

## 711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2014

### 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 .....	38
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE .....	41
Capitolo 4 - RELAZIONE SINDACI .....	53
Capitolo 5 - ALTRO DOCUMENTO (ALTRO DOCUMENTO ) .....	58
Capitolo 6 - ALTRO DOCUMENTO (ALTRO DOCUMENTO ) .....	60
Capitolo 7 - ALTRO DOCUMENTO (ALTRO DOCUMENTO ) .....	72
Capitolo 8 - ALTRO DOCUMENTO (ALTRO DOCUMENTO ) .....	89

VALDARNO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

---

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

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: Società a responsabilità limitata

Settore di attività prevalente (ATECO): 682001

Società in liquidazione: sì

Società con socio unico: no

Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: no

Appartenenza a un gruppo: no

### **Bilancio al 31-12-2014**

Gli importi presenti sono espressi in Euro

**Stato Patrimoniale**

	31-12-2014	31-12-2013
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>		
Parte richiamata	-	-
Parte da richiamare	-	-
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	-	-
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
1) costi di impianto e di ampliamento	-	-
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	-	-
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	-	-
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	-	-
5) avviamento	-	-
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
7) altre	21.226	25.536
Totale immobilizzazioni immateriali	21.226	25.536
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	27.400.000	18.575.947
2) impianti e macchinario	181.311	196.813
3) attrezzature industriali e commerciali	7.723	14.152
4) altri beni	4.013	5.618
5) immobilizzazioni in corso e acconti.	-	-
Totale immobilizzazioni materiali	27.593.047	18.792.530
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	-	-
b) imprese collegate	-	-
c) imprese controllanti	-	-
d) altre imprese	-	-
Totale partecipazioni	-	-
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese controllate	-	-
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese collegate	-	-
c) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso controllanti	-	-
d) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso altri	-	-
Totale crediti	-	-
3) altri titoli	-	-
4) azioni proprie		
4) azioni proprie	-	-
azioni proprie, valore nominale complessivo	-	-

Totale immobilizzazioni finanziarie	-	-
Totale immobilizzazioni (B)	27.614.273	18.818.066
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	-	-
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	-	-
3) lavori in corso su ordinazione	-	-
4) prodotti finiti e merci	-	-
5) acconti	-	-
Totale rimanenze	-	-
<b>II - Crediti</b>		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	439.129	1.031.477
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso clienti	439.129	1.031.477
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese controllate	-	-
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese collegate	-	-
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso controllanti	-	-
4-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	66.556	19.420
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti tributari	66.556	19.420
4-ter) imposte anticipate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	200.331	242.168
Totale imposte anticipate	200.331	242.168
5) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	23.950	44.459
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.751	4.751
Totale crediti verso altri	28.701	49.210
Totale crediti	734.717	1.342.275
<b>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
1) partecipazioni in imprese controllate	-	-
2) partecipazioni in imprese collegate	-	-
3) partecipazioni in imprese controllanti	-	-
4) altre partecipazioni	1.547	1.547
5) azioni proprie		
azioni proprie, valore nominale complessivo	-	-
6) altri titoli.	-	-
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.547	1.547
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	240.067	41.355
2) assegni	-	-
3) danaro e valori in cassa	373	520
Totale disponibilità liquide	240.440	41.875
Totale attivo circolante (C)	976.704	1.385.697

<b>D) Ratei e risconti</b>		
Ratei e risconti attivi	45.721	6.653
Disaggio su prestiti	-	-
<b>Totale ratei e risconti (D)</b>	<b>45.721</b>	<b>6.653</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>28.636.698</b>	<b>20.210.416</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	5.720.000	5.720.000
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	-	-
III - Riserve di rivalutazione	-	-
IV - Riserva legale	80.083	67.853
V - Riserve statutarie	-	-
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	-	-
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria o facoltativa	1.175.950	943.588
Riserva per acquisto azioni proprie	-	-
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ	-	-
Riserva azioni (quote) della società controllante	-	-
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	-	-
Versamenti in conto aumento di capitale	-	-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	-
Versamenti in conto capitale	-	-
Versamenti a copertura perdite	-	-
Riserva da riduzione capitale sociale	-	-
Riserva avanzo di fusione	-	-
Riserva per utili su cambi	-	-
Varie altre riserve	12.424.383	0
<b>Totale altre riserve</b>	<b>13.600.333</b>	<b>943.588</b>
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	172.895	244.592
Copertura parziale perdita d'esercizio	-	-
Utile (perdita) residua	172.895	244.592
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>19.573.311</b>	<b>6.976.033</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	-	-
2) per imposte, anche differite	-	-
3) altri	2.411.400	0
<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>2.411.400</b>	<b>0</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>		
	166.522	186.294
<b>D) Debiti</b>		
1) obbligazioni		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
<b>Totale obbligazioni</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
2) obbligazioni convertibili		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
<b>Totale obbligazioni convertibili</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
<b>Totale debiti verso soci per finanziamenti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.096.118	1.135.702
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.597.511	5.373.927

Totale debiti verso banche	5.693.629	6.509.629
<b>5) debiti verso altri finanziatori</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso altri finanziatori	-	-
<b>6) acconti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale acconti	-	-
<b>7) debiti verso fornitori</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	466.436	518.938
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso fornitori	466.436	518.938
<b>8) debiti rappresentati da titoli di credito</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti rappresentati da titoli di credito	-	-
<b>9) debiti verso imprese controllate</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese controllate	-	-
<b>10) debiti verso imprese collegate</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese collegate	-	-
<b>11) debiti verso controllanti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso controllanti	-	-
<b>12) debiti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	61.011	135.350
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti tributari	61.011	135.350
<b>13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	25.722	27.196
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	25.722	27.196
<b>14) altri debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	72.682	90.983
esigibili oltre l'esercizio successivo	159.282	159.282
Totale altri debiti	231.964	250.265
<b>Totale debiti</b>	<b>6.478.762</b>	<b>7.441.378</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>		
Ratei e risconti passivi	6.703	5.606.711
Aggio su prestiti	-	-
Totale ratei e risconti	6.703	5.606.711
<b>Totale passivo</b>	<b>28.636.698</b>	<b>20.210.416</b>

**Conto Economico**

	31-12-2014	31-12-2013
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione:</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.209.232	3.351.450
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	-	-
altri	275.618	392.804
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>275.618</b>	<b>392.804</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>3.484.850</b>	<b>3.744.254</b>
<b>B) Costi della produzione:</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	-
7) per servizi	1.560.178	1.673.438
8) per godimento di beni di terzi	12.070	1.514
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	300.230	300.793
b) oneri sociali	96.906	98.175
c) trattamento di fine rapporto	23.863	24.200
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	12.832	9.264
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>433.831</b>	<b>432.432</b>
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	4.310	4.600
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	701.966	720.102
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	194.090
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	26.000	0
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>732.276</b>	<b>918.792</b>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) accantonamenti per rischi	-	-
13) altri accantonamenti	-	-
14) oneri diversi di gestione	296.994	207.200
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>3.035.349</b>	<b>3.233.376</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>449.501</b>	<b>510.878</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari:</b>		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
altri	-	-
<b>Totale proventi da partecipazioni</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
altri	-	-
<b>Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-

da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
altri	206	2.147
Totale proventi diversi dai precedenti	206	2.147
Totale altri proventi finanziari	206	2.147
17) interessi e altri oneri finanziari		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
altri	91.883	82.083
Totale interessi e altri oneri finanziari	91.883	82.083
17-bis) utili e perdite su cambi	-	-
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(91.677)	(79.936)
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:</b>		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
Totale rivalutazioni	-	-
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
Totale svalutazioni	-	-
Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19)	-	-
<b>E) Proventi e oneri straordinari:</b>		
20) proventi		
plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n 5	-	-
altri	4.260	2.017
Totale proventi	4.260	2.017
21) oneri		
minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n 14	-	-
imposte relative ad esercizi precedenti	-	-
altri	1	4.584
Totale oneri	1	4.584
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	4.259	(2.567)
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)</b>	<b>362.083</b>	<b>428.375</b>
<b>22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	147.351	234.863
imposte differite	-	-
imposte anticipate	(41.837)	51.080
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	189.188	183.783
<b>23) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>172.895</b>	<b>244.592</b>

## Nota integrativa al Bilancio chiuso al 31-12-2014

### ***Nota Integrativa parte iniziale***

#### INTRODUZIONE

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 31.12.2014, è il primo 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.

La presente nota integrativa riporta, in apposito allegato, il bilancio iniziale di liquidazione.

Conformemente a quanto disposto dal citato art. 2490, c.c., sono inoltre allegati al presente bilancio:

- il rendiconto della gestione degli amministratori nel periodo dall'1.01.2014 al 19.12.2014;
- la situazione contabile alla data del 19.12.2014;
- il verbale delle consegne al liquidatore.

Relativamente a tale documentazione il liquidatore non ha osservazioni da formulare.

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

Nella presente nota integrativa sono indicate le variazioni nei criteri di valutazione rispetto all'ultimo bilancio approvato nonché rispetto al rendiconto della gestione al 19.12.2014.

Come meglio 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 bilancio iniziale di liquidazione alla data del 19.12.2014, 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. L'impatto sul patrimonio netto è stato pari a 14,8 milioni di euro (12,5 milioni al netto del correlato "Fondo Costi e Oneri di Liquidazione"). Nessun effetto si è invece prodotto sul conto economico dell'esercizio.

In tal modo è 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.

Il conto economico al termine dell'esercizio comprende i periodi precedente e successivo alla data di effetto della liquidazione. Del pari, lo stato patrimoniale alla data del 31.12.2014 comprende le rettifiche operate in sede di redazione del bilancio iniziale di liquidazione.

La suddivisione dei dati richiesti dal principio contabile OIC n. 5 è riepilogata nei prospetti che seguono.

(importi in euro)

Rendic. al 19.12.2014

Bilancio Iniziale di liquidazione

Bilancio al 31.12.2014

VALDARNO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Stato patrimoniale - attivo			
<b>(B)</b>	<b>Immobilizzazioni:</b>		
<b>I</b>	<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
7	Altre	21.380	21.226
	<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>21.380</b>	<b>21.226</b>
<b>II</b>	<b>Immobilizzazioni materiali:</b>		
1	Terreni e fabbricati	17.922.432	27.400.000
2	Impianti e macchinario	181.863	181.311
3	Attrezzature industriali e commerciali	8.279	7.723
4	Altri beni	4.070	4.013
	<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>18.116.644</b>	<b>27.593.047</b>
	<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>18.138.024</b>	<b>27.614.273</b>
<b>(C)</b>	<b>Attivo circolante:</b>		
<b>II</b>	<b>Crediti</b>		
1	Verso clienti	1.082.075	439.129
4bis	Crediti tributari	74.089	66.556
4ter	Imposte anticipate	171.253	200.331
5	Verso altri	34.346	28.701
	<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	<i>29.595</i>	<i>23.950</i>
	<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<i>4.751</i>	<i>4.751</i>
	<b>Totale crediti del circolante</b>	<b>1.361.763</b>	<b>734.717</b>
<b>III</b>	<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobiliz.</b>	<b>1.547</b>	<b>1.547</b>
<b>IV</b>	<b>Disponibilità liquide</b>		

VALDARNO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

	1	Depositi bancari e postali	24.331	24.331	240.067
	3	Denaro e valori in cassa	410	410	373
		<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>24.741</b>	<b>24.741</b>	<b>240.440</b>
		<b>Totale attivo circolante</b>	<b>1.388.051</b>	<b>1.388.051</b>	<b>976.704</b>
<b>(D)</b>		<b>Ratei e risconti</b>	<b>16.265</b>	<b>16.265</b>	<b>45.721</b>
		<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>19.542.340</b>	<b>29.019.908</b>	<b>28.636.698</b>

(importi in euro)

Rendic. al 19.12.2014

Bilancio Iniziale di liquidazione

Bilancio al 31.12.2014

<b>Stato patrimoniale - Passivo</b>					
<b>(A)</b>					
		<b>Patrimonio netto:</b>			
<b>I</b>		<b>Capitale</b>	<b>5.720.000</b>	<b>5.720.000</b>	<b>5.720.000</b>
<b>IV</b>		<b>Riserva legale</b>	<b>80.083</b>	<b>80.083</b>	<b>80.083</b>
<b>VII</b>		<b>Altre riserve:</b>	<b>1.175.950</b>	<b>13.585.906</b>	<b>13.600.333</b>
		- Riserva straordinaria	1.175.950	1.175.950	1.175.950
		- Rettifiche di Liquidazione	0	12.409.957	12.424.382
		- Arrotondamenti unità euro	0	-1	1
<b>IX</b>		<b>Utile dell'esercizio</b>	<b>241.661</b>	<b>241.661</b>	<b>172.895</b>
		<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>7.217.694</b>	<b>19.627.650</b>	<b>19.573.311</b>
<b>(B)</b>		<b>Fondi per rischi e oneri</b>			
	2	Per imposte, anche differite	0	0	0
	3	Altri (Fondo Costi e Oneri della Liquidazione)	0	2.441.400	2.441.400
		<b>Totale fondi per rischi e oneri</b>	<b>0</b>	<b>2.441.400</b>	<b>2.441.400</b>

(C)	<b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>165.683</b>	<b>165.683</b>	<b>166.522</b>
<hr/>				
(D)	<b>Debiti</b>			
<hr/>				
	4 Debiti verso banche	5.977.096	5.977.096	5.693.629
	<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	<i>1.000.750</i>	<i>1.000.750</i>	<i>1.096.118</i>
	<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<i>4.976.346</i>	<i>4.976.346</i>	<i>4.597.511</i>
<hr/>				
	7 Debiti verso fornitori	408.411	408.411	466.436
<hr/>				
	12 Debiti tributari	94.426	94.426	61.011
<hr/>				
	13 Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	17.660	17.660	25.722
<hr/>				
	14 Altri debiti	218.639	218.639	231.964
	<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	<i>59.357</i>	<i>59.357</i>	<i>72.682</i>
	<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<i>159.282</i>	<i>159.282</i>	<i>159.282</i>
<hr/>				
	<b>Totale debiti</b>	<b>6.716.232</b>	<b>6.716.232</b>	<b>6.478.762</b>
<hr/>				
(E)	<b>Ratei e risconti</b>	<b>5.442.731</b>	<b>98.943</b>	<b>6.703</b>
<hr/>				
	<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>19.542.340</b>	<b>29.019.908</b>	<b>28.636.698</b>
<hr/>				

Conto economico 2014	01.01 - 19.12	19.12 - 31.12	01.01 - 31.12	
(A)	<b>Valore della produzione:</b>			
<hr/>				
	1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.094.931	114.301	3.209.232
<hr/>				
	5 Altri ricavi e proventi	265.871	9.747	275.618
<hr/>				
	<b>Totale valore della produzione</b>	<b>3.360.802</b>	<b>124.048</b>	<b>3.484.850</b>
<hr/>				

<b>(B) Costi della produzione:</b>				
7	Per servizi	1.507.222	52.956	1.560.178
8	Per godimento di beni di terzi	11.640	430	12.070
9	Per il personale	418.380	15.451	433.831
	<i>a. Salari e stipendi</i>	<i>289.537</i>	<i>10.693</i>	<i>300.230</i>
	<i>b. Oneri sociali</i>	<i>93.454</i>	<i>3.452</i>	<i>96.906</i>
	<i>c. Trattamento di fine rapporto</i>	<i>23.013</i>	<i>850</i>	<i>23.863</i>
	<i>e. Altri costi</i>	<i>12.376</i>	<i>456</i>	<i>12.832</i>
10	Ammortamenti e svalutazioni	681.121	51.155	732.276
	<i>a. Amm.to delle immobilizzazioni immateriali</i>	<i>4.156</i>	<i>154</i>	<i>4.310</i>
	<i>b. Amm.to delle immobilizzazioni materiali</i>	<i>676.965</i>	<i>25.001</i>	<i>701.966</i>
	<i>d. Svalutazioni dei crediti del circolante</i>	<i>0</i>	<i>26.000</i>	<i>26.000</i>
14	Oneri diversi di gestione	205.834	91.160	296.994
<b>Totale costi della produzione</b>		<b>2.824.197</b>	<b>211.152</b>	<b>3.035.349</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>		<b>536.605</b>	<b>-87.104</b>	<b>449.501</b>
<b>(C) Proventi e oneri finanziari:</b>				
16	Altri proventi finanziari	199	7	206
	<i>d. proventi diversi</i>	<i>199</i>	<i>7</i>	<i>206</i>
17	Interessi ed altri oneri finanziari	-88.611	-3.273	-91.884
<b>Totale proventi ed oneri finanziari</b>		<b>-88.412</b>	<b>-3.266</b>	<b>-91.678</b>
<b>(E) Proventi ed oneri straordinari:</b>				

## VALDARNO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

20	Proventi	4.200	60	4.260
	- altri proventi	4.200	60	4.260
	- arrotondamenti	0	0	
21	Oneri	0	0	0
<b>Totale delle partite straordinarie</b>		<b>4.200</b>	<b>60</b>	<b>4.260</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>		<b>452.393</b>	<b>-90.310</b>	<b>362.083</b>
22	Imposte sul reddito dell'esercizio	-210.732	21.544	-189.188
	a. correnti	-139.817	-7.534	-147.351
	b. anticipate e differite	-70.915	29.078	-41.837
<b>23 UTILE DELL'ESERCIZIO</b>		<b>241.661</b>	<b>-68.766</b>	<b>172.895</b>

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

**Nota Integrativa Attivo**

***Immobilizzazioni immateriali***

Le immobilizzazioni immateriali sono valutate al costo.

Tali immobilizzazioni sono espese in bilancio al netto degli ammortamenti che sono stati calcolati in considerazione della loro utilità pluriennale con il consenso del Collegio Sindacale.

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite dai costi sostenuti per la stipula dei contratti di mutuo, ammortizzati in rapporto alla durata dei mutui stessi, dal costo del software applicativo acquistato a titolo di licenza d'uso a tempo indeterminato e da spese notarili per le modifiche apportate allo statuto sociale. Dette spese sono state ammortizzate in ragione del 20% annuo.

