimonio netto.

Gli utilizzi del fondo, ammontanti a complessivi 73.596 euro, sono stati imputati al Conto Economico in riduzione della voce "Costi per servizi".

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il debito per trattamento di fine rapporto del personale dipendente risulta adeguato alle competenze maturate a fine esercizio secondo le disposizioni di legge e contrattuali in vigore.

Le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel fondo di accantonamento del trattamento di fine rapporto sono quelle di seguito riportate.

Gli utilizzi sono connessi al pensionamento di una unità di lavoro dipendente nel mese di giugno.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	189.970
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	24.177
Utilizzo nell'esercizio	17.912
Altre variazioni	(5.700)
Totale variazioni	565
Valore di fine esercizio	190.535

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	4.746.835	(912.079)	3.834.756	859.859	2.974.897
Debiti verso fornitori	365.094	(30.208)	334.886	334.886	-
Debiti tributari	125.535	(48.805)	76.730	76.730	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	22.442	(2.274)	20.168	20.168	-
Altri debiti	253.337	(2.974)	250.363	92.805	157.558
Totale debiti	5.513.243	(996.340)	4.516.903	1.384.448	3.132.455

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 31.12.2015	Rimborsi 2016	Residuo debito al 31.12.2016	Con scadenza entro l'esercizio successivo	Con scadenza oltre l'esercizio successivo	Con durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche:							
Mutuo CRP/B. Intesa	5.164.569	1.417.699	466.637	951.062	316.538	634.524	0
OPI n. 66863	3.615.199	1.326.433	204.320	1.122.113	210.825	911.289	0
OPI n. 68214	1.549.371	734.509	88.951	645.559	93.892	551.666	0
OPI n. 73596	2.700.000	1.268.193	191.586	1.076.607	199.189	877.418	0
Totale	13.029.139	4.746.835	951.494	3.795.341	820.444	2.974.897	0

Servizio mutui passivi

ESERCIZIO CORRENTE Interessi

ESERCIZIO PRECEDENTE Interessi

v.2.5.3

VALDARNO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

	Rimborsi	passivi	Totale	Rimborsi	passivi	Totale
Mutuo CRP/B. Intesa	466.637	8.581	475.218	307.848	13.013	320.860
OPI n. 66863	204.320	4.205	208.525	198.234	8.602	206.837
OPI n. 68214	88.951	1.852	90.803	84.473	5.414	89.887
OPI n. 73596	191.586	2.841	194.427	184.532	4.948	189.479
Totale	951.494	17.479	968.973	775.087	31.976	807.065

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.

	31.12.2016	31.12.2015	Variazioni
Debiti verso fornitori	233.889	244.450	-10.561
Fatture da ricevere	104.386	120.644	-16.258
Note di credito da ricevere	-3.389	0	-3.389
Totale debiti verso fornitori	334.886	365.094	-30.208

Debiti tributari

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

	31.12.2016	31.12.2015	Variazioni
Debiti per ritenute acconto v/lav. autonomi	6.097	2	6.095
Debiti per ritenute v/personale e parasub.	14.390	14.750	-360
Debiti per imposta sostitutiva rivalutazione TFR	495	701	-206
Debiti per saldo IRES / IRAP	55.748	110.081	-54.333
Debiti per Iva	0	0	0
Totale debiti tributari	76.730	125.535	-48.805

Debiti verso istituti di previdenza

	31.12.2016	31.12.2015	Variazioni
I.N.P.S.	18.899	21.666	-2.768
INAIL	0	0	0
Altri	1.269	776	493
Totale debiti verso Istituti di previdenza	20.168	22.442	-2.275

Altri debiti

	31.12.2016	31.12.2015	Variazioni
Debiti vs personale per retrib. e mensilità agg.ve	30.407	33.316	-2.910
Debiti vs conduttori per transazioni	55.000	55.000	0
Debiti vs Consiglio di Amministrazione	2.055	2.055	0
Depositi cauzionali su locazioni	157.558	157.558	0
Altri	5.343	5.408	-64
Totale altri debiti	250.363	253.337	-2.974

I debiti sopra elencati hanno durata non superiore ai 12 mesi escluso il debito relativo ai "depositi cauzionali su locazioni" pari ad 157.558

Nessun debito è relativo a creditori esteri.

Suddivisione dei debiti per area geografica

Non si effettua la ripartizione per aree geografiche in quanto non esistono debiti nei confronti di creditori esteri.

v.2.5.3

VALDARNO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	3.834.756	3.834.756
Debiti verso fornitori	334.886	334.886
Debiti tributari	76.730	76.730
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	20.168	20.168
Altri debiti	250.363	250.363
Debiti	4.516.903	4.516.903

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	3.795.341	3.795.341	39.415	3.834.756
Debiti verso fornitori	-	-	334.886	334.886
Debiti tributari	-	-	76.730	76.730
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	20.168	20.168
Altri debiti	-	-	250.363	250.363
Totale debiti	3.795.341	3.795.341	721.562	4.516.903

Ratei e risconti passivi

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

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

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

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

Gli ammortamenti del presente esercizio, così come in quello precedente, sono esposti in bilancio al netto della quota di competenza dei contributi, pari a euro 272.633.