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

**Movimenti delle immobilizzazioni immateriali**

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
Costo	-	82.516	82.516
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	56.980	56.980
Valore di bilancio	-	25.536	25.536
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Riclassifiche (del valore di bilancio)	6.325	(6.325)	-
Ammortamento dell'esercizio	568	3.742	4.310
Altre variazioni	(5.757)	5.757	-
Totale variazioni	-	(4.310)	(4.310)
<b>Valore di fine esercizio</b>			
Costo	6.325	76.191	82.516
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	6.325	54.965	61.290
Valore di bilancio	-	21.226	21.226

In maggiore dettaglio, si evidenzia

	Oneri pluriennali CR Pisa	Oneri pluriennali mutui San Paolo	Oneri pluriennali locazioni	Software	Totale
<b>Consistenza es. preced.te:</b>					
Costo storico	32.924	33.348	8.470	6.325	82.516
Fondo ammortamento	-24.110	-19.734	-5.928	-5.757	-56.980
<b>Consistenza al 31.12.2013</b>	<b>8.814</b>	<b>13.613</b>	<b>2.541</b>	<b>568</b>	<b>25.536</b>
<b>Variazioni dell'esercizio:</b>					

VALDARNO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Ammortamenti	-1.566	-1.752	-423	-568	-4.310
<b>Totale variazioni</b>	<b>-1.566</b>	<b>-1.752</b>	<b>-423</b>	<b>-568</b>	<b>-4.310</b>
<b>Consistenza eserc. in corso:</b>					
Costo storico	32.924	33.348	8.470	6.325	81.066
Fondo ammortamento	-25.677	-21.486	-6.352	-6.325	-59.840
<b>Consistenza al 31.12.2014</b>	<b>7.247</b>	<b>11.861</b>	<b>2.118</b>	<b>0</b>	<b>21.226</b>

### 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
<i>Terreni e fabbricati:</i>	
- Fabbricati e piazzale pertinenziale	3%
- Costruzioni leggere	10%
- Terreni	non ammortizzabili
<i>Impianti e macchinari:</i>	
- Impianti specifici	25%
- Impianto telefonico	20%
- Impianto cogenerazione	9%
- Impianto telecontrollo	25%
- Impianto tv	20%
- Impianto centrale termica	15%
<i>Attrezzature industriali e commerciali:</i>	
- Macchine da ufficio	20%

- Telefoni cellulari	20%
- Mobili ed arredi	15%
- Macchinari, apparecchi e attrezzature varie	15%
<i>Altri beni:</i>	
- 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
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
Costo	27.170.489	1.922.472	587.954	6.421	29.687.336
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	8.594.542	1.531.569	573.802	803	10.700.716
Svalutazioni	-	194.090	-	-	194.090
<b>Valore di bilancio</b>	<b>18.575.947</b>	<b>196.813</b>	<b>14.152</b>	<b>5.618</b>	<b>18.792.530</b>
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
Incrementi per acquisizioni	-	-	2.824	-	2.824
Riclassifiche (del valore di bilancio)	(5.334.078)	-	-	-	(5.334.078)
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	944.220	2.971	-	947.191
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	14.835.782	-	-	-	14.835.782
Ammortamento dell'esercizio	677.651	15.502	7.208	1.605	701.966
Altre variazioni	-	944.220	926	-	945.146
<b>Totale variazioni</b>	<b>8.824.053</b>	<b>(15.502)</b>	<b>(6.429)</b>	<b>(1.605)</b>	<b>8.800.517</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>					
Costo	21.836.411	978.252	587.606	6.421	23.408.690
Rivalutazioni	14.835.782	-	-	-	14.835.782
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	9.272.193	796.941	579.882	2.408	10.651.424
<b>Valore di bilancio</b>	<b>27.400.000</b>	<b>181.311</b>	<b>7.723</b>	<b>4.013</b>	<b>27.593.047</b>

Per quanto concerne la voce "terreni e fabbricati", si segnala che in sede di bilancio iniziale di liquidazione si è provveduto a riclassificare i contributi ancora da riscontare a diretta riduzione del costo nonché ad adeguare - in contropartita delle rettifiche di liquidazione iscritte fra le voci del netto - il valore degli stessi a quello presunto realizzo/estinzione, sommariamente stimato in 27,4 milioni di euro sulla base dei valori minimi "OMI" disponibili per la zona di riferimento alla data di redazione del presente bilancio.

Il suesposto valore include quelli delle aree edificate, del piazzale attrezzato, delle strade interne e delle altre superfici scoperte pertinentziali, del residuo costo non ammortizzato pari a complessivi euro 4.826.427.

## VALDARNO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Classificazione contabile	VALORE CONTABILE 31.12.2014	RETTIFICHE NETTE	VALORE DI LIQUIDAZIONE
Totale terreni e fabbricati 1° Lotto	7.217.246	10.324.595	17.541.841
Totale terreni e fabbricati 2° Lotto	4.600.548	3.371.604	7.972.152
Totale terreni e fabbricati "Ex Gea"	1.247.812	638.195	1.886.007
Piazzale attrezzato	275.667	-275.667	0
Terreni edificati, strade e altre aree	4.553.643	-4.553.643	0
Costruzioni leggere	3.380	-3.380	0
<b>TOTALE</b>	<b>17.898.296</b>	<b>9.501.704</b>	<b>27.400.000</b>

Si segnala 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	VALORE CONTABILE 31.12.2014	Contributi da riscontare	Quota tassata dei contributi da riscontare	Costo fiscale al 31.12.2014
Totale fabbricati 1° Lotto	7.217.246	-2.478.973	520.754	5.259.026
Totale fabbricati 2° Lotto	4.600.548	-2.689.802	0	1.910.747
Totale fabbricati "Ex Gea"	1.247.812	0	0	1.247.812
Piazzale attrezzato	275.667	-165.303	0	110.364
Terreni edificati, strade e altre aree	4.553.643	0	0	4.553.643
Costruzioni leggere	3.380	0	0	3.380
<b>TOTALE</b>	<b>17.898.296</b>	<b>-5.334.078</b>	<b>520.754</b>	<b>13.084.972</b>

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

Si sottolinea ancora che la dimensione, le peculiarità e la complessità del compendio immobiliare, rendono la predetta stima sommaria meramente indicativa; conseguentemente il valore qui adottato di 27,4 milioni complessivi potrà divergere, anche significativamente - sia come valore assoluto sia come sua ripartizione fra i vari edifici - dal valore che potrà essere determinato attraverso una puntuale perizia di stima.

Si segnala infine che nel corso del periodo è stato ceduto a prezzo di rottame l'impianto di cogenerazione dismesso nel precedente esercizio e interamente svalutato al 31.12.2013.

La società acquirente tuttavia non ha ancora provveduto a sgomberare i locali occupati dall'impianto.

## **Attivo circolante**

### Attivo circolante: crediti

I crediti sono iscritti al valore di presumibile realizzo.

#### *Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante*

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	1.031.477	(592.348)	439.129
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	19.420	47.136	66.556
<b>Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante</b>	242.168	(41.837)	200.331
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	49.210	(20.509)	28.701
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	1.342.275	(607.558)	734.717

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

#### **Crediti verso clienti**

La voce risulta così composta:

	31.12.2014	31.12.2013	Variazioni
Crediti verso clienti	518.369	1.115.047	-596.678
Fatture da emettere	12.520	10.382	2.138
Note di credito da emettere/anticipi da clienti	-169.322	-91.760	-93.952
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>439.129</b>	<b>1.031.477</b>	<b>-592.348</b>

La voce è al netto delle svalutazioni per transazioni concluse nei primi mesi del 2015 o in via di perfezionamento, il cui costo di 81.003 euro è rilevato fra gli altri oneri della gestione, e dell'ulteriore accantonamento di 26.000 euro per perdite presunte.

#### **Crediti tributari e imposte anticipate**

La voce comprende:

	31.12.2014	31.12.2013	Variazioni
Credito verso erario per imposte sul reddito	74.089	66.556	19.420

## VALDARNO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Crediti verso erario per IVA	0	0	0
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>66.556</b>	<b>19.420</b>	<b>47.136</b>

L'incremento del credito per imposte sul reddito deriva dai versamenti in acconto con criterio storico.

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

	31.12.2014			31.12.2013			Variazione
	<i>Ammontare delle differenze temporanee</i>	<i>aliquota</i>	<i>effetto fiscale</i>	<i>Ammontare delle differenze temporanee</i>	<i>aliquota</i>	<i>effetto fiscale</i>	
Compensi amministratori da corrispondere	9.450	27,50%	2.599	5.055	27,50%	1.390	1.209
Quota contributo 1° Lotto tassato	520.751	32,32%	168.307	550.891	32,32%	178.048	-9.741
Svalutazioni di immobilizzazioni materiali e crediti	107.003	27,50%	29.426	194.090	32,32%	62.730	-33.304
<b>Totale imposte anticipate</b>	<b>637.204</b>	<b>31,44%</b>	<b>200.331</b>	<b>750.036</b>	<b>32,29%</b>	<b>242.168</b>	<b>-41.837</b>

Le imposte anticipate sono state liquidate assumendo un'aliquota IRES del 27,5% 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 520.751) relativa agli immobili realizzati con il 1° Lotto dei Lavori, che pur essendo ancora iscritta nei risconti passivi, è già stata tassata in virtù della normativa vigente all'epoca della sua erogazione.

Le imposte anticipate sulla svalutazione dell'impianto di cogenerazione si sono riversate nell'esercizio 2014, nel quale è stato provveduto alla alienazione del cespite dismesso dal processo produttivo.

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:

	31.12.2014	31.12.2013	Variazioni
Crediti verso fornitori	8.996	25.957	-16.961
Cauzioni a terzi	4.751	4.751	0
Verso altri	14.953	18.502	-3.549
<b>Totale altri crediti</b>	<b>28.701</b>	<b>49.210</b>	<b>-20.510</b>

Attivo circolante: attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioniVariazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Nella voce è rilevato il costo di una quota di partecipazione al capitale della Banca di Credito Cooperativo di Cascina

Attivo circolante: disponibilità liquideVariazioni delle 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	41.355	198.712	240.067
Denaro e altri valori in cassa	520	(147)	373
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>41.875</b>	<b>198.565</b>	<b>240.440</b>

Al fine di una più completa informativa si riporta il rendiconto finanziario degli anni 2014 e 2013:

Rendiconto finanziario - Variazioni della liquidità immediata negli esercizi 2014/2013

	2014	2013
<b>Fonti di finanziamento</b>		
Liquidità generata dalla gestione reddituale dell'esercizio:		
Utile netto d'esercizio	172.895	244.591
Rettifiche in più (meno) relative a voci che non hanno avuto effetto sulla liquidità:		
Ammortamenti dell'esercizio	706.276	918.792
(Aumento)/Diminuzione crediti verso clienti	592.348	46.432
(Aumento)/Diminuzione crediti tributari	-47.136	15.601
(Aumento)/Diminuzione imposte anticipate	41.837	-51.080

## VALDARNO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

(Aumento) / Diminuzione altri crediti	20.509	-37.417
(Aumento) / Diminuzione risconti attivi	-39.068	18.012
(Diminuzione) / Aumento fornitori	-52.502	-274.830
(Diminuzione) / Aumento risconti passivi	-272.633	-391.407
(Diminuzione) / Aumento ratei passivi	6.703	0
Aumento / (Diminuzione) debiti tributari	-74.339	37.153
Aumento / (Diminuzione) altri debiti (esclusi dividendi da corrispondere)	19.819	75.502
Indennità di anzianità dell'esercizio:		
Accantonamenti	23.863	24.200
Pagamenti	-43.635	-335
<b>Liquidità generata dalla gestione reddituale</b>	<b>1.054.936</b>	<b>623.541</b>
Valore netto contabile cespiti venduti/dismessi	2.044	32.908
<b>Totale fonti</b>	<b>1.056.979</b>	<b>656.449</b>
<b>Impieghi di liquidità:</b>		
Acquisti cespiti patrimoniali	2.824	8.892
Pagamento mutui e debiti di finanziamento	602.913	737.977
Pagamento dividendi	39.590	99.956
<b>Totale impieghi</b>	<b>645.326</b>	<b>846.826</b>
<b>Variazione della liquidità</b>	<b>411.653</b>	<b>-190.377</b>
<b>Cassa e banche all'inizio dell'esercizio</b>	<b>-342.921</b>	<b>-152.544</b>
<b>Cassa e banche alla fine dell'esercizio</b>	<b>68.732</b>	<b>-342.921</b>
di cui, cassa e conti correnti attivi	240.440	41.875

*di cui, conti correnti passivi* -171.707 -384.796

### **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.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Altri risconti attivi</b>	6.653	39.068	45.721
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	6.653	39.068	45.721

I risconti attivi sono costituiti da:

	31.12.2014	31.12.2013	Variazioni
Risconti su premi assicurativi	39.500	5.045	34.455
Altri	6.221	1.608	4.613
<b>Totale risconti attivi</b>	<b>45.721</b>	<b>6.653</b>	<b>39.068</b>

### **Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto**

#### **Patrimonio netto**

#### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi		

<b>Capitale</b>	5.720.000	-	-		5.720.000
<b>Riserva legale</b>	67.853	12.230	-		80.083
<b>Altre riserve</b>					
<b>Riserva straordinaria o facoltativa</b>	943.588	232.362	-		1.175.950
<b>Varie altre riserve</b>	0	-	12.424.383		12.424.383
<b>Totale altre riserve</b>	943.588	232.362	12.424.383		13.600.333
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	244.592	(244.592)	-	172.895	172.895
<b>Totale patrimonio netto</b>	6.976.033	-	12.424.383	172.895	19.573.311

### *Dettaglio varie altre riserve*

Descrizione	Importo
Arrotondamenti unità di euro	1
Rettifiche di liquidazione	12.424.382
<b>Totale</b>	<b>12.424.383</b>

### *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
<b>Capitale</b>	5.720.000	Capitale	C
<b>Riserva legale</b>	80.083	Utili	C
<b>Altre riserve</b>			
<b>Riserva straordinaria o facoltativa</b>	1.175.950	Utili	C
<b>Varie altre riserve</b>	12.424.383	Utili	C
<b>Totale altre riserve</b>	13.600.333		
<b>Totale</b>	<b>19.400.416</b>		

### *Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve*

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni
Arrotondamenti unità di euro	1	Utili	C
Rettifiche di liquidazione	12.424.382	Utili	C
<b>Totale</b>	<b>12.424.383</b>		

### *Fondi per rischi e oneri*

#### *Informazioni sui fondi per rischi e oneri*

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Valore di inizio esercizio</b>	0	0

Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	2.411.400	2.411.400
<b>Totale variazioni</b>	<b>2.411.400</b>	<b>2.411.400</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>2.411.400</b>	<b>2.411.400</b>

La voce accoglie il Fondo per Costo e Oneri di Liquidazione, così alimentato:

FONDO COSTI E ONERI DI LIQUIDAZIONE	Accantonamento per previsione costi 2015 - 2017	Utilizzi 2014	Importo finale
<b>A - Costi e oneri di Liquidazione</b>			
Costi amministrativi per l'ufficio della liquidazione	10.000	0	10.000
Compenso del liquidatore	71.400	0	71.400
Stime e valutazioni peritali	50.000	0	50.000
Costi tecnici di assegnazione (frazionamenti, lavori, etc.)	150.000	0	150.000
Ires ed Irap su plusvalenze di assegnazione	2.000.000	0	2.000.000
Transazioni e oneri per rapporti locativi	130.000	0	130.000
<b>TOTALE A</b>	<b>2.441.400</b>	<b>0</b>	<b>2.441.400</b>

Per le informazioni inerenti il funzionamento del fondo, accantonato in contropartita della voce di netto intestata alle Rettifiche di Liquidazione, e per il commento alle voci che lo hanno alimentato, si rinvia all'allegato bilancio iniziale di liquidazione.

### ***Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato***

#### Informazioni sul 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 qui di seguito riportate:

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	186.294

Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	23.863
Utilizzo nell'esercizio	43.635
Totale variazioni	(19.772)
Valore di fine esercizio	166.522

Gli utilizzi dell'esercizio sono relativi a anticipazioni concesse a dipendenti che ne hanno fatto motivata richiesta.

## 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
Debiti verso banche	6.509.629	(816.000)	5.693.629
Debiti verso fornitori	518.938	(52.502)	466.436
Debiti tributari	135.350	(74.339)	61.011
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	27.196	(1.474)	25.722
Altri debiti	250.265	(18.301)	231.964
<b>Totale debiti</b>	<b>7.441.378</b>	<b>(962.616)</b>	<b>6.478.762</b>

### Debiti verso banche

	31.12.2014			31.12.2013		
	Esigibili entro l'anno	Esigibili oltre l'anno	Totale	Esigibili entro l'anno	Esigibili oltre l'anno	Totale
<b>Debiti verso banche:</b>						
- c/c ordinari	171.707	0	171.707	384.794	0	384.794
- mutui	924.411	4.597.511	5.521.922	750.908	5.373.927	6.124.835
<b>Totale</b>	<b>1.096.118</b>	<b>4.597.511</b>	<b>5.693.629</b>	<b>1.135.702</b>	<b>5.373.927</b>	<b>6.509.629</b>

Le operazioni di finanziamento a medio/lungo termine sono garantite da ipoteche iscritte sui beni della società.

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

## VALDARNO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

	Importo originario	Residuo debito al 31.12.2013	Rimborsi 2014	Residuo debito al 31.12.2014	Con scadenza entro l'esercizio successivo	Con scadenza oltre l'esercizio successivo	
						Con durata residua inferiore a 5 anni	Con durata residua superiore a 5 anni
<b>Debiti verso banche:</b>							
Mutuo CRP/B. Intesa	5.164.569	1.878.505	152.959	1.725.547	457.171	781.468	486.907
OPI n. 66863	3.615.199	1.716.890	192.222	1.524.668	198.234	514.838	811.595
OPI n. 68214	1.549.371	899.104	80.122	818.983	84.473	225.465	509.045
OPI n. 73596	2.700.000	1.630.335	177.610	1.452.725	184.532	483.702	784.491
<b>Totale</b>	<b>13.029.139</b>	<b>6.124.835</b>	<b>602.913</b>	<b>5.521.922</b>	<b>924.411</b>	<b>2.005.473</b>	<b>2.592.038</b>

Servizio mutui passivi	ESERCIZIO CORRENTE			ESERCIZIO PRECEDENTE		
	Rimborsi	Interessi passivi	Totale	Rimborsi	Interessi passivi	Totale
Mutuo CRP/B. Intesa	152.959	18.480	171.439	304.643	20.158	324.801
OPI n. 66863	192.222	14.593	206.815	186.392	16.526	202.918
OPI n. 68214	80.122	10.098	90.220	75.995	10.847	86.842
OPI n. 73596	177.610	7.546	185.156	170.947	8.003	178.950
<b>Totale</b>	<b>602.913</b>	<b>50.717</b>	<b>653.630</b>	<b>737.977</b>	<b>55.534</b>	<b>793.512</b>

**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.

	31.12.2014	31.12.2013	Variazioni
Debiti verso fornitori	432.207	374.873	57.334
Fatture da ricevere	34.229	144.650	-110.421
Note di credito da ricevere	0	-585	585
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>466.436</b>	<b>518.938</b>	<b>-52.502</b>

**Debiti tributari**

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

	31.12.2014	31.12.2013	Variazioni
Debiti per ritenute acconto v/lav. autonomi	0	4.807	-4.807
Debiti per ritenute v/personale e parasub.	25.178	20.923	4.255
Debiti per imposta sostitutiva rivalutazione TFR	294	382	-88
Debiti per saldo IRES / IRAP	0	66.410	-66.410
Debiti per Iva	35.539	42.828	-7.288
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>61.011</b>	<b>135.350</b>	<b>-74.339</b>

**Debiti verso istituti di previdenza**

Sono costituiti da debiti verso gli enti sotto elencati:

	31.12.2014	31.12.2013	Variazioni
I.N.P.S.	24.902	26.417	-1.515
INAIL	41	0	41
Altri	779	779	0
<b>Totale debiti verso Istituti di previdenza</b>	<b>25.722</b>	<b>27.196</b>	<b>-1.474</b>

**Altri debiti**

Sono costituiti da:

	31.12.2014	31.12.2013	Variazioni
Debiti vs personale per retrib. e mensilità agg.ve	35.435	37.462	-2.026
Debiti vs Soci per utili da distribuire	0	39.590	-39.590
Debiti vs Consiglio di Amministrazione	9.450	4.154	5.296
Debiti vs Collegio Sindacale	22.720	6.749	15.972
Depositi cauzionali su locazioni	159.282	159.282	0
Altri	5.076	3.028	2.049
<b>Totale altri debiti</b>	<b>231.964</b>	<b>250.264</b>	<b>-18.300</b>

I debiti sopra elencati hanno durata non superiore ai 12 mesi escluso il debito relativo ai "depositi cauzionali su locazioni" pari ad 159.282.

#### *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	5.521.922	5.521.922	171.707	5.693.629
Debiti verso fornitori	-	-	466.436	466.436
Debiti tributari	-	-	61.011	61.011
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	25.722	25.722
Altri debiti	-	-	231.964	231.964
<b>Totale debiti</b>	<b>5.521.922</b>	<b>5.521.922</b>	<b>956.840</b>	<b>6.478.762</b>

#### *Ratei e risconti passivi*

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	-	6.703	6.703
Altri risconti passivi	5.606.711	(5.606.711)	-
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>5.606.711</b>	<b>(5.600.008)</b>	<b>6.703</b>

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

La variazione e la suddivisione analitica delle voci contabili relative a ratei e risconti (inclusi quelli come sopra riclassificati) è la seguente:

	31.12.2014			31.12.2013			Variazioni
	Entro eser. successivo	Oltre eser. successivo	Totale	Entro eser. successivo	Oltre eser. successivo	Totale	
Risconti su contributo U.E. 1° lotto	130.041	2.348.932	2.478.973	130.041	2.478.973	2.609.014	-130.041
Risconti su contributo U.E. 2° lotto	142.592	2.712.513	2.855.105	192.847	2.804.850	2.997.697	-142.592
<b>Ratei passivi</b>	<b>6.703</b>	<b>0</b>	<b>6.703</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.703</b>
<b>Totale</b>	<b>279.336</b>	<b>5.061.445</b>	<b>5.340.781</b>	<b>322.888</b>	<b>5.283.823</b>	<b>5.606.711</b>	<b>-265.930</b>

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 nei precedenti bilanci tra i risconti passivi; in tal modo le opere sono esposte nell'attivo al lordo del contributo ricevuto e le quote annuali di ammortamento sono evidenziate nel conto economico in base all'importo determinato sul costo storico.

Nel presente primo bilancio intermedio di liquidazione, volendosi evidenziare nell'attivo del bilancio il valore stimato di assegnazione degli immobili è stato necessario riclassificare la voce imputandola direttamente a riduzione del costo; essendo il primo periodo di liquidazione ridotto a soli 13 giorni, si è preferito mantenere la comparabilità con il bilancio del precedente esercizio, continuando a esporre gli ammortamenti al lordo della quota di competenza del contributo, iscritta nella voce A.5. per l'ammontare di euro 272.633).

## **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	1.530.078
Riaddebito spese comuni	1.679.154
<b>Totale</b>	<b>3.209.232</b>

I ricavi delle prestazioni rese si compongono come segue:

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	31.12.2014	31.12.2013	Variazioni
Canoni locativi	1.530.078	1.537.942	-7.864
Ricavi accessori - Riaddebito costo servizi	1.297.568	1.392.451	-94.883
Ricavi accessori - Riaddebito costo personale	300.559	309.287	-8.728
Ricavi accessori - Ricarico su costi riaddebitati	81.028	111.770	-30.742
<b>Totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>3.209.232</b>	<b>3.351.450</b>	<b>-142.217</b>

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.

Si segnala la riduzione dei ricavi originati dal ricarico sui costi, diversi dalle utenze, riaddebitati ai conduttori, in conformità con le decisioni assunte dall'organo amministrativo.

Gli "altri ricavi e proventi" sono così composti:

	31.12.2014	31.12.2013	Variazioni
Quota contributi Regione Toscana I° e II° lotto	272.633	391.407	-118.774
Recuperi e rimborso spese	0	374	-374
Altri oneri e proventi	2.985	1.022	1.963
<b>Totale</b>	<b>275.618</b>	<b>392.803</b>	<b>-117.185</b>

La riduzione della quota di contributi imputati a conto economico è originata dall'intervenuta dismissione dell'impianto di cogenerazione.

### **Costi della produzione**

#### **Costi per servizi**

Tale voce comprende:

	31.12.2014	31.12.2013	Variazioni
Compensi e spese per organi sociali	66.956	70.015	-3.059
Energia elettrica, gas, acqua	570.500	593.828	-23.328
Legali, amministrative e fiscali	74.518	72.965	1.553
Manutenzioni	254.242	307.241	-52.999
Oneri bancari	2.248	9.261	-7.013
Assicurazioni	43.272	50.466	-7.194
Prestazioni di assistenza e coordinamento tecnico	43.245	47.187	-3.942
Servizio di vigilanza e controllo accessi	135.574	162.923	-27.349
Servizio pulizie	320.237	316.977	3.260
Varie	49.387	42.575	6.812
<b>Totale</b>	<b>1.560.178</b>	<b>1.673.438</b>	<b>-113.259</b>

Le variazioni intervenute nelle varie componenti dei "Costi per servizi" riflettono le politiche di contenimento adottate dalla società.

**Costi per godimento di beni di terzi**

I costi per godimento beni di terzi sono così composti:

	31.12.2014	31.12.2013	Variazioni
Affitto strada propr. CPT	11.260	0	11.260
Noleggio macchine ufficio	810	1.514	-704
<b>Totale</b>	<b>12.070</b>	<b>1.514</b>	<b>10.556</b>

Nello scorso esercizio il canone per l'utilizzo della strada di proprietà di terzi venne riaddebitato ai conduttori.

**Costi per il personale**

Il numero medio dei dipendenti nel corso dell'anno 2014 è stato di 4,5 unità per quanto riguarda gli impiegati e di 5,5 unità per quanto riguarda gli operai.

Numero medio di dipendenti ripartiti per categoria (prospetto)	Impiegati	Operai	Totale Dipendenti
Numero medio	4,5	5,5	10

I costi per il personale sono così composti:

	31.12.2014	31.12.2013	Variazioni
Salari e stipendi	300.230	300.793	-563
Oneri sociali	96.906	98.175	-1.269
Trattamento di fine rapporto	23.863	24.200	-337
Altri costi	12.832	9.264	3.568
<b>Totale</b>	<b>433.831</b>	<b>432.432</b>	<b>1.399</b>

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

**Oneri diversi di gestione**

Gli oneri diversi di gestione sono così composti:

	31.12.2014	31.12.2013	Variazioni
Cancelleria e stampati	1.387	2.038	-651
Imposta ICI/IMU	183.932	139.046	44.886

VALDARNO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Imposte indirette e tasse	24.728	17.951	6.777
Accantonamenti per transazioni	81.003	0	81.003
Altri oneri	5.944	48.166	-42.222
<b>Totale</b>	<b>296.994</b>	<b>207.201</b>	<b>89.793</b>

Nel precedente esercizio la voce relativa agli "altri oneri" comprendeva minusvalenze ordinarie e perdite su crediti per complessivi euro 43.910.

La voce "accantonamenti per transazioni" accoglie il costo delle transazioni - rilevato in contropartita di un fondo esposto in riduzione della voce dell'attivo accesa ai crediti verso clienti - perfezionatesi o in corso di perfezionamento nel primo scorcio del 2015.

### ***Proventi e oneri finanziari***

I "proventi finanziari" sono composti da interessi attivi su conti correnti e sono variati come segue:

	31.12.2014	31.12.2013	Variazioni
Interessi attivi su c/c bancari e diversi	199	206	2.147
<b>Totale</b>	<b>206</b>	<b>2.147</b>	<b>-1.941</b>

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 così composti:

### ***Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti***

	Interessi e altri oneri finanziari
<b>Debiti verso banche</b>	86.851
<b>Altri</b>	5.032
<b>Totale</b>	<b>91.883</b>

Più in dettaglio:

	31.12.2014	31.12.2013	Variazioni
Interessi passivi su c/c bancari e commissioni massimo scoperto	36.133	24.720	11.414

VALDARNO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Interessi passivi su mutui ipotecari	50.717	55.534	-4.817
Altri interessi passivi e oneri finanziari	5.033	1.829	3.205
<b>Totale</b>	<b>91.884</b>	<b>82.082</b>	<b>9.802</b>

### ***Proventi e oneri straordinari***

La voce "proventi straordinari" accoglie poste attive originate dalla sopravvenuta parziale insussistenza di oneri per spese di varia natura iscritti in bilancio o per la rilevazione di ricavi di competenza del precedente esercizio ma non contabilizzati.

Le componenti straordinarie sono variate come segue:

	31.12.2014	31.12.2013	Variazioni
Insussistenza di passivo/sopravvenienze attive	4.260	2.017	2.243
Costi competenza esercizi precedenti	0	-4.584	4.584
<b>Totale</b>	<b>4.260</b>	<b>-2.567</b>	<b>6.827</b>

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

#### *Imposte 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 o differite sono calcolate, tenendo conto dell'aliquota di presumibile riversamento, sulle differenze temporanee tra il volume di bilancio ed il valore fiscale delle attività e passività.

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

### ***Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti***

Importo

<b>A) Differenze temporanee</b>	
Totale differenze temporanee deducibili	637.204
Differenze temporanee nette	637.204
<b>B) Effetti fiscali</b>	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(242.168)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	41.837
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(200.331)

**Dettaglio differenze temporanee deducibili**

Descrizione	Importo
Compensi amministratori non pagati	9.450
Compensi amministratori da corr.	9.450
Svalutazione crediti	26.000
Svalutazione Crediti	26.000
Quota tassata contributi in c/impianti	520.751
Quota tassata contributi in c/impianti	520.751
Accantonamento Sopr. pass. deducibili 2015	81.003
Accantonamento Sopr. pass. deducibili 2015	81.003
<b>Totale</b>	<b>637.204</b>

Le imposte sul reddito, di competenza dell'esercizio, ammontano ad euro 189.188 (al 31.12.2013 il saldo era pari a euro 183.785) e sono così scomponibili:

	31.12.2014			31.12.2013		
	IRES	IRAP	Totale	IRES	IRAP	Totale
<b>Utile ante imposte</b>	<b>362.084</b>	<b>362.084</b>		<b>428.375</b>	<b>428.375</b>	
Differenza nella base imponibile fra IRES e IRAP		547.248			709.024	
	<b>362.084</b>	<b>909.332</b>		<b>428.375</b>	<b>1.137.399</b>	
Aliquota di imposta applicabile	27,50%	4,82%		27,50%	4,82%	
<b>Imposte teoriche</b>	<b>99.573</b>	<b>43.830</b>	<b>143.403</b>	<b>117.803</b>	<b>54.823</b>	<b>172.626</b>
Effetto delle agevolazioni fiscali						
<b>Effetto fiscale delle differenze permanenti:</b>						
Per costi in deducibili	53.296	15.443	68.739	29.404	9.561	38.964
Per altre differenze	-21.476	-1.478	-22.954	-16.801	-11.004	-27.806
<b>Carico d'imposta registrato a conto economico</b>	<b>131.393</b>	<b>57.795</b>	<b>189.188</b>	<b>130.405</b>	<b>53.379</b>	<b>183.784</b>
<b>Aliquota effettiva</b>	<b>36,29%</b>	<b>6,36%</b>	<b>52,25%</b>	<b>30,44%</b>	<b>4,69%</b>	<b>42,90%</b>

**Nota Integrativa Altre Informazioni*****Dati sull'occupazione***

	Numero medio
Impiegati	5
Operai	6
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>11</b>

***Compensi amministratori e sindaci***

I compensi spettanti al Consiglio di Amministrazione per il periodo chiuso al 19.12.2014 ammontano ad euro 30.989, oltre a rimborsi spese e oneri contributivi inerenti; quelli di competenza del Collegio Sindacale, al lordo del contributo integrativo per casse di previdenza, sono pari a euro 25.616 di cui euro 11.283 per attività di revisione contabile.

	Valore
Compensi a amministratori	30.989
Compensi a sindaci	25.616
<b>Totale compensi a amministratori e sindaci</b>	<b>56.605</b>

***Compensi revisore legale o società di revisione***

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	11.700
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	13.916
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>25.616</b>

**Nota Integrativa parte finale****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 maggiorati di un modesto margine di ricarico a copertura degli altri costi indiretti.

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	544.990	518.489	412.386	<b>1.475.865</b>	54.213	<b>1.530.078</b>

VALDARNO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

---

Recupero spese servizi gest. immobili e utilizzo aree comuni	634.530	513.458	260.084	<b>1.408.072</b>	271.083	<b>1.679.155</b>
<b>TOTALE</b>	<b>1.179.520</b>	<b>1.031.947</b>	<b>672.470</b>	<b>2.883.936</b>	<b>325.296</b>	<b>3.209.232</b>

---

Fatta eccezione per quanto sopra, non sussistono operazioni realizzate con parti correlate né accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale dotati dei requisiti richiesti dai punti 22 bis e 22 ter dell'art. 2427, comma 1, c.c..

### **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 2014, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società nonché il risultato economico dell'esercizio.

### **Il Liquidatore**

dott. Sandro Sgalippa

**VERBALE DELLA RIUNIONE DI ASSEMBLEA  
del giorno 25 giugno 2015**

Il giorno 25 giugno 2015, in Pisa – Ospedaletto – Via Bellatalla n. 1, alle ore 12:30 è riunita l'assemblea della Società, convocata in questo giorno e luogo, mediante lettera raccomandata in data 11 giugno 2015 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 29,098% del capitale sociale, rappresentato dall'assessore Andrea Serfogli, giusta delega agli atti della società;
- **GEA Azienda Servizi per l'Ambiente S.p.A. in liquidazione**, Socio portatore di una quota pari al 40,856% del capitale sociale, rappresentata dal liquidatore, Luca Cecconi;
- **TOSCANA ENERGIA S.p.A.**, socio portatore di una quota pari al 30,046% del capitale sociale, rappresentata dall'ing. Antonio Breschi, giusta delega agli atti della società.

È presente il collegio sindacale nelle persone del presidente, prof. Stefano Sanna, e del dott. Stefano Monti; il dott. Mauro Pieri, sindaco effettivo, ha giustificato la sua assenza.

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

Quindi il Presidente pone in discussione il seguente argomento all'**ordine del giorno**:  
**Bilancio iniziale di liquidazione al 19 dicembre 2014: presentazione; bilancio di liquidazione al 31.12.2014, relazione del collegio sindacale: deliberazioni relative.**

I soci, preliminarmente, dispensano il liquidatore dal dare lettura del bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2014, dei relativi allegati e della relazione sulla gestione, documenti tutti già ben conosciuti dai soci medesimi. Per la stessa ragione, il prof. Stefano Sanna viene dispensato dal dare lettura della relazione del collegio sindacale.

Quindi il liquidatore introduce l'argomento ricordando che, trattandosi del primo bilancio intermedio della liquidazione, a questo sono allegati il rendiconto sulla gestione degli amministratori in carica sino al 19 dicembre 2014, la situazione contabile e il bilancio iniziale di liquidazione alla stessa data, nonché il verbale di consegna della documentazione richiesto dall'art. 2487-bis, u.c., del codice civile.

Per quanto concerne, in particolare, il bilancio iniziale di liquidazione, ne sottolinea la natura eminentemente prognostica e predittiva, ricordando che i valori attribuiti al patrimonio netto di liquidazione sono del tutto indicativi e suscettibili di variazioni anche significative, come ampiamente illustrato nella relativa nota di accompagnamento.

I soci prendono atto senza osservazioni del bilancio iniziale di liquidazione e degli altri allegati al bilancio sottoposti alla loro attenzione.

Quindi l'assemblea, all'unanimità,

**delibera**

di approvare il bilancio dell'esercizio chiuso il 31.12.2014 che chiude con un utile netto di euro 172.895 per l'intero anno 2014, così come redatto dal liquidatore.

Quindi, accogliendo la proposta di destinazione dell'utile formulata nella relazione al bilancio, sempre all'unanimità l'assemblea

**delibera**

di destinare come segue l'utile di esercizio di euro 172.895, derivante dall'utile di euro 241.661 del periodo ante liquidazione e dalla perdita di euro 68.766 del primo periodo di

liquidazione:

- alla riserva legale il 5% dell'utile "ante liquidazione", pari a euro 12.083;
- il residuo dell'utile "ante liquidazione", pari a euro 229.578, alla riserva straordinaria;
- a nuovo, la perdita del primo periodo di liquidazione, pari a euro 68.766.

\*

A questo punto, essendo le ore 12:50, l'assemblea prosegue con l'intervento del notaio dottoressa Francesca Acciaioli per la redazione del verbale inerente la trattazione della proposta di modifica allo Statuto e la nomina del sindaco unico in luogo del collegio sindacale attualmente in carica; esaurita la trattazione dei predetti argomenti e chiuso il relativo verbale, alle ore 13:15 riprende la verbalizzazione a cura del dott. Stefano Campora.

Quindi, preso atto della presenza totalitaria del capitale sociale, che tutti i membri del collegio sindacale erano informati dell'argomento e che nessuno si oppone alla trattazione, il liquidatore, presiedendo la riunione, dichiara la stessa idonea a deliberare in ordine al compenso del sindaco unico, dott. Antonio Martini, in precedenza nominato. Dopo breve discussione l'assemblea, già edotta degli incarichi coperti dal sindaco in altre società, all'unanimità del capitale sociale,

**delibera**

di riconoscere al sindaco unico, per la durata della sua carica, un compenso lordo di euro 9.000,00 complessivi in ragione di anno, da riferirsi quanto a euro 5.000,00 all'attività di controllo e quanto a euro 4.000,00 all'attività di revisione legale.

I soci esprimono quindi il loro ringraziamento al collegio sindacale per l'opera svolta nel corso del mandato.

A questo punto, essendo le ore 13.50 e nulla più essendovi da discutere e deliberare, la riunione è sciolta. Del che è verbale.

Il Segretario  
(Stefano Campora)

Il Presidente  
(Sandro Sgalippa)

*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 2014**

## **Relazione sulla gestione**



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

**Bilancio al 31 Dicembre 2014**

**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. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (articolo 2428 n. 5)
14. Evoluzione prevedibile della gestione (articolo 2428 n. 6)
15. Altre notizie e informativa punto n. 17, deliberazione 227/2012, Giunta Comune di Pisa;
16. Proposta di destinazione dell'utile di esercizio.





Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2014  
Relazione sulla gestione**Signori Soci,**

unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, redatto secondo quanto previsto dalla legislazione civilistica, sottoponiamo 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 è tenuta al rispetto delle speciali disposizioni legislative applicabili alle società controllate da Enti Locali e ad osservare le direttive in materia di bilancio di esercizio richiamate nella nota del Comune di Pisa, prot. n. 17.612 del 12.04.2013.

Il bilancio che sottoponiamo all'attenzione dell'assemblea con gli allegati richiesti dall'art. 2490, co. 4, c.c., comprende il periodo dallo 01.01.2014 al 19.12.2014, gestito dal consiglio di amministrazione, e il primo periodo della liquidazione, della durata di 13 giorni, per l'intervallo dal 19.12.2014 al 31.12.2014.

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 ha deliberato che le operazioni di liquidazione, salvo successiva diversa decisione dei soci assunta con l'unanimità del capitale sociale, dovranno essere effettuate:

- 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 Srl in liquidazione" nella gestione del compendio condominiale;
- 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;
- 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;
- assicurando, nelle more delle assegnazioni ai soci, la conservazione del valore del patrimonio immobiliare;
- tutelando l'equilibrio economico dell'impresa nella fase liquidatoria e, allo scopo, attuando ogni misura opportuna alla riduzione dei costi di gestione;
- fermo restando quanto previsto dalla normativa vigente a tutela degli attuali dipendenti di Valdarno S.r.l., favorendo l'inserimento a carico della gestione condominiale con clausola sociale;



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2014  
Relazione sulla gestione

*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.*

Nei tredici giorni del 2014 che rappresentano il primo periodo di liquidazione, si è provveduto alla presa in consegna del patrimonio aziendale e ad acquisire la conoscenza delle specificità della struttura e del suo funzionamento, con particolare riguardo all'organizzazione del personale e ai rapporti con lo stesso.

Sono state regolarmente estinte le principali passività in scadenza (rate di mutuo, in particolare) e sono stati presi i contatti per risolvere o prevenire le principali controversie; le stesse hanno trovato o si avviano a trovare favorevole composizione nei primi mesi del 2015.

È stato inoltre avviato il processo di prima valutazione del compendio immobiliare di proprietà, recepito nei bilanci di liquidazione posti alla Vostra attenzione.

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

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

L'assegnazione, peraltro, potrà avvenire dopo aver provveduto all'estinzione o l'accollo ai soci di ogni passività, o dopo aver accantonato i fondi all'uopo necessari.

Tenuto conto della composizione, delle dimensioni, degli attuali utilizzi e della destinazione del compendio immobiliare Enrico Fermi, è stato stimato che le operazioni di assegnazione potranno concludersi non prima della metà dell'anno 2017, sul presupposto che i soci a quella data abbiano condiviso i piani di assegnazione e riparto e abbiano provveduto a eseguire i versamenti integrativi che si prevedono necessari (stimati in 6,3 milioni circa, qualora si dovesse procedere alla estinzione completa delle passività sociali, o in 2,65 milioni circa, qualora i soci dovessero accollarsi i residui mutui esistenti al momento delle assegnazioni immobiliari).