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

	31.12.2016			31.12.2015			Variazioni
	Entro eser. successivo	Oltre eser. successivo	Totale	Entro eser. successivo	Oltre eser. successivo	Totale	
Risconti su contributo U.E. 1° lotto	130.041	2.088.850	2.218.891	130.041	2.218.891	2.348.932	-130.041
Risconti su contributo U.E. 2° lotto	142.592	2.427.329	2.569.921	142.592	2.569.921	2.712.513	-142.592
Ratei passivi	0	0	0	3.623	0	3.623	-3.623
Totale risconti passivi	272.633	4.516.179	4.788.812	276.256	4.788.812	5.065.068	-276.256

Nota integrativa, conto economico

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

Valore della produzione

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Canoni locativi	1.570.115
Riaddebito costo servizi	710.214
Riaddebito costo del personale	295.955
Servizi extra ai conduttori	39.345
Totale	2.615.629

I ricavi delle prestazioni rese sono variati come segue:

	31.12.2016	31.12.2015	Variazioni
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	31.12.2016	31.12.2015	
Canoni locativi	1.570.115	1.527.346	42.770
Ricavi accessori - Riaddebito costo servizi	710.214	1.041.344	-331.130
Ricavi accessori - Riaddebito costo personale	295.955	313.635	-17.680
Ricavi accessori - Servizi extra ai conduttori	39.345	23.249	16.096
Ricavi accessori - Ricarico su costi riaddebitati	0	0	0
Totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.615.629	2.905.574	-289.945

La riduzione dei ricavi per riaddebiti è correlata alle riduzioni di spese per servizi erogati ai conduttori ed è coerente con le politiche di contenimento di costi richieste alla società.

Gli "altri ricavi e proventi" sono così composti:

	31.12.2016	31.12.2015	Variazioni
Sopravvenienze attive	16.282	24.693	-8.411
Altri oneri e proventi	254	4.344	-4.090
Totale	16.536	29.037	-12.501

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 precedenti bilanci fra i componenti straordinari.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	2.615.629
Totale	2.615.629

Costi della produzione

v.2.5.3

VALDARNO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Costi per servizi

Tale voce comprende:

	31.12.2016	31.12.2015	Variazioni
Compensi e spese per organi sociali	9.540	18.060	-8.520
Energia elettrica, gas, acqua	328.386	481.047	-152.662
Legali, amministrative e fiscali	64.211	71.197	-6.985
Manutenzioni	264.184	226.720	37.464
Oneri bancari	3.651	1.595	2.056
Assicurazioni	41.340	40.945	394
Prestazioni di assistenza e coordinamento tecnico	25.541	34.905	-9.364
Servizio di vigilanza e controllo accessi	26.392	102.000	-75.608
Servizio pulizie	90.162	230.873	-140.711
Varie	57.694	48.497	9.197
Totale	911.101	1.255.838	-344.738

Le variazioni intervenute nelle varie componenti dei "Costi per servizi" riflettono le politiche di contenimento adottate dalla società. L'importo è esposto al netto dell'utilizzo del fondo costi e oneri di liquidazione per euro 73.796 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 2016 è stato di 4 unità per quanto riguarda gli impiegati e di 5,5 unità per quanto riguarda gli operai.

Alla data del 31 dicembre il personale si è ridotto da dieci a nove unità per effetto di un pensionamento intervenuto nel corso dell'esercizio.

I costi per il personale sono variati come segue.

	31.12.2016	31.12.2015	Variazioni
Salari e stipendi	290.032	297.949	-7.917
Oneri sociali	94.871	95.501	-631
Trattamento di fine rapporto	24.177	23.855	322
Altri costi	11.976	10.020	1.956
Totale	421.056	427.325	-6.269

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:

	31.12.2016	31.12.2015	Variazioni
Cancelleria e stampati	1.286	821	465
Imposta ICI/IMU	220.598	193.526	27.072
Imposte indirette e tasse	32.324	19.178	13.146
Altri oneri	10.497	5.884	4.613
Totale	264.705	219.409	45.296

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	22.128

v.2.5.3

VALDARNO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

	Interessi e altri oneri finanziari
Altri	1.427
Totale	23.555

In ulteriore dettaglio:

	31.12.2016	31.12.2015	Variazioni
Interessi passivi su c/c bancari e commissioni massimo scoperto	4.649	18.824	-14.175
Interessi passivi su mutui ipotecari	17.479	31.976	-14.497
Altri interessi passivi e oneri finanziari	1.427	2	1.425
Totale	23.555	50.802	-27.247

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 riverteranno 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	460.471	460.471
Differenze temporanee nette	(460.471)	(460.471)
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(142.633)	(23.647)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	32.120	1.453
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(110.513)	(22.195)

Le imposte sul reddito, di competenza dell'esercizio, ammontano ad euro 230.378 (al 31.12.2015 il saldo era pari a euro 175.104) e sono così scomponibili:

	31.12.2016			31.12.2015		
	IRES	IRAP	Totale	IRES	IRAP	Totale
Utile ante imposte	587.911	587.911		534.803	534.803	
Differenza nella base imponibile fra IRES e IRAP		444.563			471.497	
	587.911	1.032.474		534.803	1.006.300	
Aliquota di imposta applicabile	27,50%	4,82%		27,50%	4,82%	
Imposte teoriche	161.676	49.765	211.441	147.071	48.504	195.574
Effetto delle agevolazioni fiscali						
Effetto fiscale delle differenze permanenti:						
Per costi indeducibili	56.687	9.170	65.857	60.390	9.144	69.535

v.2.5.3

VALDARNO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Per altre differenze	-23.465	-23.455	-46.920	-68.517	-21.488	-90.005
Carico d'imposta registrato a conto economico	194.897	35.481	230.378	138.944	36.160	175.104
Aliquota effettiva	33,15%	3,44%	39,19%	25,98%	3,59%	32,74%