Maggiori indicazioni sugli oneri attesi sono fornite nel bilancio iniziale di liquidazione, allegato a quello di esercizio.

*d) Eventuali operazioni straordinarie compiute.*

Nel primo periodo di liquidazione non sono state compiute operazioni straordinarie.

*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 2018, 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 contrattualmente previsti, indipendentemente dal trasferimento della sua proprietà.

Non sarà dunque possibile sviluppare un piano preciso della liquidazione sin quando non saranno definite le destinazioni delle singole unità immobiliari, le modalità di estinzione o di accollo dei mutui, nonché il soggetto al quale affidare la gestione amministrativa della proprietà condominiale e la prestazione dei servizi comuni da garantire ai conduttori.

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



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

### 1. Introduzione

Le informazioni fornite sono quelle ritenute utili avere un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della società e dell'andamento del risultato della gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui essa ha operato con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti, nonché una descrizione dei principali rischi e incertezze cui la società è esposta.

Tale analisi, che si ritiene essere coerente con l'entità e la complessità degli affari sociali, contiene, nella misura necessaria alla comprensione della situazione della società e dell'andamento e del risultato della sua gestione, gli indicatori di risultato finanziari nonché quelli non finanziari pertinenti all'attività aziendale, comprese le informazioni attinenti all'ambiente e al personale.

### 2. Situazione generale della Società - profilo economico

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 evidenzia un utile di euro 172.895, al netto delle imposte di competenza pari a euro 189.188.

Il risultato netto è determinato dall'utile del periodo ante liquidazione (euro 241.661) e dalla perdita del primo periodo di liquidazione (dal 19 al 31 dicembre 2014: euro 68.766), come evidenziato nei prospetti introduttivi della nota integrativa.

Sulla perdita del primo periodo di liquidazione ha inciso in misura pressoché esclusiva lo stanziamento di euro 83.000 a copertura delle transazioni perfezionate o avviate a concludersi nei primi mesi del 2015 e l'accantonamento di euro 26.000 a copertura di possibili perdite su crediti di antica data.

Si segnala che le perdite da transazioni trovano la loro vantaggiosa contropartita nel rapido incasso di consistenti crediti incagliati (rapporti con il Comune di Pisa) e nella prosecuzione del servizio di bar-ristorante di cui può beneficiare il personale e gli utenti frequentatori del Centro Enrico fermi.

Il risultato ante imposte dell'esercizio, pari a euro 362.083, è stato a sua volta determinato allocando accantonamenti per euro 732.276 ai fondi di ammortamento delle immobilizzazioni e di svalutazione dei crediti del circolante.

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 interne e esterne; 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", maggiorati di un modesto ricarico, praticato nella misura del 7,5 per cento nell'esercizio 2014, a copertura dei costi e delle altre spese indirette sostenute dalla società per la conservazione, la manutenzione e la pulizia degli immobili e degli impianti in godimento comune.

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



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2014  
Relazione sulla gestione

Conto Economico riclassificato	2014	2013	2012	Variazione 2014 - 2013
Ricavi da canoni	1.530.078	1.537.942	1.471.616	-7.864
Ricavi da prestazioni	1.679.154	1.813.508	2.024.568	-134.354
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>3.209.232</b>	<b>3.351.450</b>	<b>3.496.184</b>	<b>-142.218</b>
Costi esterni operativi	1.572.248	1.674.952	1.898.605	-102.704
<b>Valore aggiunto (VA)</b>	<b>1.636.984</b>	<b>1.676.498</b>	<b>1.597.579</b>	<b>-39.514</b>
Costi del personale	433.831	432.432	453.749	1.399
<b>Margine operativo lordo (MOL)</b>	<b>1.203.153</b>	<b>1.244.066</b>	<b>1.143.830</b>	<b>-40.913</b>
Ammortamenti e accantonamenti (al netto dei contributi)	459.643	527.385	494.790	-67.742
<b>Risultato operativo (RO)</b>	<b>743.510</b>	<b>716.681</b>	<b>649.040</b>	<b>26.829</b>
Risultato dell'area accessoria	-294.009	-205.804	-194.320	-88.205
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	206	2.147	1.273	-1.941
<b>EBIT normalizzato</b>	<b>449.707</b>	<b>513.024</b>	<b>455.993</b>	<b>-63.317</b>
Risultato dell'area straordinaria	4.260	-2.567	21.560	6.827
<b>EBIT integrale</b>	<b>453.967</b>	<b>510.457</b>	<b>477.553</b>	<b>-56.490</b>
Oneri finanziari	91.884	82.082	135.338	9.802
<b>Risultato lordo (RL)</b>	<b>362.083</b>	<b>428.375</b>	<b>342.215</b>	<b>-66.292</b>
Imposte sul reddito	189.188	183.783	177.966	5.405
<b>Risultato netto (RN)</b>	<b>172.895</b>	<b>244.592</b>	<b>164.249</b>	<b>-71.697</b>

Anche la gestione del 2014 si è concentrata sul contenimento dei costi della struttura aziendale; sul fronte delle spese per servizi esterni è stata conseguita una riduzione di oltre 100.000 euro rispetto agli stessi costi sostenuti nel 2013.

Sul peggioramento del Margine Operativo Lodo (-41.000 euro circa) ha inciso la riduzione dal 10 al 7,5 per cento del ricarico sui riaddebiti che, in valore assoluto, ha determinato una riduzione del margine di circa 27.000 euro.

Depurato di tale riduzione, il MOL e il Risultato operativo avrebbero segnato un decremento di 13.000 euro circa e un incremento di 54.000 euro circa, rispettivamente.

Sul versante della gestione accessoria ha inciso l'accantonamento per perdite da transazioni (83.000 euro circa) più sopra illustrato.

Per il dettaglio degli importi si rimanda alla nota integrativa.

Sul fronte dell'attività manutentiva ordinaria sono stati eseguiti interventi per complessivi euro 254.000 circa, quasi totalmente imputabili al periodo ante liquidazione.

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		2014	2013	2012
ROE netto	RN / MP	0,88%	3,51%	2,44%
ROE lordo	RL / MP	1,85%	6,14%	5,08%
ROI	RO / (Cio medio - Po medie)	5,47%	5,07%	4,43%
ROS	RO / RICAVI DA CANONI E PRESTAZIONI	23,17%	21,38%	18,56%



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2014  
Relazione sulla gestione

### 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)	2014	2013	2012
Immobilizzazioni immateriali	221.557	267.704	221.224
Immobilizzazioni materiali (al netto dei contributi in c/impianti)	27.593.047	13.185.819	13.732.621
Immobilizzazioni finanziarie	4.751	4.751	4.751
<b>Attivo fisso (AF)</b>	<b>27.819.355</b>	<b>13.458.274</b>	<b>13.958.596</b>
Risconti attivi	45.721	6.653	24.665
Liquidità differite	531.182	1.096.903	1.156.998
Liquidità immediate	240.440	41.875	91.165
<b>Attivo Circolante (AC)</b>	<b>817.343</b>	<b>1.145.431</b>	<b>1.272.828</b>
<b>Capitale investito (CI)</b>	<b>28.636.698</b>	<b>14.603.705</b>	<b>15.231.424</b>
Capitale sociale	5.720.000	5.720.000	5.720.000
Riserve e utili	13.853.311	1.256.034	1.011.440
<b>Mezzi propri (MP)</b>	<b>19.573.311</b>	<b>6.976.034</b>	<b>6.731.440</b>
<b>Passività consolidate (Pml)</b>	<b>7.334.715</b>	<b>5.719.503</b>	<b>6.450.209</b>
<b>Passività correnti (Pc)</b>	<b>1.728.672</b>	<b>1.908.169</b>	<b>2.049.775</b>
<b>Capitale di finanziamento</b>	<b>28.636.698</b>	<b>14.603.706</b>	<b>15.231.424</b>
Rettifiche Risconti passivi	0	5.606.711	5.998.118
Capitale investito / di finanziamento da bilancio	28.636.698	20.210.417	21.229.542

L'incremento delle immobilizzazioni consegue all'adeguamento del valore dei fabbricati a quello di realizzo/assegnazione, ampiamente commentato in bilancio.

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

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale)	2014	2013	2012
Capitale investito operativo (Cio)	28.635.151	14.602.158	15.229.877
Impieghi extra-operativi (Ie.o.)	1.547	1.547	1.547
<b>Capitale investito (CI)</b>	<b>28.636.698</b>	<b>14.603.705</b>	<b>15.231.424</b>
Mezzi propri (mp)	19.573.311	6.976.034	6.731.440
Passività di finanziamento (Pf)	5.693.629	6.509.629	6.862.813
Passività operative (Po)	3.369.758	1.118.042	1.637.171
<b>Capitale di finanziamento</b>	<b>28.636.698</b>	<b>14.603.705</b>	<b>15.231.424</b>

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



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2014  
Relazione sulla gestione

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni		2014	2013	2012
Margine primario di struttura	MP - AF	-8.246.044	-6.482.240	-7.227.156
Quoziente primario di struttura	MP / AF	0,70	0,52	0,48
Margine secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) - AF	-911.329	-762.737	-776.947
Quoziente secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) / AF	0,97	0,94	0,94

Indici sulla struttura dei finanziamenti		2014	2013	2012
Quoziente di indebitamento complessivo	(PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	0,46	1,09	1,26
Quoziente di indebitamento finanziario	PASS. DI FIN.TO / MP	0,29	0,93	1,02

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

Indicatori di solvibilità		2014	2013	2012
Margine di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. - PASS. CORR.	-911.329	-762.738	-776.947
Quoziente di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. / PASS. CORR.	0,47	0,60	0,62
Margine di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) - PASS. CORR.	-957.050	-769.391	-801.612
Quoziente di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) / PASS. CORR.	0,45	0,60	0,61

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; gli elementi di criticità risiedono nei ritardi nei pagamenti da parte di alcuni conduttori che ha caratterizzato anche l'esercizio 2014. Il peggioramento rispetto al precedente esercizio è in buona parte connesso alla già commentata riduzione dei ricavi da riaddebito e del relativo del margine di ricarico.

#### 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		2014	2013	2012
Numero medio dei dipendenti		10	10	10
Costo medio per dipendente	Costi del personale / Num. medio dipendenti	43.383	43.243	45.375
Costo del lavoro su Valore della gestione economica	Costi del personale / Valore della produzione	13,52%	12,90%	12,98%
Valore aggiunto per dipendente	Valore Aggiunto / Num. medio dipendenti	163.698	167.650	159.758



## 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 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, rilevate le svalutazioni e gli accantonamenti operati nel bilancio al 31.12.2014, 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 fatta eccezione, come nel precedente esercizio, per una singola posizione caratterizzata da specificità non estendibili al resto del personale e per motivi indipendenti dalla volontà aziendale.



#### 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 inoltre stati interamente versati gli acconti relativi all'esercizio 2014.

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

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

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

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

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

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

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

La società non possiede quote proprie.

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

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

#### 13. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (articolo 2428 n. 5)

Nel periodo che va dalla data di chiusura del bilancio ad oggi non si segnalano fatti di rilievo che possano influire in modo rilevante sull'andamento aziendale.

In questo periodo si è proceduto regolarmente al pagamento delle fatture e degli altri debiti che risultavano sospesi alla data di chiusura del bilancio, e sono altresì continuate in modo regolare le operazioni di manutenzione.

#### 14. Evoluzione prevedibile della gestione (articolo 2428 n. 6)

Si prevede che nel corso del 2015 si conseguiranno canoni locativi allineati a quelli del 2014. La riduzione del 15% per i contratti in essere con le pubbliche amministrazioni, disposta dall'art. 3, co. 4, D.L. 6.7.2012, n. 95, come modificato dall' art. 24, D.L. 24.04.2014, n. 66 è valutata in circa 30.000 euro; tale riduzione peraltro dovrebbe trovare intera compensazione nella locazione della residua porzione delle tettoie adiacenti all'ed. I.

Più marcati saranno gli effetti dell'assenza di ricarico sui costi per servizi riaddebitati ai conduttori, che, nell'esercizio 2014, ha contribuito per circa 81.000 euro all'economicità della gestione.

Nel corso dell'anno 2015 la liquidazione si concentrerà sulla individuazione e definizione del 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.

Nel corso dello stesso anno sarà dato impulso al procedimento di stima delle singole componenti del compendio immobiliare, la cui conclusione è prodromica alla esatta individuazione, da condividere fra tutti i soci, delle unità immobiliari da assegnare.



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Bilancio al 31.12.2014  
Relazione sulla gestione

### 15. Altre notizie e informativa punto n. 17, deliberazione 227/2012, Giunta Comune di Pisa

L'articolo 45 del D.L. n. 5/2012, c.d. Decreto "semplificazioni" ha abrogato l'art. 34, comma 1, lett. g) e il comma 1-bis del D.Lgs.n.196/03; è stata conseguentemente eliminata la necessità di indicare nella relazione sulla gestione l'adozione o l'aggiornamento del documento programmatico sulla sicurezza. Tale novità non impatta sull'obbligo di adozione delle misure minime di sicurezza previste dal Codice della Privacy, che rimangono in vigore e al cui rispetto la società profonde la massima cura. Durante l'esercizio pertanto sono state svolte o pianificate le necessarie iniziative a livello organizzativo, tecnico e formativo.

In riferimento al par. 17, lett. c e lett. d, delle disposizioni per l'attività delle società controllate dal Comune di Pisa, approvate con deliberazione della Giunta Comunale n. 227 del 28.11.2012, si fa presente quanto segue:

- 1) il personale in servizio ammonta a dieci unità, tutte assunte a tempo indeterminato; non vi sono state variazioni di organico nel corso dell'esercizio 2014. Della relativa spesa è data evidenza - oltre che nella voce n. 9 del conto economico, alla pag. 20 della nota integrativa e al par. 4 della presente relazione;
- 2) la consistenza dei debiti di finanziamento (mutui passivi), pari a euro 5.521.922, è dettagliata alla pag. 17 della nota integrativa; la sostenibilità dei medesimi è condizionata 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 Generali di Gestione fissati dal Comune di Pisa e comunicati alla società con lettera del 9 gennaio 2014 si evidenzia quanto segue:

Indicatore	Obiettivo 2014	Consuntivo 2014
Ind. 1 - Saldo Gestione Caratteristica (Diff. Voci A e B del C.E.):	min. 501.354	449.501
Ind. 2 - Costi per personale (Voce 9 del C.E.)	max. 453.749	433.831
Ind. 3 - Risultato di esercizio (Voce 23 del C.E.)	min. 189.297	172.895
Ind. 4 - Totale spese fatturate al Comune di Pisa	max. 305.972	260.084
Ind. 5 - Costi per prestazioni professionali (legali, amm.ve, fiscali, tecniche)	max. 100.582	117.762

Si rileva che in riferimento agli indicatori n. 1 e 3 ha inciso per euro 80.000 circa il costo delle transazioni, imputato nel bilancio 2014 ancorché le stesse siano state perfezionate o siano da perfezionarsi nel primo scorcio del 2015, mentre nell'indicatore n. 5 hanno concorso i maggiori costi per provvedimento di sfratto nonché i costi per l'avvio della procedura di liquidazione.

### 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 esercizio di euro 172.895, derivante dall'utile di euro 241.661 del periodo ante liquidazione e dalla perdita di euro 68.766 del primo periodo di liquidazione:

- alla riserva legale il 5% dell'utile "ante liquidazione", pari a euro 12.083;
- il residuo dell'utile ante liquidazione, pari a euro 229.578, alla riserva straordinaria;
- a nuovo, la perdita del primo periodo di liquidazione, pari a euro 68.766.

Pisa, 10 aprile 2015

**Il liquidatore**

(dott. Sandro Sgalippa)

*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.*

## Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea dei Soci

All'assemblea dei Soci  
della Valdarno S.r.l. in liquidazione

### Premessa

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, 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 di revisione ai sensi dell'art. 14 del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39* e nella sezione B) la *Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.*

### A) Relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 del decreto legislativo 27 gennaio 2010, n. 39

1. Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 (periodo 1 gennaio – 31 dicembre 2014), la cui redazione compete al liquidatore. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione dei conti.

2. Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione, declinati e adattati, secondo la nostra esperienza e competenza tecnica, in relazione alla situazione specifica nella quale siamo chiamati a rilasciare il nostro parere.

In conformità a questi principi la revisione è stata pianificata e svolta facendo riferimento alle norme di legge che disciplinano il bilancio d'esercizio, al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risultati, nel suo complesso, attendibile.

Il procedimento di controllo legale è stato svolto in modo coerente con la dimensione della società e con il suo assetto organizzativo.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati a fini comparativi, secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione emessa in data 15 aprile 2014.

Nel procedimento di revisione abbiamo effettuato l'esame degli elementi probatori a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dal liquidatore.

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.

Si dà atto altresì che le stime del patrimonio immobiliare della società sono particolarmente complesse e, al momento, ancora di natura sommaria. Pertanto l'esame svolto non consente di escludere che gli ammontari definitivamente incassabili o pagabili al termine della liquidazione potranno essere anche sensibilmente differenti da quelli attualmente previsti.

Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

3. A nostro giudizio, il soprammenzionato bilancio d'esercizio è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della società Valdarno S.r.l. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014.

4. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete al liquidatore. È di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'art. 14, co. 2, lett. e, D.Lgs. n. 39/2010.

A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione allo scopo emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. A nostro giudizio la

Valdarno S.r.l. in liquidazione

Registro Imprese di Pisa  
Codice Fiscale 01375230503

relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della società Valdarno S.r.l. al 31 dicembre 2014.

## **B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.**

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2014 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

### **1. Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c.**

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e liquidazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Il Collegio segnala che in data 5 dicembre 2014 con rogiti del notaio Francesca Acciaioli in Pisa (rep. n. 1523 - raccolta n. 1148) la società è stata messa in liquidazione volontaria nominando liquidatore il dott. Sandro Sgalippa. In data 19.12.2014 ha avuto effetto la delibera suddetta ed è stato redatto il verbale previsto dall'art 2487-bis, c.c.

Abbiamo acquisito dagli amministratori e dal liquidatore, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c. Nel corso dell'esercizio non si è reso necessario rilasciare, da parte del collegio sindacale, pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne una menzione nella presente relazione, aggiuntiva a quanto segnalato dagli amministratori nella loro relazione sulla gestione e nella nota integrativa al bilancio.

### **2. Bilancio d'esercizio**

Il progetto di bilancio che viene sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione presenta, in sintesi, le seguenti risultanze:

#### *Risultanze patrimoniali*

+ Attività	€	28.636.698
- Fondo costi e oneri della liquidazione	€	2.411.400

Valdarno S.r.l. in liquidazione

Registro Imprese di Pisa  
Codice Fiscale 01375230503

- Fondo di Trattamento Fine Rapporto	€	166.522
- Debiti	€	6.478.762
- Ratei e risconti passivi	€	6.703
= Patrimonio netto	€	19.573.311
<i>Risultanze economiche</i>		
+ Valore della produzione, proventi finanziari e proventi straordinari	€	3.489.316
- Costi della produzione, oneri finanziari e oneri straordinari	€	3.127.233
- Imposte dell'esercizio	€	189.188
= Risultato dell'esercizio	€	172.895

Lo stato patrimoniale ed il conto economico presentano ai fini comparativi i valori dell'esercizio precedente.

Come indicato nella nota integrativa, il conto economico comprende i periodi precedente e successivo alla data di effetto della liquidazione mentre lo stato patrimoniale comprende la rettifiche operate in sede di redazione del bilancio iniziale di liquidazione.

Il liquidatore dà adeguatamente conto, sia nel bilancio iniziale di liquidazione che in quello al 31.12.2014, dei motivi che ne giustificano la redazione in base ai criteri di continuità aziendale e dei motivi di deroga al criterio del costo storico per quanto concerne la valutazione degli immobili.

Nel rispetto del dettato dell'art. 2490, co. 4, c.c., risultano allegati al bilancio:

- Situazione contabile al 19.12.2014 e Rendiconto sulla gestione deli amministratori dallo 01.01.2014 fino al 19.12.2014 (ex art 2487 bis, co. 3, c.c.);
- Bilancio iniziale di liquidazione al 19.12.2014, con indicazione dei criteri di valutazione adottati;
- Verbale delle consegne al liquidatore.