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

	Numero medio
Impiegati	4
Operai	6
Totale Dipendenti	10

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 31.12.2016 ammontano ad euro 24.960; 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	24.960	9.540

Compensi al revisore legale o società di revisione

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	4.000
Altri servizi di verifica svolti	5.540
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	9.540

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, Toscana Energia S.p.A. e Gea S.p.A. in liquidazione, 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 Spa	Comune di Pisa	Totale parti correlate	Altri	Totale Ricavi
Canoni locativi	533.566	605.606	292.280	1.431.451	138.664	1.570.115
Recupero spese servizi gest. immobili e utilizzo aree comuni	435.324	418.095	120.549	973.608	32.201	1.006.169
Servizi extra condominiali	8.640	0	0	8.640	30.705	39.345
TOTALE	977.529	1.023.701	412.829	2.414.060	201.570	2.615.629

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 febbraio 2017 Valdarno ha ricevuto da una società di dimensione nazionale una concreta e congrua proposta di acquisto riguardante la quasi totalità del fabbricato denominato "Edificio P". L'assemblea dei soci tenutasi il 10.03.2017 ha quindi autorizzato il Liquidatore, in deroga ai criteri di svolgimento della liquidazione deliberati dall'assemblea del 5.12.2014, a negoziare e a concludere la vendita. Si ritiene che l'operazione potrà andare a buon fine entro il mese di luglio 2017.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio di euro 357.533, il Liquidatore ne propone la seguente destinazione:

- il 5 per cento, pari a euro 17.877, alla riserva legale;
- la differenza, pari a euro 339.656, alla riserva straordinaria.

Nota integrativa, parte finale

Conclusioni

Nel rinviare alla relazione sulla gestione per le ulteriori informative di legge, si dà atto che il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, 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.

Pisa, 31 marzo 2017

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.

Il liquidatore

dott. Sandro Sgalippa

Valdarno S.r.l. in liquidazione
Assemblea 29.05.2017**VERBALE DELLA RIUNIONE DI ASSEMBLEA
del giorno 29 maggio 2017**

Il giorno 29 maggio 2017, in Pisa - località Ospedaletto - Via Bellatalla n. 1, alle ore 09:30 è riunita l'assemblea della Società, convocata in questo giorno e luogo mediante lettera raccomandata in data 17 maggio 2017 a firma del liquidatore della società.

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

- **COMUNE di Pisa**, Socio portatore di una quota pari al 69,955% del capitale sociale, rappresentato dall'assessore Andrea Serfogli, giusta delega agli atti della società;
- **TOSCANA ENERGIA S.p.A.**, socio portatore di una quota pari al 30,045% del capitale sociale, rappresentata dall'ing. Antonio Breschi, giusta delega agli atti della società.

È presente il sindaco unico, dott. Antonio Martini.

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

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

1. bilancio di liquidazione al 31 dicembre 2016, relazione sindaco unico: deliberazioni inerenti e conseguenti;
2. comunicazioni del liquidatore;
3. aggiornamento vendita Edificio P);
4. locazione porzione di archivio Edificio N);
5. aggiornamento sull'attività di razionalizzazione delle garanzie ipotecarie gravanti, pro indiviso, sull'intero complesso immobiliare di proprietà della società;
6. varie ed eventuali.

*

Sul **primo argomento** all'ordine del giorno (bilancio di liquidazione al 31 dicembre 2016, relazione del sindaco unico: deliberazioni inerenti e conseguenti) i soci, preliminarmente, dispensano il liquidatore dalla lettura del bilancio e della relazione sulla gestione e il sindaco unico dalla lettura della relazione unitaria dell'organo di controllo, dichiarando già conosciuti i documenti citati.

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

Il liquidatore inoltre, riassunti i contenuti della propria relazione, ripercorre le vicende che non hanno consentito di realizzare l'obiettivo di assegnare a Toscana Energia alcuna porzione del patrimonio immobiliare nel termine originariamente prefissato del 30 settembre 2016. Il liquidatore illustra quindi le ulteriori attività avviate e in corso di svolgimento, finalizzate ad agevolare il conseguimento dello stesso obiettivo entro il prossimo 30 settembre 2017 beneficiando, conseguentemente, della proroga delle agevolazioni di cui ai commi 115, ss., dell'art. 1, L. 208/2015.

Infine il liquidatore richiama l'attenzione sia su quanto riportato in nota integrativa in riferimento all'impatto che avrebbe sul patrimonio netto di liquidazione il mancato rispetto del predetto termine, sia su quanto riferito nella relazione sulla gestione sui prevedibili effetti economici di un eventuale perfezionamento dell'assegnazione.

Interviene quindi il rappresentante di Toscana Energia, il quale con riferimento al paragrafo della Relazione sulla gestione dedicato alla evoluzione prevedibile della gestione, rileva che l'ipotesi di assegnazione di beni ai soci, secondo Toscana Energia, è al momento caratterizzata da forti incertezze circa il possibile compimento. Lo stesso rappresentante chiede espressamente che sia inserita nell'odierno verbale la seguente dichiarazione: *"Richiamate le dichiarazioni di Toscana Energia sull'argomento, rese nel*

Valdarno S.r.l. in liquidazione
Assemblea 29.05.2017

corso delle assemblee del 27 luglio e del 3 novembre 2016, Toscana Energia constata che ad oggi non vi sono state evoluzioni da parte del Comune di Pisa e del liquidatore che possano far prevedere il superamento delle criticità a suo tempo emerse. Per tali motivi, chiede di espungere dal paragrafo della Relazione sulla gestione relativo all'evoluzione prevedibile sulla gestione, il compimento dell'operazione. Ove la maggioranza dell'assemblea ritenga di tuttavia che l'operazione possa ragionevolmente concludersi e concordi nel mantenimento dell'attuale formulazione, chiede che sia messo a verbale che l'approvazione del Bilancio da parte di Toscana Energia non comporta per la stessa impegni rispetto a quanto prospettato nell'Evoluzione prevedibile sulla gestione relativamente all'assegnazione di beni immobili perdurando a tutt'oggi le criticità sopra richiamate".

I presenti prendono atto di quanto dichiarato dal rappresentante di Toscana Energia; quindi il liquidatore 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 31.12.2016, così come redatto dal liquidatore;

b. di destinare come segue l'utile di euro 357.533, relativo al terzo periodo di liquidazione:

- alla riserva legale il 5%, pari a euro 17.877;
- alla riserva straordinaria il residuo, pari a euro 339.656.

*

La riunione prosegue con la trattazione congiunta del **secondo e terzo punto** all'ordine del giorno (comunicazioni del liquidatore; aggiornamento vendita Edificio P), relativamente ai quali il Presidente aggiorna i Soci in merito agli interventi e agli adempimenti necessari a perfezionare la vendita, autorizzata dall'assemblea del 10 marzo 2017, nei termini previsti dal contratto preliminare sottoscritto il 21 aprile 2017; in proposito il liquidatore illustra inoltre le criticità, e le loro possibili soluzioni, originate dalle richieste del promittente acquirente in ordine alla accessibilità dal lato nord della porzione immobiliare in trattativa.

*

Sul **quarto argomento** all'ordine del giorno (locazione porzione di archivio Edificio N) il liquidatore riferisce ai Soci del ricevimento di una richiesta di locazione per 150 metri lineari di spazi ad archivio all'interno dell'edificio N e sull'andamento delle relative trattative.

Dopo breve discussione l'assemblea, con voto palese e all'unanimità del capitale sociale, delibera di autorizzare il liquidatore a proseguire nelle trattative e a sottoscrivere l'eventuale contratto di locazione nei termini e alle condizioni che lo stesso liquidatore riterrà più opportuni o convenienti.

*

Sul **quinto argomento** all'ordine del giorno (aggiornamento sull'attività di razionalizzazione delle garanzie ipotecarie gravanti, pro indiviso, sull'intero complesso immobiliare di proprietà della società) il liquidatore relaziona l'assemblea sulle istruttorie avviate dagli istituti mutuanti in esito alla richiesta di riduzione e razionalizzazione delle garanzie ipotecarie avanzata dalla società.

Il liquidatore riferisce in merito alla consistente attività di supporto, fornita dalla società alle banche interessate, volta a favorire la tempestiva conclusione delle suddette pratiche, il cui buon esito assume rilievo determinante anche ai fini della vendita dell'edificio P in precedenza discussa; evidenzia quindi che nonostante le rassicurazioni,

Valdarno S.r.l. in liquidazione
Assemblea 29.05.2017

ricevute per le vie brevi dagli uffici tecnici delle banche in discorso, sull'assenza di cause ostative a una rapida conclusione delle istruttorie, e nonostante i solleciti formulati, a tutt'oggi non è stata ancora comunicata una data per la sottoscrizione dei necessari atti notarili. Al riguardo il liquidatore rileva che nei prossimi giorni valuterà l'opportunità di formalizzare un ulteriore sollecito per il tramite dei legali della società.

*

A questo punto, essendo le ore 10.40 e nulla più essendovi da discutere e deliberare, la riunione è sciolta. Del che è verbale.

Il Segretario
(*Stefano Campora*)
firmato

Il Presidente
(*Sandro Sgalippa*)
firmato

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

Valdarno S.r.l.

in liquidazione

Bilancio al 31 Dicembre 2016

Relazione sulla gestione



Valdarno S.r.l. in liquidazione
Bilancio al 31.12.2016 - Relazione sulla gestione

Valdarno S.r.l.
in liquidazione

Bilancio al 31 Dicembre 2016

Relazione sulla gestione

Sommario

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





Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2016
Relazione sulla gestione**Signori Soci,**

unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, redatto secondo quanto previsto dalla legislazione civilistica, sottopongo alla Vostra approvazione la presente relazione sulla gestione che fornisce le informazioni previste e richieste dagli artt. 2428 e 2490, co. 2, c.c., come integrati dalle previsioni del principio contabile OIC 5 del giugno 2008.

Si premette che la società nel rispetto delle speciali disposizioni legislative applicabili alle società controllate da Enti Locali, tende a perseguire gli obiettivi gestionali, generali e speciali, definiti dal Comune di Pisa ai sensi dell'art. 147-quater, co. 2, D.Lgs. 267/2000, nella Relazione Previsionale Programmatica 2015-2017, allegata alla delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 23.12.2014.

Il bilancio che siete invitati ad approvare comprende il periodo dallo 01.01.2016 al 31.12.2016, terzo 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



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2016
Relazione sulla gestione

sociale.

Si evidenzia che 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 30.09.2016 originariamente stabilito dalla L. 208/2015 e dalla deliberazione dei soci; in ogni caso il liquidatore - tenuto conto della intervenuta proroga del suddetto termine sino alla data del 30.09.2017 - continuerà a operare per favorire l'individuazione delle condizioni che possano consentire di cogliere l'opportunità offerta dalle disposizioni agevolative.

Si segnala, inoltre, che nel mese di febbraio 2017 Valdarno ha ricevuto da una società di dimensione nazionale una concreta e congrua proposta di acquisto riguardante una porzione pressoché totale del fabbricato denominato "Edificio P" con relative aree pertinenziali.