L'utile conseguito appare adeguato rispetto all'andamento riscontrato nel precedente esercizio ed alle previsioni formulate nel corso della gestione.

Il liquidatore nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione espone in maniera adeguata le informazioni inerenti l'attività svolta nel corso dell'esercizio 2014; non ritiene questo collegio di dover formulare in proposito ulteriori osservazioni.

Il bilancio, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa, è stato messo a disposizione del collegio sindacale in data 10 aprile 2015; il liquidatore, nella nota integrativa e nella relazione ha segnalato le vicende caratterizzanti i rapporti fra i soci e l'andamento gestionale dell'esercizio.

Il collegio ha proceduto alla verifica del bilancio, in relazione alla sua corrispondenza ai dati contabili ed ai risultati delle verifiche periodiche eseguite.

Per quanto a nostra conoscenza, 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 12.424.382.

Tali deroghe appaiono coerenti con i principi espressi dal documento "OIC 5" approvato nel giugno 2008 dall'Organismo Italiano di Contabilità.

Ai sensi dell'art. 2426, n. 5, c.c. abbiamo espresso il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di oneri pluriennali per euro 21.226.

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

*Registro Imprese di Pisa*  
*Codice Fiscale 01375230503*

---

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

Il bilancio ed i relativi allegati appaiono rispettare le direttive di cui al punto 17, lettere a), c), d), della deliberazione n. 227 del 28.11.2012 della Giunta comunale di Pisa, come richiamate nella nota dirigenziale prot. 17612 del 12 aprile 2013.

### **3. Conclusioni**

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio sindacale propone all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, così come redatto dal liquidatore.

Pisa, 15 aprile 2015

Il Collegio Sindacale

Prof. Stefano Sanna (Presidente)

Dott. Mauro Pieri

Dott. Stefano Monti

*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

Capitale sociale euro 5.720.000,00 i.v.

Sede in Pisa, loc. Ospedaletto, Via Bellatalla n. 1

Registro Imprese di Pisa - Cod. Fisc. 01375230503

**Verbale di consegna documentazione ai liquidatori - Art. 2487 bis, u.c., codice civile - OIC 5, par. 1.2. B).**

Oggi 19 dicembre 2014 in Pisa, Via Archimede Bellatalla 1, presso la sede della Società, il sottoscritto dott. Sandro Sgalippa, liquidatore della società Valdarno S.r.l., nel prendere in consegna l'intero patrimonio della società e tutti gli altri documenti della medesima, prende inoltre espressamente in consegna la seguente documentazione relativa alla stessa società, messa a sua disposizione dall'organo amministrativo in carica sino alla data odierna:

- libro dei soci;
- libro dei verbali dell'assemblea;
- libro dei verbali del consiglio di amministrazione;
- libro dei verbali del collegio sindacale;
- situazione dei conti alla data del 19.12.2014;
- danaro contante e valori in cassa per complessivi euro 410,16.
- inventario dei beni materiali e immateriali alla stessa data del 19.12.2014.

In considerazione del tempo necessario alla sua predisposizione, il rendiconto sulla gestione degli amministratori relativo al periodo dallo 01.01.2014 al 19.12.2014 sarà consegnato entro il mese di febbraio 2015.

Il sottoscritto liquidatore, dichiara e dà atto che i libri sociali restano a disposizione per la consultazione da parte di chiunque ne abbia diritto, presso la sede della società.

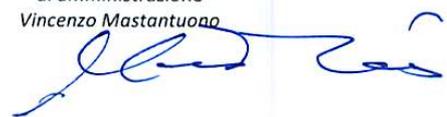
Pisa, 19 dicembre 2014

Il Liquidatore

dott. Sandro Sgalippa

Il Presidente del Consiglio  
di amministrazione

Vincenzo Mastantuono



*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.*

Allegato al Bilancio al 31.12.2014

**V VALDARNO S.r.l. In Liquidazione - Bilancio Iniziale della Liquidazione**

Capitale sociale euro 5.720.000,00 i.v.

Sede in Pisa- loc. Ospedaletto - via Bellatalla, 1

R.I. di Pisa - Cod. Fisc. e P. Iva 0137523 050 3

C.C.I.A.A. di Pisa - R.E.A. n. 118914

	Rendiconto al 19.12.2014	Bilancio Iniziale di liquidazione	Variazioni
<b>S tato patrimoniale - attivo</b>			
<b>(B) Immobilizzazioni:</b>			
<b>I Immobilizzazioni immateriali</b>			
7 Altre	21.380	21.380	0
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>21.380</b>	<b>21.380</b>	<b>0</b>
<b>II Immobilizzazioni materiali:</b>			
1 Terreni e fabbricati	17.922.432	27.400.000	9.477.568
2 Impianti e macchinario	181.863	181.863	0
3 Attrezzature industriali e commerciali	8.279	8.279	0
4 Altri beni	4.070	4.070	0
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>18.116.644</b>	<b>27.594.212</b>	<b>9.477.568</b>
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>18.138.024</b>	<b>27.615.592</b>	<b>9.477.568</b>
<b>(C) Attivo circolante:</b>			
<b>II Crediti</b>			
1 Verso clienti	1.082.075	1.082.075	0
4bis Crediti tributari	74.089	74.089	0
4ter Imposte anticipate	171.253	171.253	0
5 Verso altri	34.346	34.346	0
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	29.595	29.595	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	4.751	4.751	
<b>Totale crediti del circolante</b>	<b>1.361.763</b>	<b>1.361.763</b>	<b>0</b>
<b>III Attività finanziarie che non costituiscono immobil.ni</b>	<b>1.547</b>	<b>1.547</b>	<b>0</b>
<b>IV Disponibilità liquide</b>			
1 Depositi bancari e postali	24.331	24.331	0
3 Denaro e valori in cassa	410	410	0
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>24.741</b>	<b>24.741</b>	<b>0</b>
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>1.388.051</b>	<b>1.388.051</b>	<b>0</b>
<b>(D) Ratei e risconti</b>	<b>16.265</b>	<b>16.265</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>19.542.340</b>	<b>29.019.908</b>	<b>9.477.568</b>

Allegato al Bilancio al 31.12.2014

<i>(importi in euro)</i>	<i>Rendiconto al 19.12.2014</i>	<i>Bilancio Iniziale di liquidazione</i>	<i>Variazioni</i>
<b>S tato patrimoniale - passivo</b>			
<b>(A) Patrimonio netto:</b>			
I Capitale	5.720.000	5.720.000	0
IV Riserva legale	80.083	80.083	0
VII Altre riserve:	1.175.950	13.585.906	0
- Riserva straordinaria	1.175.950	1.175.950	0
- Rettifiche di Liquidazione	0	12.409.957	12.409.957
- Arrotondamenti unità euro	0	-1	-1
IX Utile dell'esercizio	241.661	241.661	0
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>7.217.694</b>	<b>19.627.650</b>	<b>12.409.956</b>
<b>(B) Fondi per rischi e oneri</b>			
2 Per imposte, anche differite	0	0	0
3 Altri (Fondo Costi e Oneri della Liquidazione)	0	2.411.400	2.411.400
<b>Totale fondi per rischi e oneri</b>	<b>0</b>	<b>2.411.400</b>	<b>2.411.400</b>
<b>(C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>			
	165.683	165.683	0
<b>(D) Debiti</b>			
4 Debiti verso banche	5.977.096	5.977.096	0
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	1.000.750	1.000.750	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	4.976.346	4.976.346	
7 Debiti verso fornitori	408.411	408.411	0
12 Debiti tributari	94.426	94.426	0
13 Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	17.660	17.660	0
14 Altri debiti	218.639	218.639	0
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	59.357	59.357	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	159.282	159.282	
<b>Totale debiti</b>	<b>6.716.232</b>	<b>6.716.232</b>	<b>0</b>
<b>(E) Ratei e risconti</b>			
	5.442.731	98.943	-5.343.788
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>19.542.340</b>	<b>29.019.908</b>	<b>9.477.568</b>

## Note al bilancio iniziale di liquidazione

### Introduzione

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.

Preso atto della necessità di continuare la gestione conservativa dell'impresa sin quando non saranno puntualmente definite, in accordo con i soci, le destinazioni finali del patrimonio sociale, si è tuttavia ritenuto opportuno privilegiare, nella redazione del bilancio iniziale di liquidazione, un criterio valutativo rispondente alle sue finalità eminentemente prognostiche, più oltre meglio illustrate.

Si è quindi proceduto, per il patrimonio immobiliare del quale è prevista l'assegnazione ai soci, a una prima sommaria stima del relativo valore di assegnazione e del connesso carico fiscale.

Considerato anche l'espresso mandato al contenimento dei costi di liquidazione conferito dai soci, in attesa di richiedere una puntuale perizia di stima affidata a terzi e condivisa dai soci assegnatari, è stato ritenuto ragionevole, al predetto fine, tener conto dei valori OMI per la zona di riferimento, disponibili alla data di redazione del presente bilancio.

Peraltro essendo il bilancio iniziale di liquidazione strumento essenzialmente prognostico dell'attività liquidatoria, lo stesso è suscettibile di essere rivisto e modificato, anche in misura rilevante, secondo gli accadimenti e i mutamenti della situazione normativa e fattuale.

\*

Il presente bilancio, riferito alla data del 19 dicembre 2014, è stato redatto per conformarsi all'art. 2490, co. 4, c.c., nella parte in cui dispone che nel primo bilancio successivo alla loro nomina (ossia, nel caso in esame, nel bilancio al 31.12.2014) i liquidatori devono indicare le variazioni nei criteri di valutazione adottati rispetto all'ultimo bilancio approvato, le ragioni e le conseguenze di tali variazioni.

Valdarno S.r.l. - Bilancio Iniziale di liquidazione al 19 dicembre 2014  
Allegato al bilancio al 31.12.2014

Registro Imprese di Pisa  
Codice Fiscale 01375230503

Tenuto conto delle indicazioni fornite dal principio contabile OIC n. 5 il presente bilancio riguarda lo stato del patrimonio all'inizio della gestione di liquidazione; la composizione del patrimonio della società ed i nuovi valori delle attività e passività all'inizio della liquidazione, forniscono elementi utili ai fini della previsione in ordine alla sufficienza dei flussi finanziari attivi a coprire tutte le passività e le spese ed oneri della liquidazione ed a consentire che la società non cada in una situazione di insolvenza.

Le finalità del bilancio iniziale di liquidazione sono strettamente legate alla funzione economica e giuridica della liquidazione che, normalmente, è quella della trasformazione in denaro delle attività, dell'estinzione delle passività e della distribuzione fra i soci dell'attivo netto residuo.

Quando invece è prevista la continuazione dell'attività di impresa, si fa di norma riferimento ai criteri di funzionamento, fondati essenzialmente sulla valorizzazione al costo storico delle attività patrimoniali al netto degli ammortamenti accumulati.

Nel caso specifico, peraltro, il particolare vincolo di destinazione del patrimonio immobiliare ha influenzato anche i criteri da impiegare per la valutazione dei suoi elementi attivi e passivi; allo scopo di fornire una più adeguata rappresentazione della realtà patrimoniale del patrimonio di liquidazione, si è quindi ritenuto opportuno adottare i valori di mercato per gli immobili da assegnare, conservando i criteri di funzionamento per gli altri i cespiti aziendali.

In tal modo è stato possibile evidenziare una stima ragionevole dei valori di riparto finale, coerente con la stima del fabbisogno finanziario della società che dovrà essere coperto dai soci per portare regolarmente a conclusione la procedura liquidatoria.

\*

Il presente bilancio iniziale di liquidazione è costituito da una situazione patrimoniale, priva di conto economico. Il bilancio riporta anche, per ciascuna voce delle attività e delle passività, gli importi dello stato patrimoniale che fa parte del rendiconto degli amministratori e la corrispondente variazione rispetto al bilancio iniziale in questione.

Si tratta di importi riferiti alla medesima data, perché le ore 24 della data di conclusione della gestione degli amministratori (e, dunque, di riferimento del loro "rendiconto") coincidono con le ore 0 del giorno successivo, in cui ha inizio la "procedura di liquidazione" e la gestione dei liquidatori.

### **Informazioni sul prevedibile andamento della liquidazione.**

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

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

L'assegnazione potrà avvenire dopo aver provveduto all'estinzione o l'accollo ai soci di ogni passività, o dopo aver accantonato i fondi all'uopo necessari.

Tenuto conto della composizione, delle dimensioni, degli attuali utilizzi e della

*Valdarno S.r.l. - Bilancio Iniziale di liquidazione al 19 dicembre 2014  
Allegato al bilancio al 31.12.2014*

*Registro Imprese di Pisa  
Codice Fiscale 01375230503*

destinazione del compendio immobiliare Enrico Fermi, il presente bilancio è stato redatto stimando che le operazioni di assegnazione potranno concludersi non prima della metà dell'anno 2017, sul presupposto che i soci provvedano a eseguire tempestivamente i versamenti integrativi che si renderanno necessari e che abbiano condiviso i piani di assegnazione e riparto.

È necessario, inoltre, 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 rapporti di locazioni attiva, in massima parte scadenti al termine del 2018, 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 contrattualmente previsti, indipendentemente dal trasferimento della sua proprietà.

Non sarà dunque possibile sviluppare un piano preciso della liquidazione sin quando non saranno definite le destinazioni delle singole unità immobiliari, le modalità di estinzione o di accollo dei mutui, nonché il soggetto al quale affidare la gestione amministrativa della proprietà condominiale e la prestazione dei servizi comuni da garantire ai conduttori.

Ciò non di meno, in questa sede è stata egualmente formulata una previsione di massima, ancorché ragionevolmente realistica, degli oneri di liquidazione connessi alle assegnazioni, attraverso l'iscrizione di un apposito fondo del passivo (Fondo Costi e Oneri della Liquidazione), la cui composizione e il cui funzionamento sono meglio illustrati nel seguito.

Nel caso di specie tale fondo concorre a determinare l'entità delle risorse finanziarie aggiuntive che dovranno esser messe a disposizione dai soci.

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

### **Informazioni sulle voci dello Stato Patrimoniale e loro variazioni**

Il presente bilancio - per il quale è stato utilizzato lo schema di stato patrimoniale previsto dall'art. 2424, c.c. - 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, così come per il rendiconto della gestione alla stessa data del 19.12.2014, redatto dall'organo amministrativo.

Nella presente nota sono indicati e dettagliati gli importi delle variazioni nei criteri di valutazione rispetto al rendiconto della gestione al 19.12.2014.

I dati richiesti dal principio contabile OIC n. 5 sono riepilogati nei prospetti che seguono.

Valdarno S.r.l. - Bilancio Iniziale di liquidazione al 19 dicembre 2014  
Allegato al bilancio al 31.12.2014

Registro Imprese di Pisa  
Codice Fiscale 01375230503

RETTIFICHE DI LIQUIDAZIONE	VALORE CONTABILE AL 19.12.2014	RETTIFICHE	VALORE DI LIQUIDAZIONE
<b>TERRENI E FABBRICATI</b>	<b>17.922.432</b>	<b>9.477.568</b>	<b>27.400.000</b>
<b>RISCONTI PASSIVI</b>	<b>-5.343.788</b>	<b>5.343.788</b>	<b>0</b>
<b>COSTI E ONERI DI LIQUIDAZIONE</b>	<b>0</b>	<b>-2.411.400</b>	<b>-2.411.400</b>
<b>TOTALE RETTIFICHE DI LIQUIDAZIONE</b>	<b>12.578.644</b>	<b>12.409.956</b>	<b>24.988.600</b>

#### Terreni e fabbricati

Gli immobili, iscritti al costo storico di euro 17.922.432 al netto dei relativi fondi ammortamento, sono stati sommariamente valutati in complessivi 27,4 milioni di euro (arrotondati), sulla base dei valori minimi "OMI" disponibili per la zona di riferimento alla data di redazione del presente bilancio.

I suesposti valori includono quelli delle aree edificate, del piazzale attrezzato, delle strade interne e delle altre superfici scoperte pertinenziali, del residuo costo non ammortizzato pari a complessivi euro 4.826.427.

In base alla contabilità interna della società e imputando ai singoli "lotti" il costo delle aree, la voce può classificarsi come segue:

Classificazione contabile	VALORE CONTABILE AL 19.12.2014	RETTIFICHE	VALORE DI LIQUIDAZIONE
Totale terreni e fabbricati 1° Lotto	7.230.614	10.311.227	17.541.841
Totale terreni e fabbricati 2° Lotto	4.608.698	3.363.455	7.972.152
Totale terreni e fabbricati "Ex Gea"	1.249.896	636.111	1.886.007
Piazzale attrezzato	276.182	-276.182	0
Terreni edificati, strade e altre aree	4.553.643	-4.553.643	0
Costruzioni leggere	3.399	-3.399	0
<b>TOTALE</b>	<b>17.922.432</b>	<b>9.477.568</b>	<b>27.400.000</b>

Si segnala 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	VALORE CONTABILE AL 19.12.2014	Contributi da riscontare	Quota tassata dei contributi da riscontare	Costo fiscale al 19.12.2014
Totale fabbricati 1° Lotto	7.230.614	-2.483.605	521.827	5.268.836
Totale fabbricati 2° Lotto	4.608.698	-2.694.572	0	1.914.126
Totale fabbricati "Ex Gea"	1.249.896	0	0	1.249.896
Piazzale attrezzato	276.182	-165.612	0	110.570
Terreni edificati, strade e altre aree	4.553.643	0	0	4.553.643
Costruzioni leggere	3.399	0	0	3.399
<b>TOTALE</b>	<b>17.922.432</b>	<b>-5.343.788</b>	<b>521.827</b>	<b>13.100.470</b>

La valorizzazione in 27,4 milioni del patrimonio immobiliare a fronte del costo fiscalmente riconosciuto di 13,1 milioni circa, implica l'emersione di una plusvalenza lorda da assegnazioni pari a euro 14,3 milioni circa.

Si segnala peraltro che per effetto di quanto stabilito dall'art. 1, co. 568-bis, lett. a, L.

Valdarno S.r.l. - Bilancio Iniziale di liquidazione al 19 dicembre 2014  
Allegato al bilancio al 31.12.2014

Registro Imprese di Pisa  
Codice Fiscale 01375230503

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 sottolinea ancora che la dimensione, le peculiarità e la complessità del compendio immobiliare, rendono la predetta stima sommaria meramente indicativa; conseguentemente il valore qui adottato di 27,4 milioni complessivi potrà divergere, anche significativamente - sia come valore assoluto sia come sua ripartizione fra i vari edifici - dal valore che potrà essere determinato attraverso una puntuale perizia di stima.

#### **Risconti passivi**

La posta contabile è stata riclassificata in bilancio, imputandola alla voce "Terreni e Fabbricati."

#### **Fondo costi e oneri di liquidazione**

Si ritiene opportuno, preliminarmente, illustrare lo scopo e il funzionamento del fondo, così come descritto nel Principio contabile OIC 5.

La funzione del Fondo è quella di indicare l'ammontare complessivo dei costi ed oneri che si prevede ragionevolmente di sostenere per tutta la durata della liquidazione, al netto dei proventi che si prevede di conseguire, i quali forniscono una copertura, di norma parziale, di quei costi ed oneri.

L'iscrizione iniziale nel Fondo di tali costi, oneri e proventi costituisce una deviazione dai principi contabili applicabili al bilancio ordinario d'esercizio, che è giustificata dalla natura di bilanci straordinari dei bilanci di liquidazione e, in particolare, dalle finalità esclusivamente prognostiche del bilancio iniziale di liquidazione

I costi ed oneri indicati nel Fondo sono diversi da quelli correlati alle attività e passività già iscritte nell'attivo o nel passivo del bilancio iniziale di liquidazione (e da quelle già iscritte negli altri fondi per rischi ed oneri). Vi sono iscritti i costi, gli oneri e i proventi attinenti la gestione di liquidazione che maturano dalla data dell'inizio della liquidazione e fino alla data di chiusura della liquidazione; non ciò che ha causa (economica) in operazioni di gestione compiute prima della data di inizio della liquidazione e che già figurano nel rendiconto degli amministratori.

I costi ed oneri da sostenere nel corso della liquidazione sono controbilanciati dai proventi che si prevede di conseguire nel medesimo periodo (diversi dai ricavi di realizzo delle attività già iscritte nel bilancio iniziale di liquidazione).

Fra le passività del bilancio iniziale di liquidazione è iscritto il saldo fra l'importo complessivo delle voci di costo e le voci di ricavo previste, saldo che ha di norma un segno negativo per il prevalere dei costi ed oneri di liquidazione.

Il Fondo per costi ed oneri di liquidazione figura distintamente fra le passività del bilancio iniziale di liquidazione e fra le passività di tutti i bilanci intermedi di liquidazione, fino alla sua completa estinzione.

La sua contropartita non è iscritta nel conto economico ma è, invece, compresa nel

Valdarno S.r.l. - Bilancio Iniziale di liquidazione al 19 dicembre 2014  
Allegato al bilancio al 31.12.2014

Registro Imprese di Pisa  
Codice Fiscale 01375230503

conto "Rettifiche di liquidazione" (imputata al Patrimonio Netto); pertanto il Fondo in questione non figura esplicitamente come quota ideale del Netto.

Tutte le informazioni sulla sua entità e sulla sua dinamica si desumono, dunque, dalla presente nota e dalla nota integrativa dei successivi bilanci intermedi di liquidazione.

Nell'ipotesi in cui, per un determinato costo/onere (o provento) sarà sostenuto (conseguito) per un determinato esercizio un importo superiore a quello previsto per tale esercizio, l'utilizzo sarà indicato per l'intero importo stanziato.

Se invece il costo od onere effettivamente sostenuto in quell'esercizio sarà inferiore all'importo stanziato per il medesimo esercizio (nel Fondo), la differenza, che costituisce una sopravvenienza attiva sarà imputata al conto economico, alla voce n. 3 dei proventi straordinari.

Per rispettare il principio di chiarezza del bilancio di cui all'art. 2423 c.c., che vale anche per i bilanci annuali di liquidazione, nel conto economico di tali bilanci sarà necessario iscrivere i costi ed oneri di liquidazione ed i proventi di liquidazione man mano che vengono rilevati, in base ai criteri sulla competenza economica.

L'importo complessivo annuale dei costi ed oneri rilevati sarà poi neutralizzato da un'apposita voce del conto economico inserita fra i componenti reddituali positivi, per un importo pari a quello stanziato per quei costi ed oneri.

Analogamente, l'importo dei proventi sarà neutralizzato da apposita voce inserita fra i componenti reddituali negativi.

In luogo dell'iscrizione di ben quattro voci per gli utilizzi del Fondo, è anche possibile iscrivere una sola voce che esprima il saldo degli utilizzi riguardanti i costi ed oneri (anche finanziari e tributari), da un lato, ed i proventi (anche finanziari) dall'altro. Questa voce (denominabile "Utilizzi del Fondo per costi ed oneri di liquidazione") è iscrivibile come penultima voce del conto economico, subito dopo la voce 22-Imposte sul reddito e prima della voce 23-Utile (perdita) dell'esercizio.

Per differenza fra gli importi effettivi dei costi/oneri e proventi e gli "utilizzi" del Fondo si avranno delle eccedenze negative/positive che influiranno sul risultato economico dei successivi esercizi.

Anche in ipotesi di prosecuzione dell'attività il bilancio iniziale di liquidazione deve indicare il fondo per presunti costi e oneri della liquidazione, ma esclusivamente per i costi e oneri che siano *diversi* da quelli per la gestione dell'azienda di cui prosegue l'attività.

\*

Nel presente bilancio è stato iscritto nel fondo ciò che al momento è ragionevolmente possibile prevedere, nell'an e nel quantum, sulla base di una conclusione della liquidazione entro l'anno 2017.

L'accantonamento al fondo ha un valore esclusivamente prognostico; esso sarà in futuro adeguato anche in base alle ulteriori indicazioni che proverranno dai soci sulle modalità e i tempi di attuazione della liquidazione.

Valdarno S.r.l. - Bilancio Iniziale di liquidazione al 19 dicembre 2014  
Allegato al bilancio al 31.12.2014Registro Imprese di Pisa  
Codice Fiscale 01375230503

<b>FONDO COSTI E ONERI DI LIQUIDAZIONE</b>	Previsione 2015 - 2017
<b>A - Costi e oneri di Liquidazione</b>	
Costi amministrativi per l'ufficio della liquidazione	10.000
Compenso del liquidatore	71.400
Stime e valutazioni peritali	50.000
Costi tecnici di assegnazione (frazionamenti, lavori, etc.)	150.000
Ires ed Irap su plusvalenze di assegnazione	2.000.000
Transazioni e oneri per rapporti locativi	130.000
<b>TOTALE A</b>	<b>2.441.400</b>

In merito alla voce riferita all'IREs e IRAP, che rappresentano l'onere più significativo della liquidazione, si segnala che l'accantonamento accoglie esclusivamente la stima delle imposte differite sulle differenze fra i valori di assegnazione al socio Toscana Energia (imponibili in base al "valore normale" dei beni assegnati) e il costo fiscalmente riconosciuto ai beni assegnati.

Come già in precedenza segnalato, l'art. 1, co. 568-bis, lett. a, L. 144/2013, esenta da imposte le plusvalenze derivanti dalle assegnazioni a favore di Pubbliche Amministrazioni; la valutazione del carico fiscale sulle assegnazioni è stata quindi operata assumendo che alla data delle stesse il socio GEA S.p.a. in liquidazione avrà già attribuito la propria partecipazione in Valdarno ai suoi azionisti, tutti Enti locali rientranti nella predetta disposizione agevolativa.

In attesa di pervenire alla puntuale definizione e valorizzazione delle unità immobiliari destinate al socio Toscana Energia ed alla esatta valorizzazione delle connesse plusvalenze imponibili, la stima del carico fiscale è stata eseguita sommariamente per l'importo arrotondato di 2,0 milioni di euro, assumendo l'imponibilità della complessiva plusvalenza da assegnazione - prudenzialmente rideterminata sulla base dei valori OMI medi, anziché minimi - per la quota proporzionalmente corrispondente a quella di partecipazione al capitale posseduta da Toscana Energia (30,045%).

<b>Stima imposte su assegnazioni</b>	<b>Su OMI Min.</b>	<b>Su OMI Medio</b>
Plusvalenza lorda	14.299.530	20.151.980
Ammortamento fabbricati 2015-2016	1.355.302	1.355.302
Risconto contributi 2015-2016	-521.827	-521.827
<b>Plusvalenza stimata 2017</b>	<b>15.133.004</b>	<b>20.985.454</b>
Quota imponibile (30,045%)	4.546.780	6.305.175
<b>Ires - Irap relative (32,32%)</b>	<b>1.469.519</b>	<b>2.037.833</b>

Si segnala che la plusvalenza imponibile, stimata fra i 4,5 e i 6,3 milioni di euro, appare coerente con le risultanze delle prime analisi relative all'attribuzione a Toscana Energia dei "piani alti" dell'edificio "A"

In merito al compenso al liquidatore si precisa che lo stesso è stato accantonato in conformità a quanto deliberato dall'assemblea dei soci per il triennio 2015-2017.

#### **Altre voci del bilancio**

Per quanto concerne le altre poste contabili, effettuata la ricognizione delle attività e passività aziendali, il liquidatore ha ritenuto di dover confermare, alla data di redazione del presente bilancio, la corrispondenza fra il valore di presunto realizzo e il valore dei

Valdarno S.r.l. - Bilancio Iniziale di liquidazione al 19 dicembre 2014  
Allegato al bilancio al 31.12.2014

Registro Imprese di Pisa  
Codice Fiscale 01375230503

crediti stimato nel rendiconto degli amministratori; eventuali differenze di valutazione che dovessero emergere in esito a nuovi elementi successivamente acquisiti, saranno recepite nel bilancio intermedio al 31.12.2014.

Lo stesso dicasi per i debiti, qui valutati al loro valore nominale.

Per gli altri cespiti patrimoniali, attesa la loro destinazione all'azienda in continuità di gestione, è stato mantenuto l'ordinario criterio di valutazione in base al costo storico sistematicamente ammortizzato.

Per tutto quanto non diversamente indicato nella presente nota si rinvia integralmente alla nota integrativa del rendiconto degli amministratori alla data del 19 dicembre 2014.

### Considerazioni finali

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore del capitale di liquidazione può essere sintetizzato come segue:

Valdarno srl - Capitale sociale	Valore nominale quota	Quota %	Valore da rendiconto al 19.12.2014	Valore da bilancio iniziale di liquidazione	Stima utili della gestione durante liquidazione(*)	Stima valore bilancio finale di liquidazione
Gea S.p.A. in liquidazione	2.336.978	40,856%	2.948.880	8.019.123	544.808	8.563.931
Comune di Pisa	1.664.422	29,098%	2.100.225	5.711.310	388.018	6.099.328
Toscana Energia spa	1.718.600	30,045%	2.168.589	5.897.217	400.649	6.297.865
<b>TOTALI</b>	<b>5.720.000</b>	<b>100,000%</b>	<b>7.217.694</b>	<b>19.627.650</b>	<b>1.333.475</b>	<b>20.961.125</b>

(\*) Al lordo degli ammortamenti e al netto dei risconti relativi ai fabbricati

Ai fini della stima del valore finale del patrimonio di liquidazione, si è assunto che la gestione potrà produrre, nel periodo di continuazione dell'attività (fino al primo semestre 2017), un utile netto complessivo di 500.000 euro; agli stessi fini, di tale importo occorre tenerne conto al lordo degli ammortamenti (1.355.302) e al netto delle quote di contributi (euro 521.827) sui fabbricati da assegnare al valore sommariamente stimato in 27,4 milioni di euro.

Sulla base della suddetta assunzione in ordine al risultato della gestione, i flussi finanziari della stessa per il periodo della liquidazione possono essere stimati come segue:

<b>Stima flussi finanziari della gestione durante liquidazione</b>	<b>da 19.12.2014 a 30.06.2017</b>
<b>Fonti di finanziamento</b>	
<b>Liquidità generata dalla gestione reddituale dell'esercizio:</b>	
Utile esercizi di liquidazione (al lordo di ammortamenti e quota contributi riscontati)	1.333.475
Rettifiche in più (meno) relative a voci che non hanno avuto effetto sulla liquidità:	
(Aumento)/Diminuzione crediti verso clienti	1.082.075
(Aumento)/Diminuzione crediti tributari	74.089
(Aumento)/Diminuzione imposte anticipate	171.253
(Aumento) / Diminuzione altri crediti e attività finanz.	35.893
Aumento / Diminuzione risconti attivi	16.265
Diminuzione / Aumento fornitori	-408.411
Diminuzione risconti passivi 2015-2016	-98.943

Valdarno S.r.l. - Bilancio Iniziale di liquidazione al 19 dicembre 2014  
Allegato al bilancio al 31.12.2014

Registro Imprese di Pisa  
Codice Fiscale 01375230503

<b>Stima flussi finanziari della gestione durante liquidazione</b>		<b>da 19.12.2014 a 30.06.2017</b>
Aumento/Diminuzione debiti tributari		-94.426
Aumento / Diminuzione altri debiti (esclusi dividendi da corrispondere)		-236.299
Trattamento Fine Rapporto		
Accantonamenti 2015-2016		47.726
Pagamenti		-213.409
<b>Liquidità generata dalla gestione reddituale</b>		<b>1.709.288</b>
Valore netto contabile cespiti venduti/dismessi		215.592
<b>Totale fonti</b>		<b>1.924.880</b>
<b>Impieghi di liquidità:</b>		
Pagamento rate mutui da 19.12.14 a 30.06.17		2.100.000
<b>Totale impieghi</b>		<b>2.100.000</b>
<b>Fabbisogno finanziario della gestione durante liquidazione</b>		<b>-175.120</b>
<b>Cassa e c/c bancari all'inizio della liquidazione</b>		<b>-203.988</b>
<b>Cassa e c/c bancari alla fine della gestione</b>		<b>-379.108</b>

La ripartizione del residuo attivo, a questo punto, può essere così schematizzata:

<b>STIMA ASSEGNAZIONI E RIPARTI FINALI</b>	<b>TOTALE PATRIMONIO DI ASSEGNAZIONE</b>	<b>Comune di Pisa - Gea spa</b>	<b>Toscana Energia spa</b>
	100,000%	69,955%	30,045%
<b>Terreni e fabbricati</b>	<b>27.400.000</b>	<b>19.167.545</b>	<b>8.232.455</b>
Mutui passivi	-3.648.366	-2.552.198	-1.096.168
Debiti verso banche	-379.108	-265.203	-113.905
Debiti per costi e oneri di liquidazione	-2.411.400	-1.686.884	-724.516
<b>Totale passività e oneri accollati o coperti dai soci</b>	<b>-6.438.874</b>	<b>-4.504.285</b>	<b>-1.934.589</b>
<b>PATRIMONIO NETTO FINALE</b>	<b>20.961.126</b>	<b>14.663.260</b>	<b>6.297.866</b>

Occorre in ultimo segnalare il rischio fiscale rappresentato dalla possibilità che l'amministrazione finanziaria sottoponga a sindacato di valore le attività assegnate ai soci le quali, in sede di liquidazione, concorrono a formare il reddito imponibile della società in base alla definizione di "valore normale" fornita dall'art. 9, D.P.R. 917/86. Pertanto, nel proseguo della liquidazione, tenuto conto anche delle indicazioni che proverranno dai Soci, si valuterà l'opportunità di richiedere una perizia di stima dell'attivo liquidabile a un terzo stimatore di particolare affidabilità, nonché l'appostamento di adeguati fondi rischi o l'individuazione di strumenti alternativi per fronteggiare i rischi medesimi.

**Il liquidatore**  
*Sandro Sgalippa*

*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.*

Allegato al Bilancio al 31.12.2014

**V ALDARNO S.r.l. in liquidazione - Rendiconto sulla gestione al 19 dicembre 2014**

Capitale sociale euro 5.720.000,00 I.v.

Sede in Pisa - loc. Ospedaletto - via Bellafala, 1

R.l. di Pisa - Cod. Fisc. e P. Iva 0137523 050 3

C.C.I.A.A. di Pisa - R.E.A. n. 118914

(importi in euro)

19.12.2014

31.12.2013

**S tato patrimoniale - attivo**

<b>(B) Immobilizzazioni:</b>			
<b>I Immobilizzazioni immateriali</b>			
7	Altre	21.380	25.536
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>		<b>21.380</b>	<b>25.536</b>
<b>II Immobilizzazioni materiali:</b>			
1	Terreni e fabbricati	17.922.432	18.575.947
2	Impianti e macchinario	181.863	196.813
3	Attrezzature industriali e commerciali	8.279	14.152
4	Altri beni	4.070	5.618
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>		<b>18.116.644</b>	<b>18.792.530</b>
<b>Totale immobilizzazioni</b>		<b>18.138.024</b>	<b>18.818.066</b>
<b>(C) Attivo circolante:</b>			
<b>II Crediti</b>			
1	Verso clienti	1.082.075	1.031.477
4bis	Crediti tributari	74.089	19.420
4ter	Imposte anticipate	171.253	242.168
5	Verso altri	34.346	49.210
	<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	<i>29.595</i>	<i>44.459</i>
	<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<i>4.751</i>	<i>4.751</i>
<b>Totale crediti del circolante</b>		<b>1.361.763</b>	<b>1.342.275</b>
<b>III Attività finanziarie che non costituiscono immobil.ni</b>		<b>1.547</b>	<b>1.547</b>
<b>IV Disponibilità liquide</b>			
1	Depositi bancari e postali	24.331	41.355
3	Denaro e valori in cassa	410	520
<b>Totale disponibilità liquide</b>		<b>24.741</b>	<b>41.875</b>
<b>Totale attivo circolante</b>		<b>1.388.051</b>	<b>1.385.697</b>
<b>(D) Ratei e risconti</b>		<b>16.265</b>	<b>6.653</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>19.542.340</b>	<b>20.210.416</b>

Allegato al Bilancio al 31.12.2014

(importi in euro)		19.12.2014	31.12.2013
<b>S tato patrimoniale - passivo</b>			
<b>(A)</b>	<b>Patrimonio netto:</b>		
I	Capitale	5.720.000	5.720.000
IV	Riserva legale	80.083	67.853
VII	Altre riserve:	1.175.950	943.589
	- Riserva straordinaria	1.175.950	943.589
	- Arrotondamenti unità euro	0	0
IX	Utile dell'esercizio	241.661	244.592
<b>Totale patrimonio netto</b>		<b>7.217.694</b>	<b>6.976.034</b>
<b>(C)</b>	<b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>165.683</b>	<b>186.294</b>
<b>(D)</b>	<b>Debiti</b>		
4	Debiti verso banche	5.977.096	6.509.629
	esigibili entro l'esercizio successivo	1.000.750	1.135.702
	esigibili oltre l'esercizio successivo	4.976.346	5.373.927
7	Debiti verso fornitori	408.411	518.938
12	Debiti tributari	94.426	135.350
13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	17.660	27.196
14	Altri debiti	218.639	250.265
	esigibili entro l'esercizio successivo	59.357	90.983
	esigibili oltre l'esercizio successivo	159.282	159.282
<b>Totale debiti</b>		<b>6.716.232</b>	<b>7.441.378</b>
<b>(E)</b>	<b>Ratei e risconti</b>	<b>5.442.731</b>	<b>5.606.711</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>19.542.340</b>	<b>20.210.416</b>

Allegato al Bilancio al 31.12.2014

(importi in euro)

19.12.2014

31.12.2013

<b>C</b> <b>Conto economico</b>			
<b>(A) Valore della produzione:</b>			
1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.094.931	3.351.450
5	Altri ricavi e proventi	265.871	392.803
<b>Totale valore della produzione</b>		<b>3.360.802</b>	<b>3.744.253</b>
<b>(B) Costi della produzione:</b>			
7	Per servizi	1.507.222	1.673.438
8	Per godimento di beni di terzi	11.640	1.514
9	Per il personale	418.380	432.432
	<i>a. Salari e stipendi</i>	289.537	300.793
	<i>b. Oneri sociali</i>	93.454	98.175
	<i>c. Trattamento di fine rapporto</i>	23.013	24.200
	<i>e. Altri costi</i>	12.376	9.264
10	Ammortamenti e svalutazioni	681.121	918.792
	<i>a. Amm.to delle immobilizzazioni immateriali</i>	4.156	4.600
	<i>b. Amm.to delle immobilizzazioni materiali</i>	676.965	720.102
	<i>c. Altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>	0	194.090
14	Oneri diversi di gestione	205.834	207.200
<b>Totale costi della produzione</b>		<b>2.824.197</b>	<b>3.233.376</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>		<b>536.605</b>	<b>510.877</b>
<b>(C) Proventi e oneri finanziari:</b>			
16	Altri proventi finanziari	199	2.147
	<i>d. proventi diversi</i>	199	2.147
17	Interessi ed altri oneri finanziari	-88.611	-82.082
<b>Totale proventi ed oneri finanziari</b>		<b>-88.412</b>	<b>-79.935</b>
<b>(E) Proventi ed oneri straordinari:</b>			
20	Proventi	4.200	2.017
	<i>- altri proventi</i>	4.200	2.017
	<i>- arrotondamenti</i>	0	0
21	Oneri	0	-4.584
	<i>- altri oneri</i>	0	-4.584
	<i>- arrotondamenti</i>	0	0
<b>Totale delle partite straordinarie</b>		<b>4.200</b>	<b>-2.567</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>		<b>452.393</b>	<b>428.375</b>
22	Imposte sul reddito dell'esercizio	-210.732	-183.783
	<i>a. correnti</i>	-139.817	-234.863
	<i>b. anticipate e differite</i>	-70.915	51.080
<b>23 UTILE DELL'ESERCIZIO</b>		<b>241.661</b>	<b>244.592</b>



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Registro imprese di Pisa  
Cod.Fisc. 01375230503

## Nota integrativa al Rendiconto sulla Gestione al 19 dicembre 2014

### Introduzione

Il presente rendiconto è stato redatto ai sensi dell'art. 2487-bis, co. 3, codice civile, tenendo conto di quanto previsto dal Principio Contabile OIC 5, ed. giugno 2008, paragrafi n. 3.2, ultimo periodo, e n. 3.4.