L'assemblea dei soci tenutasi il 10.03.2017 ha quindi autorizzato il Liquidatore, in deroga ai criteri di svolgimento della liquidazione deliberati dall'assemblea del 5.12.2014, a negoziare e a concludere la vendita del predetto immobile.

Si ritiene che l'operazione potrà andare a buon fine entro il mese di luglio 2017.

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.

Nell'esercizio 2016 è stato conferito alla società PRAXI S.p.A. l'incarico per la stima del compendio immobiliare e del patrimonio sociale di Valdarno nonché per la redazione di uno schema di regolamento condominiale che possa essere adottato non appena attuata la divisione della proprietà immobiliare. Le risultanze della stima sono state recepite già nel bilancio relativo al precedente esercizio.

Sono stati inoltre selezionati, sulla base di procedure competitive, i professionisti incaricati di fornire il supporto tecnico in materia immobiliare (frazionamenti, planimetrie, aggiornamenti catastali) nonché in materia fiscale e societaria, necessario al perfezionamento delle operazioni di assegnazione.

Si segnala altresì la ricollocazione degli uffici di Valdarno in spazi più ridotti dell'edificio "E" e la locazione delle superficie così liberate.

Inoltre - tenuto anche conto del venir meno del margine di ricarico sul riaddebito dei servizi accessori - è stato completato il processo di razionalizzazione del servizio di pulizia dei locali che è stato limitato alle sole superfici comuni, lasciando a ogni conduttore l'onere di provvedere alla pulizia degli spazi in godimento esclusivo.

Nel corso del 2016 è definitivamente cessato il sostegno al fabbisogno energetico di CTT (ex CPT).

Sono regolarmente proseguite le necessarie operazioni di manutenzione del compendio immobiliare.

Nel corso dell'esercizio il personale dipendente si è ridotto di una unità per effetto di un pensionamento a cui non ha fatto seguito alcun reintegro ed è proseguito il processo di razionalizzazione della gestione e di contenimento dei relativi costi.

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 2015 e 2016.

Spese riaddebitate	2016	2015	2014	Differenza 2016-2014	Differenza 2016-2015
Manutenzione opere civili	149.163	122.663	141.550	7.613	26.500
Manutenzione impianto antincendio	32.673	24.562	38.452	-5.779	8.110
Manutenzione impianti ascensori	9.540	9.577	8.736	804	-37
Manutenzione impianto telefonico	0	0	11.275	-11.275	0



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2016
Relazione sulla gestione

Spese riaddebitate	2016	2015	2014	Differenza 2016-2014	Differenza 2016-2015
Manutenzione impianto telecontrollo	40.030	27.306	18.174	21.856	12.724
Manutenzione aree a verde	32.778	42.611	36.055	-3.278	-9.833
Servizio pulizie esterne	9.667	7.906	0	9.667	1.761
Servizio pulizie interne	80.495	222.966	320.237	-239.742	-142.471
Servizio di vigilanza e controllo accessi	26.392	102.000	135.574	-109.183	-75.608
Servizi tecnici	25.541	34.905	43.245	-17.703	-9.364
Polizze assicurative	37.000	37.000	39.500	-2.500	0
Energia elettrica	204.672	416.854	517.811	-313.138	-212.181
Acqua	20.299	17.751	11.499	8.800	2.548
Gas e servizio teleriscaldamento	103.414	46.443	41.190	62.225	56.971
Servizi esclusivi a richiesta	32.714	21.955	0	32.714	10.759
Totale	804.379	1.134.499	1.363.298	-558.919	-330.121
<i>di cui utenze e servizi pulizia</i>	<i>521.962</i>	<i>758.363</i>	<i>931.927</i>	<i>-409.965</i>	<i>-236.401</i>
<i>di cui altre</i>	<i>282.416</i>	<i>376.136</i>	<i>431.371</i>	<i>-148.955</i>	<i>-93.720</i>

Si precisa che nel 2016 il costo del gas ha risentito, per euro 68.000 circa, di conguagli di consumi relativi ad annualità precedenti.

Spese esclusive Valdarno s.r.l.	2016	2015	2014	Differenza 2016-2014	Differenza 2016-2015
Veicoli aziendali	1.287	1.466	4.642	-3.355	-180
Legali, tributarie, tenuta paghe, informatiche	69.846	81.997	86.460	-16.614	-12.150
Telefoniche e postali	11.235	11.270	12.202	-967	-35
Organi amministrativi/liquidatore	24.960	28.511	39.932	-14.972	-3.551
Organo di controllo	9.540	18.060	27.024	-17.484	-8.520
Perizie, frazionamenti e altre spese di assegnazione	48.836	0	0	48.836	48.836
Altri costi	14.814	8.546	26.621	-11.806	6.268
Totale	180.518	149.849	196.880	-16.362	30.669

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 dovrebbe 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.

Tale vincolo è stato temporaneamente rimosso nel corso del 2016 in virtù di quanto prospettato da Toscana Energia in ordine al proprio interesse anche per i piani bassi dell'edificio "A"; il mancato raggiungimento di un accordo definitivo entro la data limite del 30.09.2016 ha tuttavia comportato la ripresa di efficacia delle condizioni originariamente deliberate.

Si confida peraltro che, grazie alla proroga al 30.09.2017 del termine per beneficiare delle agevolazioni di cui ai commi 115 ss., L. 208/2015, potranno egualmente maturare le condizioni per assegnare, entro tale ultima data, la quota del patrimonio di liquidazione spettante al socio Toscana Energia.