Pertanto, in adempimento degli obblighi evidenziati nel predetto principio contabile, è stato redatto in base ai principi e criteri di cui all'art. 2423, ss., codice civile, in stretta compatibilità con l'intervenuto scioglimento della società, deliberato con verbale dell'assemblea del 5 dicembre 2014, iscritto nel Registro Imprese di Pisa in data 19 dicembre 2014.

Il presente documento è un bilancio di esercizio infrannuale destinato a informare in ordine alla situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché sul risultato economico derivante dall'attività dell'organo amministrativo svolta tra la data di chiusura dell'esercizio precedente fino alla data di avvio della liquidazione.

Il bilancio del periodo dallo 01.01.2014 allo 19.12.2014, antecedente lo stato di liquidazione, è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto economico nonché dalla presente Nota Integrativa ed è stato predisposto nel rispetto delle norme del codice civile italiano.

Con riferimento alle informazioni richieste dall'art. 2428, n. 3 e 4, c.c., si precisa che la Società non possiede né ha fatto acquisizioni o cessioni di azioni proprie o di società controllanti.

### Principi contabili e criteri di valutazione

I principi contabili utilizzati sono in linea con quanto previsto dalla normativa civilistica interpretata ed integrata dai principi contabili emessi dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

A norma dell'art. 2423 bis del codice civile il bilancio è stato redatto nel rispetto dei principi generali della prudenza, competenza nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

In conformità a quanto stabilito dal Principio Contabile OIC 5, le valutazioni sono state operate in base a criteri di funzionamento.

Non si sono verificati casi eccezionali che hanno reso necessario derogare ai principi di valutazione.

### Struttura del bilancio e principi di carattere generale

Lo stato patrimoniale e il conto economico riflettono le disposizioni degli artt. 2423 ter, 2424 e 2425 del codice civile.

*La scarsa rilevanza delle diverse durate degli esercizi (12 giorni), fa ritenere comparabili le voci poste a raffronto.*

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

## Immobilizzazioni

### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono valutate al costo.

Tali immobilizzazioni sono esposte in bilancio al netto degli ammortamenti che sono stati calcolati in considerazione della loro utilità pluriennale con il consenso del Collegio Sindacale.

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite dai costi sostenuti per la stipula dei contratti di mutuo, ammortizzati in rapporto alla durata dei mutui stessi, dal costo del software applicativo acquistato a titolo di licenza d'uso a tempo indeterminato e da spese notarili per le modifiche apportate allo statuto sociale. Dette spese sono state ammortizzate in ragione del 20% annuo.

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



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Registro imprese di Pisa  
Cod. Fisc. 01375230503

	Oneri pluriennali CR Pisa	Oneri pluriennali mutui San Paolo	Oneri pluriennali	Software	Totale
<b>Consistenza esercizio precedente:</b>					
Costo storico	32.924	33.348	8.470	6.325	82.516
Fondo ammortamento	-24.110	-19.734	-5.928	-5.757	-56.980
<b>Consistenza al 31.12.2013</b>	<b>8.814</b>	<b>13.613</b>	<b>2.541</b>	<b>568</b>	<b>25.536</b>
<b>Variazioni dell'esercizio:</b>					
Ammortamenti	-1.511	-1.690	-408	-548	-4.156
<b>Consistenza esercizio in corso:</b>					
Costo storico	32.924	33.348	8.470	6.325	81.066
Fondo ammortamento	-25.621	-21.424	-6.337	-6.305	-59.686
<b>Consistenza al 19.12.2014</b>	<b>7.303</b>	<b>11.924</b>	<b>2.133</b>	<b>20</b>	<b>21.380</b>

### Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di costruzione o di acquisto maggiorato degli oneri di diretta imputazione, compresi gli interessi passivi relativi ai mutui stipulati per la loro costruzione maturati fino alla data dalla quale il bene può essere utilizzato. Il costo è stato ridotto dell'ammortamento calcolato con l'applicazione delle aliquote, di seguito specificate, stabilite dalla normativa fiscale, opportunamente ridotte nel primo esercizio di messa in uso, che sono state ritenute adeguate in rapporto alla utilizzabilità di detti beni.

Tipologia	Aliquota di ammortamento applicata
<b>Terreni e fabbricati:</b>	
- Fabbricati e piazzale pertinenziale	3%
- Costruzioni leggere	10%
- Terreni	non ammortizzabili
<b>Impianti e macchinari:</b>	
- Impianti specifici	25%
- Impianto telefonico	20%
- Impianto cogenerazione	9%
- Impianto telecontrollo	25%
- Impianto tv	20%
- Impianto centrale termica	15%
<b>Attrezzature industriali e commerciali:</b>	
- Macchine da ufficio	20%
- Telefoni cellulari	20%
- Mobili ed arredi	15%
- Macchinari, apparecchi e attrezzature varie	15%
<b>Altri beni:</b>	
- Automezzi	25%

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

	Fabbricato ex Gea	Fabbricati 1° lotto	Fabbricati 2° lotto	Terreni	Costruzioni leggere	Piazzale attrezzato
<b>Consistenza esercizio precedente:</b>						
Costo storico	1.951.071	12.511.496	7.627.099	4.553.643	45.814	481.366
Fondo ammortamento	-644.728	-4.918.905	-2.797.738	0	-41.914	-191.258
<b>Consistenza al 31.12.2013</b>	<b>1.306.344</b>	<b>7.592.590</b>	<b>4.829.361</b>	<b>4.553.643</b>	<b>3.900</b>	<b>290.108</b>
<b>Variazioni dell'esercizio:</b>						



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Registro imprese di Pisa  
Cod.Fisc. 01375230503

Riclassificazioni						
Acquisizioni/spese incrementative	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti	-56.447	-361.976	-220.663	0	-501	-13.927
<b>Totale variazioni</b>	<b>-56.447</b>	<b>-361.976</b>	<b>-220.663</b>	<b>0</b>	<b>-501</b>	<b>-13.927</b>

Consistenza esercizio in corso:						
Costo storico	1.951.071	12.511.496	7.627.099	4.553.643	45.814	481.366
Fondo ammortamento	-701.175	-5.280.882	-3.018.401	0	-42.416	-205.184
<b>Consistenza al 19.12.2014</b>	<b>1.249.896</b>	<b>7.230.614</b>	<b>4.608.698</b>	<b>4.553.643</b>	<b>3.399</b>	<b>276.182</b>

	Impianti specifici	Impianto telefonico	Impianto cogenerazione	Impianto telecontrollo	Macchinari, apparecchi e attrezzature varie	Macchine ufficio
<b>Consistenza esercizio precedente:</b>						
Costo storico	342.735	109.305	944.220	435.841	184.061	38.677
Svalutazioni e perdite di valore	0	0	-194.090	0	0	0
Fondo ammortamento	-147.731	-109.305	-750.131	-435.841	-180.118	-34.508
<b>Consistenza al 31.12.2013</b>	<b>195.004</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.943</b>	<b>4.169</b>

Variazioni dell'esercizio:						
Alienazioni e dismissioni	0	0	-944.220	0	0	-2.169
Rettifica fondo ammortamento						827
Rettifica fondo ammortamento e svalut.	0	0	944.220	0	0	0
Ammortamenti	-13.205	0	0	0	-3.176	-1.722
<b>Totale variazioni</b>	<b>-13.205</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3.176</b>	<b>-3.064</b>

Consistenza esercizio in corso:						
Costo storico	342.735	109.305	0	435.841	184.061	36.508
Svalutazioni e perdite di valore	0	0	0	0	0	0
Fondo ammortamento	-160.936	-109.305	0	-435.841	-183.294	-35.403
<b>Consistenza al 19.12.2014</b>	<b>181.799</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>767</b>	<b>1.105</b>

	Impianto centrale termica	Attrezzatura Minuta	Mobili ed arredi	Automezzi	Altre	Totale immobilizzazioni materiali
<b>Consistenza esercizio precedente:</b>						
Costo storico	88.950	4.489	353.699	6.421	8.447	29.687.336
Svalutazioni e perdite di valore	0	0	0	0	0	-194.090
Fondo ammortamento	-87.141	-4.489	-349.741	-803	-6.365	-10.700.716
<b>Consistenza al 31.12.2013</b>	<b>1.810</b>	<b>0</b>	<b>3.958</b>	<b>5.618</b>	<b>2.082</b>	<b>18.792.531</b>

Variazioni dell'esercizio:						
Acquisizioni/oneri incrementativi	0	267	0	0	2.557	2.824
Alienazioni e dismissioni	0	0	0	0	-503	-946.892
Chiusura fondo ammortamento	0	0	0	0	100	751.058
Chiusura f.do Svalutazione	0	0	0	0	0	194.090
Ammortamenti	-1.745	-257	-977	-1.548	-819	-676.965
<b>Totale variazioni</b>	<b>-1.745</b>	<b>9</b>	<b>-977</b>	<b>-1.548</b>	<b>1.335</b>	<b>-675.886</b>

Consistenza esercizio in corso:						
Costo storico	88.950	4.756	353.699	6.421	10.450	28.743.217
Svalutazioni e perdite di valore	0	0	0	0	0	0
Fondo ammortamento	-88.886	-4.747	-350.718	-2.351	-7.034	-10.626.572
<b>Consistenza al 19.12.2014</b>	<b>64</b>	<b>9</b>	<b>2.981</b>	<b>4.070</b>	<b>3.417</b>	<b>18.116.644</b>

Rendiconto sulla Gestione al 19.12.2014 - Nota Integrativa  
Allegato al bilancio al 31.12.2014

6



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Registro imprese di Pisa  
Cod.Fisc. 01375230503

Si segnala che nel corso del periodo è stato ceduto a prezzo di rottame l'impianto di cogenerazione dismesso nel precedente esercizio e interamente svalutato al 31.12.2013. La società acquirente tuttavia non ha ancora provveduto a sgomberare i locali occupati dall'impianto.

## Attivo circolante

### Crediti

I crediti sono iscritti al valore nominale corrispondente al valore di presumibile realizzo.

#### Crediti verso clienti

La voce risulta così composta:

	19.12.2014	31.12.2013	Variazioni
Crediti verso clienti	1.251.397	1.115.047	136.350
Fatture da emettere	0	10.382	-10.382
Note di credito da emettere/anticipi da clienti	-169.322	-93.952	-75.370
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>1.082.075</b>	<b>1.031.477</b>	<b>50.598</b>

#### Crediti tributari e imposte anticipate

La voce comprende:

	19.12.2014	31.12.2013	Variazioni
Credito verso erario per imposte sul reddito	74.089	19.420	54.669
Crediti verso erario per IVA	0	0	0
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>74.089</b>	<b>19.420</b>	<b>54.669</b>

L'incremento del credito per imposte sul reddito deriva dai versamenti in acconto con criterio storico.

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

	19.12.2014			31.12.2013			Variazione
	Ammontare delle differenze temporanee	aliquota	effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	aliquota	effetto fiscale	
Compensi amministratori da corrispondere	10.127	27,50%	2.785	5.055	27,50%	1.390	1.395
Quota contributo 1° Lotto tassato	521.249	32,32%	168.468	550.891	32,32%	178.048	-9.580
Svalutazioni di immobilizzazioni materiali	0	32,32%	0	194.090	32,32%	62.730	-62.730
<b>Totale imposte anticipate</b>	<b>531.376</b>	<b>32,23%</b>	<b>171.253</b>	<b>750.036</b>	<b>32,29%</b>	<b>242.168</b>	<b>-70.915</b>

Le imposte anticipate sono state liquidate assumendo un'aliquota IRES del 27,5% 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 512.708) relativa agli immobili realizzati con il 1° Lotto dei Lavori, che pur essendo ancora iscritta nei risconti passivi, è già stata tassata in virtù della normativa vigente all'epoca della sua erogazione.

Le imposte anticipate sulla svalutazione dell'impianto di cogenerazione si sono riversate nell'esercizio 2014, nel quale è stato provveduto alla alienazione del cespite dismesso dal processo produttivo.

#### Crediti verso altri

La voce risulta così composta:



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

Registro imprese di Pisa  
Cod.Fisc. 01375230503

	19.12.2014	31.12.2013	Variazioni
Crediti verso fornitori	8.719	25.957	-17.239
Cauzioni a terzi	4.751	4.751	0
Verso altri	20.876	18.502	2.374
<b>Totale altri crediti</b>	<b>34.346</b>	<b>49.210</b>	<b>-14.865</b>

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

### Disponibilità liquide

Trattandosi di valori numerari certi sono espote in bilancio al valore nominale.

Le variazioni intervenute nella consistenza delle disponibilità liquide sono espote nella seguente tabella:

	19.12.2014	31.12.2013	Variazioni
Depositi bancari	24.331	41.355	-17.024
Denaro in cassa	410	520	-110
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>24.742</b>	<b>41.875</b>	<b>-17.133</b>

Al fine di una più completa informativa si riporta il rendiconto finanziario degli anni 2014 e 2013:

#### Rendiconto finanziario - Variazioni della liquidità immediata negli esercizi 2014/2013

	2014	2013
<b>Fonti di finanziamento</b>		
Liquidità generata dalla gestione reddituale dell'esercizio:		
Utile netto d'esercizio	241.661	244.591
Rettifiche in più (meno) relative a voci che non hanno avuto effetto sulla liquidità:		
Ammortamenti e svalutazioni dell'esercizio	681.121	918.792
(Aumento)/Diminuzione crediti verso clienti	-50.598	46.432
(Aumento)/Diminuzione crediti tributari	-54.669	13.927
(Aumento)/Diminuzione imposte anticipate	70.915	-51.080
(Aumento) / Diminuzione altri crediti	14.864	-37.417
Aumento / Diminuzione risconti attivi	-9.612	18.012
Diminuzione / Aumento fornitori	-110.527	-274.830
Diminuzione risconti passivi	-163.980	-391.407
Aumento/Diminuzione debiti tributari	-40.924	37.153
Aumento / Diminuzione altri debiti (esclusi dividendi da corrispondere)	-1.572	75.502
Aumento / Riduzione fondi oneri	0	0
Indennità di anzianità dell'esercizio:		
Accantonamenti	23.013	24.200
Pagamenti	-43.624	-335
<b>Liquidità generata dalla gestione reddituale</b>	<b>556.067</b>	<b>623.541</b>
Aumento debiti verso fornitori per immobilizzazioni	0	0
Assunzione nuovi mutui	0	0
Aumento capitale	0	0
Valore netto contabile cespiti venduti/dismessi	1.745	32.908
<b>Totale fonti</b>	<b>557.811</b>	<b>656.449</b>

#### Impieghi di liquidità:

Rendiconto sulla Gestione al 19.12.2014 - Nota Integrativa  
Allegato al bilancio al 31.12.2014





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

Registro imprese di Pisa  
Cod. Fisc. 01375230503

**Rendiconto finanziario - Variazioni della liquidità immediata negli esercizi 2014/2013**

Acquisti cespiti patrimoniali	2.820	8.892
Pagamento mutui e debiti di finanziamento	376.469	737.977
Pagamento dividendi	39.590	99.956
<b>Totale impieghi</b>	<b>418.878</b>	<b>846.826</b>
<b>Variazione della liquidità</b>	<b>138.933</b>	<b>-190.377</b>
<b>Cassa e banche all'inizio dell'esercizio</b>	<b>-342.921</b>	<b>-152.544</b>
<b>Cassa e banche alla fine dell'esercizio</b>	<b>-203.988</b>	<b>-342.921</b>
<i>di cui, cassa e conti correnti attivi</i>	<i>24.742</i>	<i>41.875</i>
<i>di cui, conti correnti passivi</i>	<i>-228.730</i>	<i>-384.796</i>

**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:

	19.12.2014	31.12.2013	Variazioni
Risconti su premi assicurativi	0	5.045	-5.045
Altri	16.265	1.608	14.657
<b>Totale risconti attivi</b>	<b>16.265</b>	<b>6.653</b>	<b>9.612</b>

**Patrimonio netto**

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Utile (perdita) di esercizio	Totale
<b>Saldo al 31.12.2012</b>	<b>5.720.000</b>	<b>59.641</b>	<b>787.550</b>	<b>164.249</b>	<b>6.731.440</b>
Assemblea del 22.05.2013, destinazione utile 2012:					
- a riserva legale		8.212		-8.212	0
- a riserva straordinaria			156.037	-156.037	0
- arrotondamenti					0
Utile dell'esercizio 2013				244.592	244.592
<b>Saldo al 31.12.2013</b>	<b>5.720.000</b>	<b>67.853</b>	<b>943.587</b>	<b>244.592</b>	<b>6.976.032</b>
Assemblea del 14.05.2014, destinazione utile 2013:					
- a riserve		12.230	232.363	-244.592	1
- arrotondamenti					0
Utile dell'esercizio 2014				241.661	241.661
<b>Saldo al 19.12.2014</b>	<b>5.720.000</b>	<b>80.083</b>	<b>1.175.950</b>	<b>241.661</b>	<b>7.217.694</b>

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:

Rendiconto sulla Gestione al 19.12.2014 - Nota Integrativa  
Allegato al bilancio al 31.12.2014





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

Registro imprese di Pisa  
Cod. Fisc. 01375230503

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Utilizzi effettuati nei tre esercizi precedenti	
				Per copertura perdite	Per altre ragioni
<b>Capitale</b>	<b>5.720.000</b>				
<b>Riserve di utili:</b>					
- riserva legale	80.083	B	0		
- riserva straordinaria	1.175.950	A, B, C	1.175.950		
- utile dell'esercizio	241.661	A, B	0		
<b>Totale</b>	<b>7.217.694</b>		<b>1.175.950</b>		
Quota non distribuibile			0		
<b>Quota distribuibile</b>			<b>1.175.950</b>		

Legenda: A - per aumento di capitale; B - per copertura perdite; C - per distribuzione ai soci

### Treatmento 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 qui di seguito riportate:

	Saldo iniziale	Anticipazioni	Utilizzi	Accantonamenti	Saldo finale
Fondo TFR / Fondi pensione	186.294	-43.624		23.013	165.683

### Debiti

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

#### Debiti verso banche

	19.12.2014			31.12.2013		Totale
	Esigibili entro l'anno	Esigibili oltre l'anno	Totale	Esigibili entro l'anno	Esigibili oltre l'anno	
<b>Debiti verso banche:</b>						
- c/c ordinari	228.730	0	228.730	384.794	0	384.794
- mutui	772.020	4.976.346	5.748.366	750.908	5.373.927	6.124.835
<b>Totale</b>	<b>1.000.750</b>	<b>4.976.346</b>	<b>5.977.096</b>	<b>1.135.702</b>	<b>5.373.927</b>	<b>6.509.629</b>

Le operazioni di finanziamento a medio/lungo termine sono garantite da ipoteche iscritte sui beni della società.