Le condizioni in discorso richiedono che sia raggiunto fra i soci l'accordo sulle porzioni immobiliari da assegnare in sede di primo riparto e sulla quota di debiti eventualmente accollati al socio assegnatario, che siano definite e concordate le eventuali garanzie pretese dai soggetti interessati, che siano concordati e definiti, infine, i nuovi regolamenti per la gestione dei beni e servizi che resteranno in proprietà comune.

È opportuno evidenziare che in caso di mancata applicazione delle agevolazioni fiscali provvisoriamente vigenti, le assegnazioni di immobili al socio Toscana Energia sconterebbero un carico di imposta che può essere stimato in un ordine di grandezza di poco inferiore ai due milioni di euro, rendendo necessaria la ridefinizione del programma di liquidazione e imponendo anche di ipotizzare un impegno finanziario diretto da parte dei soci.



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2016
Relazione sulla gestione

In ogni caso, 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.

Sono state quindi esperite le gare per selezionare un terzo stimatore indipendente nonché i professionisti che dovranno fornire il necessario supporto tecnico alle procedure di assegnazione.

Il processo valutativo è stato ultimato nel primo scorcio del 2016 e le risultanze della stima, operata dalla società PRAXI S.p.A., sono state interamente recepite già nel precedente bilancio.

È stato avviato e concluso nei primi mesi del 2017 il procedimento di frazionamento catastale in singole unità immobiliari dell'intero compendio, indispensabile ai fini delle successive attribuzioni della proprietà.

Per lo stesso fine è stato avviato con gli istituti di credito mutuant, ed è prossimo alla conclusione, l'iter per la riduzione e la razionalizzazione delle garanzie ipotecarie attualmente gravanti sull'intero complesso immobiliare. Tale iter dovrà comunque concludersi entro la data della vendita dell'Edificio P di cui si è detto sopra, i cui negoziati sono ormai giunti in fase avanzata; si prevede di giungere alla sottoscrizione del contratto preliminare entro il mese di aprile 2017.

Tenuto conto della composizione, delle dimensioni, degli attuali utilizzi e della destinazione del compendio immobiliare Enrico Fermi, può ritenersi che le operazioni di assegnazione potranno concludersi non prima della fine del 2018 sul presupposto che i soci a quella data abbiano provveduto a eseguire i versamenti integrativi che dovessero rendersi necessari ed accollarsi le residue passività.

Diversamente il processo devolutivo del patrimonio sociale dovrà essere rinviato fino alla estinzione dei mutui a suo tempo accesi per finanziare la realizzazione del Centro Servizi Enrico Fermi e scadenti nell'arco temporale compreso fra il 2019 e il 2022.

Sulle prospettive della liquidazione inciderà quindi lo sviluppo dei rapporti di locazione attiva, in massima parte scadenti a fine 2019; al riguardo risulterà determinante la collaborazione fra i soci e con i soci, nella loro qualità sia di conduttori che di soggetti istituzionali, al fine di assicurare la continuità occupativa, reddituale e finanziaria del complesso immobiliare.

d) Eventuali operazioni straordinarie compiute.

Nel periodo di liquidazione non sono state compiute operazioni straordinarie.

Si richiama comunque l'attenzione sulla variazione della compagine sociale avvenuta nel mese di dicembre 2016 e determinata dal trasferimento della quota detenuta da GEA S.r.l. in liquidazione a favore del Comune di Pisa, la cui quota è pertanto passata dal 29,09% al 69,95% del capitale sociale.

Tale variazione non ha inciso tuttavia sulla governance aziendale, attesa la sottoposizione di Gea S.r.l. al controllo del medesimo Comune.

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

È necessario che l'attribuzione del patrimonio ai soci avvenga nel rispetto degli impegni contrattuali in essere, i più rilevanti dei quali sono rappresentati dai contratti di mutuo in corso di ammortamento - con scadenze che vanno dal dicembre 2019 al dicembre 2022 - e dai rapporti di locazioni attiva, in massima parte scadenti al termine del 2019, che consentono attualmente a Valdarno di far fronte agli impegni con gli istituti di credito.

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

È stato affidato alla società PRAXI S.p.A l'incarico di redigere uno schema di regolamento condominiale tagliato sulle caratteristiche e le specificità del Centro Servizi Enrico Fermi e sull'assetto proprietario del compendio immobiliare atteso in esito alla liquidazione di Valdarno. L'elaborato prodotto richiederà ulteriori verifiche e adattamenti anche in funzione della natura del soggetto al quale affidare la gestione amministrativa della proprietà condominiale e dei servizi comuni da garantire ai conduttori.

Il liquidatore procederà alla cancellazione della società dal Registro delle Imprese non prima di aver



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2016
Relazione sulla gestione

adempito 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 2016 evidenzia un utile di euro 357.533, al netto delle imposte di competenza pari a euro 230.378.

Sul risultato ha inciso positivamente, per euro 73.796, l'utilizzo del fondo costi e oneri di liquidazione a copertura del compenso spettante al liquidatore (euro 24.960) e di oneri per valutazioni estimative, frazionamenti, eccetera (euro 46.946).

Il risultato ante imposte, pari a euro 587.911, è stato a sua volta determinato allocando accantonamenti per euro 423.147 ai fondi di ammortamento e svalutazione delle immobilizzazioni.

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

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

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

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

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

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

Conto Economico riclassificato	2016	2015	2014	Variazione 2016 - 2015
Ricavi da canoni	1.570.115	1.527.346	1.530.078	42.770
Ricavi da prestazioni accessorie	1.029.231	1.378.228	1.679.154	-348.997
Valore della produzione operativa	2.599.347	2.905.574	3.209.232	-306.227



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2016
Relazione sulla gestione

Conto Economico riclassificato	2016	2015	2014	Variazione 2016 - 2015
Costi esterni operativi	911.839	1.256.894	1.572.248	-345.055
Valore aggiunto (VA)	1.687.508	1.648.680	1.636.984	38.828
Costi del personale	421.056	427.325	433.831	-6.269
Margine operativo lordo (MOL)	1.266.452	1.221.355	1.203.153	45.097
Ammortamenti e accantonamenti (al netto dei contributi)	423.147	445.386	459.643	-22.239
Risultato operativo (RO)	843.305	775.969	743.510	67.336
Risultato dell'area accessoria	-244.915	-214.479	-294.009	-30.436
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	48	9	206	39
EBIT normalizzato	598.437	561.499	449.707	36.938
Risultato dell'area straordinaria	13.029	24.106	4.260	-11.077
EBIT integrale	611.466	585.605	453.967	25.861
Oneri finanziari	23.555	50.802	91.884	-27.247
Risultato lordo (RL)	587.911	534.803	362.083	53.108
Imposte sul reddito	230.378	175.104	189.188	55.274
Risultato netto (RN)	357.533	359.699	172.895	-2.166

Anche la gestione del 2016 si è concentrata sul contenimento dei costi della struttura aziendale; sul fronte delle spese per servizi esterni la riduzione dei costi rispetto ai precedenti esercizi è stata di assoluto rilievo, 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 264.000 circa.

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		2016	2015	2014
ROE netto	RN / MP	2,21%	2,27%	0,88%
ROE lordo	RL / MP	3,63%	3,38%	1,85%
ROI	RO / (Cio medio - Po medie)	3,34%	5,75%	5,47%
ROS	RO / RICAVI DA CANONI E PRESTAZIONI	32,44%	26,71%	23,17%

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)	2016	2015	2014
Immobilizzazioni immateriali (imposte anticipate)	132.707	166.280	221.557
Immobilizzazioni materiali (al netto dei contributi in c/impianti)	20.861.399	21.279.161	27.593.047



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2016
Relazione sulla gestione

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio finanziario)	2016	2015	2014
Immobilizzazioni finanziarie	4.751	4.751	4.751
Attivo fisso (AF)	20.998.857	21.450.192	27.819.355
Risconti attivi	29.973	40.346	45.721
Liquidità differite	171.690	223.609	531.182
Liquidità immediate	85.018	287.052	240.440
Attivo Circolante (AC)	286.681	551.007	817.343
Capitale investito (CI)	21.285.538	22.001.199	28.636.698
Capitale sociale	5.720.000	5.720.000	5.720.000
Riserve e utili	10.479.005	10.121.473	13.853.311
Mezzi propri (MP)	16.199.005	15.841.473	19.573.311
Passività consolidate (Pml)	3.702.085	4.597.466	7.334.715
Passività correnti (Pc)	1.384.448	1.562.260	1.728.672
Capitale di finanziamento	21.285.538	22.001.199	28.636.698
Rettifiche Risconti passivi	0	0	0
Capitale investito / di finanziamento da bilancio	21.285.538	22.001.199	28.636.698

Il decremento delle immobilizzazioni corrisponde agli ammortamenti operati nell'esercizio.

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

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale)	2016	2015	2014
Capitale investito operativo (Cio)	21.283.991	21.999.652	28.635.151
Impieghi extra-operativi (Ie.o.)	1.547	1.547	1.547
Capitale investito (CI)	21.285.538	22.001.199	28.636.698
Mezzi propri (mp)	16.199.005	15.841.473	19.573.311
Passività di finanziamento (Pf)	3.834.756	4.746.835	5.693.629
Passività operative (Po)	1.251.777	1.412.891	3.369.758
Capitale di finanziamento	21.285.538	22.001.199	28.636.698

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

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni		2016	2015	2014
Margine primario di struttura	MP - AF	-4.799.852	-5.608.719	-8.246.044
Quoziente primario di struttura	MP / AF	0,77	0,74	0,70



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2016
Relazione sulla gestione

Margine secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) - AF	-1.097.767	-1.011.253	-911.329
Quoziente secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) / AF	0,95	0,95	0,97

Indici sulla struttura dei finanziamenti		2016	2015	2014
Quoziente di indebitamento complessivo	(PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	0,31	0,39	0,46
Quoziente di indebitamento finanziario	PASS. DI FIN.TO / MP	0,24	0,30	0,29

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 2014 consegue all'adeguamento dei valori dell'attivo a quelli di realizzo/assegnazione.

Indicatori di solvibilità		2016	2015	2014
Margine di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. - PASS. CORR.	-1.097.767	-1.011.253	-911.329
Quoziente di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. / PASS. CORR.	0,21	0,35	0,47
Margine di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) - PASS. CORR.	-1.127.740	-1.051.599	-957.050
Quoziente di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) / PASS. CORR.	0,19	0,33	0,45

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. Il peggioramento rispetto all'esercizio 2014 è connesso sia all'annullamento del margine di ricarico sui costi radddebitati sia alla riduzione dell'indebitamento.

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		2016	2015	2014
Numero medio dei dipendenti		9,5	10	10
Costo medio per dipendente	Costi del personale / Num. medio dipendenti	44.322	42.733	43.383
Costo del lavoro su Valore della gestione economica	Costi del personale / Valore della produzione	16,20%	14,71%	13,52%
Valore aggiunto per dipendente	Valore Aggiunto / Num. medio dipendenti	177.632	164.868	163.698

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.

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



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2016
Relazione sulla gestione

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, si precisa quanto segue.

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

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

6. Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente

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

Dette informazioni saranno rese ogni qualvolta esisteranno concreti, tangibili e significativi impatti ambientali, tali da generare potenziali conseguenze patrimoniali e reddituali per la società.

7. Informazioni relative alle relazioni con il personale

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

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

Non ci sono situazioni contenziose degne di particolare nota né si prevede che possano nascere nei prossimi mesi; sono state risolte le difficoltà, sorte nei precedenti esercizi, relative a una singola posizione, peraltro caratterizzata da specificità non estendibili al resto del personale.

8. Situazione fiscale della società

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

Sono stati inoltre interamente versati gli acconti relativi all'esercizio 2016.

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)



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2016
Relazione sulla gestione

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 2017 la liquidazione continuerà a perseguire l'obiettivo di definire il percorso necessario ad assicurare la continuità della gestione tecnica e amministrativa del compendio immobiliare da assegnare ai soci, progettando una soluzione che favorisca l'inserimento del personale a carico della gestione condominiale e continuando, nel frattempo, la gestione dell'azienda in un'ottica conservativa.

Inoltre si continuerà a operare per portare a compimento, entro la data del 30 settembre, un primo importante riparto del patrimonio di liquidazione. L'attribuzione al socio Toscana Energia di parte del patrimonio immobiliare, ove portata a compimento, determinerà la perdita, nell'ultimo trimestre del 2017, di una consistente parte dei proventi locativi. La previsione puntuale dei minori canoni potrà farsi soltanto quando sarà esattamente individuata la porzione da assegnare; in ogni caso, assumendo una quota in linea alla partecipazione del socio, può stimarsi una perdita di canoni nell'ordine dei 450-500 mila euro su base annua.

Tale perdita dovrà essere necessariamente compensata con una pari riduzione delle somme dovute a servizio dei mutui - o con altre risorse compensative - pena la compromissione dell'equilibrio finanziario della gestione.

Un contributo positivo alla situazione finanziaria potrà comunque derivare dalla alienazione dell'edificio P nel corso del 2017, dalla quale è atteso un ricavato lordo di circa 450.000 euro

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

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

1) il personale in servizio ammontava a dieci unità all'inizio dell'esercizio e a nove unità al 31.12.2016, tutte assunte a tempo indeterminato. Della relativa spesa è data evidenza - oltre che nella voce n. 9 del conto economico e in nota integrativa - al par. 4 della presente relazione;

2) la consistenza dei debiti di finanziamento (mutui passivi), pari a euro 3.795.341, è dettagliata nella nota integrativa; la sostenibilità dei medesimi è condizionata - oltre a quanto segnalato nel



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2016
Relazione sulla gestione

precedente par. 13 - alla regolarità dei pagamenti, da parte dei conduttori, di quanto dovuto per canoni locativi e per servizi comuni di gestione immobiliare.

3) In ordine agli Obiettivi di Gestione per il 2016 fissati dal Comune di Pisa con Delibera di CC n. 73 del 23.12.2014:

Indicatore	Obiettivo 2016	Consuntivo 2016
Ind. 1 - Saldo Gestione Caratteristica (Diff. Voci A e B del C.E.):	min. 503.735	611.418
Ind. 2 - Costi per personale (Voce 9 del C.E.)	max. 432.432	421.056
Ind. 3 - Risultato di esercizio (Voce 23 del C.E.)	min. 203.121	357.533
Ind. 4 - Totale spese fatturate al Comune di Pisa	max. 286.849	120.549
Ind. 5 - Costi per prestazioni professionali (legali, amm.ve, fiscali, tecniche)	max. 94.295	95.387

16. Proposta di destinazione dell'utile di esercizio

Lo stato di liquidazione vincola la destinazione a patrimonio netto del risultato conseguito.

Considerata anche la continuazione dell'attività, si propone di destinare come segue l'utile di periodo di euro 357.533:

- il 5 per cento, pari a euro 17.877, alla riserva legale;
- la differenza, pari a euro 339.656, alla riserva straordinaria.

Pisa, 31 marzo 2017

Il liquidatore

(dott. Sandro Sgalippa)

Firmato

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

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

All'assemblea dei Soci della

Valdarno S.r.l. in liquidazione
Via Bellatalla n. 1
Ospedaletto 56121 Pisa
Reg. Imprese Pisa 01375230503
Cap. Soc. € 5.720.000,00 i.v.

RELAZIONE UNITARIA DELL'ORGANO DI CONTROLLO MONOCRATICO

Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, 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 2016, 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 2016 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 2016. A mio giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Valdarno S.r.l. in liquidazione al 31 dicembre 2016.



Sezione B**Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.****B1 - Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.**

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

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

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

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

È stato, quindi, possibile affermare che:

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

Quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2016) e quello precedente (2015).

È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2016 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 successivo alla propria nomina, avvenuta il 25 giugno 2015; 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 giurisdizionale non sono mutati e pertanto hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

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

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

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

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

B2 - Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il sindaco unico ha preso atto che l'organo di "tassonomia XBRL", liquidazione ha tenuto conto dell'obbligo di redazione della nota integrativa tramite l'utilizzo della cosiddetta 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 2016 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.;
- 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, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c., salvo che 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 8.332.846. 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 2016, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 357.533.

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 2016, così come redatto dal liquidatore.

Pisa, 14 aprile 2017

Il sindaco unico

dott. Antonio Martini



Bilancio al 31.12.2016 - Relazione del sindaco unico

*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.*