Con riferimento all'elenco dettagliato (importi, scadenze, interessi) degli indebitamenti verso banche e altri finanziatori (mutui, ecc..), si evidenzia quanto segue:



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Registro imprese di Pisa  
Cod.Fisc. 01375230503

	Importo originario	Residuo debito al 31.12.2013	Rimborsi 2014	Residuo debito al 19.12.2014	Con scadenza entro l'esercizio successivo	Con scadenza oltre l'esercizio successivo Con durata residua inferiore a 5 anni	Con durata residua superiore a 5 anni
<b>Debiti verso banche:</b>							
Mutuo CRP/B. Intesa	5.164.569	1.878.505	152.959	1.725.547	304.781	781.468	639.298
OPI n. 66863	3.615.199	1.716.890	95.583	1.621.308	198.234	514.838	908.235
OPI n. 68214	1.549.371	899.104	39.722	859.382	84.473	225.465	549.444
OPI n. 73596	2.700.000	1.630.335	88.205	1.542.130	184.532	483.702	873.896
<b>Totale</b>	<b>13.029.139</b>	<b>6.124.835</b>	<b>376.469</b>	<b>5.748.366</b>	<b>772.020</b>	<b>2.005.473</b>	<b>2.970.873</b>

Servizio mutui passivi	ESERCIZIO CORRENTE			ESERCIZIO PRECEDENTE		
	Rimborsi	Interessi passivi	Totale	Rimborsi	Interessi passivi	Totale
Mutuo CRP/B. Intesa	152.959	17.822	170.781	304.643	20.158	324.801
OPI n. 66863	95.583	14.073	109.655	186.392	16.526	202.918
OPI n. 68214	39.722	9.739	49.461	75.995	10.847	86.842
OPI n. 73596	88.205	7.277	95.483	170.947	8.003	178.950
<b>Totale</b>	<b>376.469</b>	<b>48.911</b>	<b>425.380</b>	<b>737.977</b>	<b>55.534</b>	<b>793.512</b>

### 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.

	19.12.2014	31.12.2013	Variazioni
Debiti verso fornitori	301.381	374.873	-73.492
Fatture da ricevere	107.029	144.650	-37.621
Note di credito da ricevere	0	-585	585
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>408.411</b>	<b>518.938</b>	<b>-110.527</b>

La riduzione dei debiti verso fornitori è correlata a quella della loro durata media che, in relazione ai costi per servizi e per godimento beni di terzi, è passata dai 113,09 giorni del 2013 ai 94,65 giorni del 2014.

### Debiti tributari

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

	19.12.2014	31.12.2013	Variazioni
Debiti per ritenute acconto v/lav. autonomi	0	4.807	-4.807
Debiti per ritenute v/personale e parasub.	25.178	20.923	4.255
Debiti per imposta sostitutiva rivalutazione TFR	294	382	-88
Debiti per saldo IRES / IRAP	0	66.410	-66.410
Debiti per Iva	68.955	42.828	26.127
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>94.426</b>	<b>135.350</b>	<b>-40.924</b>

### Debiti verso istituti di previdenza

Sono costituiti da debiti verso gli enti sotto elencati:

	19.12.2014	31.12.2013	Variazioni
I.N.P.S.	17.103	26.417	-9.313
INAIL	0	0	0
Altri	557	779	-223
<b>Totale debiti verso Istituti di previdenza</b>	<b>17.660</b>	<b>27.196</b>	<b>-9.536</b>



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Registro Imprese di Pisa  
Cod.Fisc. 01375230503

## Altri debiti

Sono costituiti da:

	19.12.2014	31.12.2013	Variazioni
Debiti vs personale per retrib. e mensilità agg.ve	20.919	37.462	-16.543
Debiti vs Soci per utili da distribuire	0	39.590	-39.590
Debiti vs Consiglio di Amministrazione	10.127	4.154	5.973
Debiti vs Collegio Sindacale	24.704	6.749	17.955
Depositi cauzionali su locazioni	159.282	159.282	0
Altri	3.608	3.028	580
<b>Totale altri debiti</b>	<b>218.639</b>	<b>250.264</b>	<b>-31.625</b>

I debiti sopra elencati hanno durata non superiore ai 12 mesi escluso il debito relativo ai "depositi cauzionali su locazioni" pari ad 159.282.

## Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono suddivisi come segue:

	19.12.2014			31.12.2013			Variazioni
	Entro eser. successivo	Oltre eser. successivo	Totale	Entro eser. successivo	Oltre eser. successivo	Totale	
Risconti su contributo U.E. 1° lotto	130.041	2.353.564	2.483.605	130.041	2.478.973	2.609.014	-125.409
Risconti su contributo U.E. 2° lotto	142.592	2.717.592	2.860.184	192.847	2.804.850	2.997.697	-137.513
Altri risconti passivi	58.458	0	58.458	0	0	0	58.458
Ratei passivi	3.962	0	40.484	0	0	0	40.484
<b>Totale risconti passivi</b>	<b>335.053</b>	<b>5.071.155</b>	<b>5.442.731</b>	<b>322.888</b>	<b>5.283.823</b>	<b>5.606.711</b>	<b>-163.980</b>

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 iscritti in bilancio tra i risconti passivi.

Da tale voce sono stati e saranno attinti importi annuali da trasferire nel conto economico alla voce "altri ricavi e proventi" (per il periodo 2014 di competenza, euro 262.923); in tal modo le opere sono esposte nell'attivo al lordo del contributo ricevuto e le quote annuali di ammortamento sono evidenziate nel conto economico in base all'importo determinato sul costo storico.

Gli altri risconti passivi sono relativi in massima parte a canoni locativi anticipati, di competenza della residua frazione dell'anno 2014.

I ratei passivi sono riferiti alla quota di interessi passivi e di canoni di locazione passiva di competenza del periodo chiuso al 19.12.2014.

## 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.



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Registro imprese di Pisa  
Cod.Fisc. 01375230503

## Ricavi

I ricavi delle prestazioni rese si compongono come segue:

<b>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>19.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>Variazioni</b>
Canoni localivi	1.475.582	1.537.942	-62.360
Ricavi accessori - Riaddebito costo servizi	1.251.353	1.392.451	-141.098
Ricavi accessori - Riaddebito costo personale	289.854	309.287	-19.433
Ricavi accessori - Ricarico su costi riaddebitati	78.142	111.770	-33.627
<b>Totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>3.094.931</b>	<b>3.351.450</b>	<b>-256.519</b>

La riduzione dei ricavi per riaddebiti è correlata, oltreché alla minor durata dell'esercizio, alle riduzioni di spese per servizi erogati ai conduttori ed è coerente con le politiche di contenimento di costi richieste alla società.

Si segnala la riduzione dei ricavi originati dal ricarico sui costi, diversi dalle utenze, riaddebitati ai conduttori, in conformità con le decisioni assunte dall'organo amministrativo.

Gli "altri ricavi e proventi" sono così composti:

	<b>19.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>Variazioni</b>
Quota contributi Regione Toscana I° e II° lotto	262.923	391.407	-128.484
Recuperi e rimborso spese	0	374	-374
Crediti d'imposta	0	0	0
Altri oneri e proventi	2.948	1.022	1.927
<b>Totale</b>	<b>265.871</b>	<b>392.803</b>	<b>-126.932</b>

La riduzione della quota di contributi imputati a conto economico è originata essenzialmente dall'intervenuta dismissione dell'impianto di cogenerazione.

## Costi per servizi

Tale voce comprende:

	<b>19.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>Variazioni</b>
Compensi e spese per organi sociali	65.993	70.015	-4.021
Energia elettrica, gas, acqua	550.181	593.828	-43.647
Legali, amministrative e fiscali	72.546	72.965	-419
Manutenzioni	245.187	307.241	-62.054
Oneri bancari	2.082	9.261	-7.179
Assicurazioni	41.819	50.466	-8.647
Prestazioni di assistenza e coordinamento tecnico	41.704	47.187	-5.483
Servizio di vigilanza e controllo accessi	130.746	162.923	-32.177
Servizio pulizie	308.832	316.977	-8.145
Varie	48.132	42.575	5.557
<b>Totale</b>	<b>1.507.222</b>	<b>1.673.438</b>	<b>-166.215</b>

Le variazioni intervenute nelle varie componenti dei "Costi per servizi" riflettono sia la minor durata dell'esercizio, sia le politiche di contenimento adottate dalla società.

## Costi per godimento di beni di terzi

I costi per godimento beni di terzi sono così composti:

	<b>19.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>Variazioni</b>
Affitto strada propr. CPT	10.859	0	10.859
Noleggio macchine ufficio	781	1.514	-733
<b>Totale</b>	<b>11.640</b>	<b>1.514</b>	<b>10.126</b>



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Registro imprese di Pisa  
Cod. Fisc. 01375230503

Nello scorso esercizio il canone per l'utilizzo della strada di proprietà di terzi venne riaddebitato ai conduttori.

### Costi per il personale

Il numero medio dei dipendenti nel corso dell'anno 2014 è stato di 4 unità per quanto riguarda gli impiegati e di 6 unità per quanto riguarda gli operai.

I costi per il personale sono così composti:

	19.12.2014	31.12.2013	Variazioni
Salari e stipendi	289.537	300.793	-11.256
Oneri sociali	93.454	98.175	-4.721
Trattamento di fine rapporto	23.013	24.200	-1.187
Altri costi	12.376	9.264	3.112
<b>Totale</b>	<b>418.380</b>	<b>432.432</b>	<b>-14.052</b>

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

### Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono così composti:

	19.12.2014	31.12.2013	Variazioni
Cancelleria e stampati	1.387	2.038	-651
Imposta ICI/IMU	177.381	139.046	38.335
Imposte indirette e tasse	22.004	17.951	4.053
Altri oneri	5.062	48.166	-43.104
<b>Totale</b>	<b>205.834</b>	<b>207.201</b>	<b>-1.367</b>

Nel precedente esercizio la voce relativa agli oneri diversi di gestione comprendeva minusvalenze ordinarie e perdite su crediti per complessivi euro 43.910.

### Proventi e oneri finanziari

I "proventi finanziari" sono composti da interessi attivi su conti correnti e sono variati come segue:

	19.12.2014	31.12.2013	Variazioni
Interessi attivi su c/c bancari e diversi	199	2.147	-1.948
<b>Totale</b>	<b>199</b>	<b>2.147</b>	<b>-1.948</b>

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 così composti:

	19.12.2014	31.12.2013	Variazioni
Interessi passivi su c/c bancari e commissioni massimo scoperto	34.847	24.720	10.127
Interessi passivi su mutui ipotecari	48.911	55.534	-6.623
Altri interessi passivi e oneri finanziari	4.854	1.829	3.026
<b>Totale</b>	<b>88.612</b>	<b>82.082</b>	<b>6.529</b>

### Proventi e oneri straordinari

La voce "proventi straordinari" accoglie poste attive originate dalla sopravvenuta parziale insussistenza di oneri per spese di varia natura iscritti in bilancio o per la rilevazione di ricavi di competenza del precedente esercizio ma non contabilizzati.

Le componenti straordinarie sono variate come segue:



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Registro imprese di Pisa  
Cod.Fisc. 01375230503

	19.12.2014	31.12.2013	Variazioni
Insussistenza di passivo/sopravvenienze attive	4.200	2.017	2.183
Costi competenza esercizi precedenti	0	-4.584	4.584
<b>Totale</b>	<b>4.200</b>	<b>-2.567</b>	<b>6.767</b>

### 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 o differite sono calcolate, tenendo conto dell'aliquota di presumibile riversamento (32,32%), sulle differenze temporanee tra il volume di bilancio ed il valore fiscale delle attività e passività.

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

Le imposte sul reddito, di competenza dell'esercizio, ammontano ad euro 210.733 (al 31.12.2013 il saldo era pari a euro 183.785) e sono così scomponibili:

	19.12.2014			31.12.2013		
	IRES	IRAP	Totale	IRES	IRAP	Totale
<b>Utile ante imposte</b>	<b>452.393</b>	<b>452.393</b>		<b>428.375</b>	<b>428.375</b>	
Differenza nella base imponibile fra IRES e IRAP		502.592			709.024	
	<b>452.393</b>	<b>954.985</b>		<b>428.375</b>	<b>1.137.399</b>	
Aliquota di imposta applicabile	27,50%	4,82%		27,50%	4,82%	
<b>Imposte teoriche</b>	<b>124.408</b>	<b>46.030</b>	<b>170.438</b>	<b>117.803</b>	<b>54.823</b>	<b>172.626</b>
Effetto delle agevolazioni fiscali						
<b>Effetto fiscale delle differenze permanenti:</b>						
Per costi indeducibili	51.280	11.204	62.484	29.404	9.561	38.964
Per altre differenze	-21.098	-1.092	-22.190	-16.801	-11.004	-27.806
<b>Carico d'imposta registrato a conto economico</b>	<b>154.590</b>	<b>56.142</b>	<b>210.733</b>	<b>130.405</b>	<b>53.379</b>	<b>183.784</b>
Aliquota effettiva	34,17%	5,88%	46,58%	30,44%	4,69%	42,90%

### Altre informazioni

I compensi spettanti al Consiglio di Amministrazione per il periodo chiuso al 19.12.2014 ammontano ad euro 30.988, oltre a rimborsi spese e oneri contributivi inerenti; quelli di competenza del Collegio Sindacale sono pari a euro 24.704, di cui euro 11.283 per attività di revisione contabile, oltre oneri contributivi relativi.

### 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 maggiorati di un modesto margine di ricarico a copertura degli altri costi indiretti.

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	525.580	500.022	397.698	1.423.300	52.282	1.475.582
Recupero spese servizi gest. immobili e utilizzo aree comuni	611.930	495.170	250.820	1.357.921	261.428	1.619.349
<b>TOTALE</b>	<b>1.137.510</b>	<b>995.192</b>	<b>648.519</b>	<b>2.781.221</b>	<b>313.710</b>	<b>3.094.931</b>



Valdarno S.r.l. in liquidazione

Registro imprese di Pisa  
Cod.Fisc. 01375230503

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..

## Conclusioni

Nel rinviare alla relazione sulla gestione per le ulteriori informative di legge, si dà atto che il Rendiconto sulla Gestione al 19 dicembre 2014, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società nonché il risultato economico dell'esercizio.

### *Gli amministratori*

Vincenzo Mastantuono (Presidente)

Fabrizio Giuliano

Alvaro Lucaferro

Antonio Riccetti

Francesco Taruntoli

*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.*

Bilancio aggiornato al 31/12/2014

Ditta		VALDARNO S.R.L.		Codice attivita'		682001 - LOCAZIONE DI BENI IMM	
108		VIA A.BELLATALLA 1 OSPEDALETTO		Codice fiscale		01375230503	
		56121 PISA		PI		Partita IVA	
						01375230503	
SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 19/12/2014				DAL 01/01/2014		AL 19/12/2014	
						Pagina 1	
CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO DARE	SALDO AVERE				
**	A T T I V I T A`						
03/15/015	LIC.ZA USO SOFTWARE TEMPO INDET.	6.324,59					
03/15/***	DIRITTI DI BREV.E UTIL.OPERE ING	6.324,59					
03/35/015	Oneri pluriennali C R Pisa	32.924,13					
03/35/501	Oneri pluriennali S. Paolo	22.215,14					
03/35/502	Oneri accessori mutui	11.132,50					
03/35/503	Oneri pluriennali locazioni	8.469,89					
03/35/***	ALTRE IMMOB.ZIONI IMMATERIALI	74.741,66					
03/35/***	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	81.066,25					
06/05/005	TERRENI	4.553.643,40					
06/05/015	Fabbricati I° lotto	12.511.495,55					
06/05/020	COSTRUZIONI LEGGERE	45.814,39					
06/05/501	Piazzale	481.365,92					
06/05/502	Fabbricati II° lotto	7.627.098,85					
06/05/503	Fabbricato ex GEA	1.951.071,19					
06/05/***	TERRENI E FABBRICATI	27.170.489,30					
06/10/010	Impianto cogenerazione	944.220,43					
06/10/015	MACCHINARI	184.061,26					
06/10/501	Impianti specifici	342.735,18					
06/10/502	Impianto telecontrollo	435.841,15					
06/10/503	Impianto telefonico	109.305,20					
06/10/504	Impianto TV	1.420,26					
06/10/505	Impianto centrale termica	88.950,00					
06/10/***	IMPIANTI E MACCHINARIO	2.106.533,48					
06/20/005	MOBILI E MACCHINE ORD. D'UFFICIO	353.699,27					
06/20/010	MACCHINE ELETTRMEC. D'UFFICIO	36.878,62					
06/20/501	Telefono cellulare	9.959,18					
06/20/***	MOBILI E MACC.D'UFF.(ALTRI BENI)	400.537,07					
06/25/025	AUTOVETTURE	6.420,99					
06/25/***	AUTOMEZZI (ALTRI BENI)	6.420,99					
06/30/100	Beni val inf 516 euro	4.756,18					
06/30/***	ALTRI BENI	4.756,18					
06/30/***	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	29.688.737,02					
09/05/090	PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPR.	1.546,90					
09/05/***	PARTECIPAZIONI	1.546,90					
09/30/***	IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	1.546,90					
14/00/***	CREDITI V/CLIENTI	1.251.397,03					
18/20/005	IVA SU ACQUISTI	448,12					
18/20/010	IVA SU ACQUISTI SOSPESA	788,46					
18/20/037	ERARIO C/ACCONTI IRES	140.553,00					
18/20/040	REGIONI C/ACCONTI IRAP	45.988,63					
18/20/050	ERARIO C/RITENUTE SUBITE	41,54					
18/20/065	ERARIO C/CREDE. D'IMPOSTA	19.420,00					
18/20/090	Credito per imposte da 730	7.375,00					
18/20/***	CREDITI TRIBUTARI	214.614,75					
18/22/005	CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE	242.167,75					
18/22/***	IMPOSTE ANTICIPATE	242.167,75					
18/25/020	INAIL C/ACCONTI	5.512,15					
18/25/***	CREDITI V/ISTITUTI PREVIDENZIALI	5.512,15					
18/35/015	DIPENDENTI C/ANTICIPI SU TFR	29.549,00					
18/35/020	DIPENDENTI C/PRESTITI	10.972,26					
18/35/***	CREDITI V/DIPENDENTI	40.521,26					
18/45/005	CREDITI PER CAUZIONI	4.751,40					
18/45/090	CREDITI DIVERSI	4.262,12					
18/45/***	CREDITI VARI	9.013,52					
18/30/***	ALTRI CREDITI	511.829,43					
24/05/001	CASSA RISP PISA c/153892	23.802,96					
24/05/006	CASSA RISP FIRENZE c/4086	528,46					
24/05/***	DEPOSITI BANCARI E POSTALI	24.331,42					
24/15/005	DENARO IN CASSA	410,16					
24/15/***	DENARO E VALORI IN CASSA	410,16					
24/30/***	DISPONIBILITA' LIQUIDE	24.741,58					
26/10/005	RISCONTI ATTIVI	12.874,04					
26/10/***	RISCONTI ATTIVI	12.874,04					

Bilancio aggiornato al 31/12/2014

Ditta		VALDARNO S.R.L. VIA A.BELLATALLA 1 OSPEDALETTO 56121 PISA		Codice attivita' Codice fiscale Partita IVA		682001 - LOCAZIONE DI BENI IMM 01375230503 01375230503	
SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 19/12/2014				DAL 01/01/2014		AL 19/12/2014	
CONTO		DESCRIZIONE CONTO		SALDO DARE		SALDO AVERE	
**		ATTIVITA`					
26/**/***		RATEI E RISCOINTI ATTIVI		12.874,04			
40/00/***		DEBITI V/FORNITORI		8.718,64			
48/05/040		ERARIO C/IVA		384,50			
48/05/100		REGIONI C/IRAP		8.311,12			
48/05/***		DEBITI TRIBUTARI		8.695,62			
48/**/***		DEBITI TRIBUTARI		8.695,62			
50/05/020		INAIL C/CONTRIBUTI		129,17			
50/05/***		DEBITI V/IST.PREV.E SICUR.SOC.		129,17			
50/**/***		DEBITI V/IST.PREV.E SICUR.SOC.		129,17			
52/05/055		DIPENDENTI C/RETRIBUZIONI		22.620,62			
52/05/***		ALTRI DEBITI		22.620,62			
52/**/***		ALTRI DEBITI		22.620,62			
***		TOTALE ATTIVITA`		31.612.356,30			
**		PASSIVITA`					
04/15/015		F/AMM LIC. D'USO SOF. A TEM. IND				5.756,57	
04/15/***		F/AMM DIRITTI DI BREV. E UT. OP.				5.756,57	
04/35/015		F/AMM ALT. COS. AD UT. PLU. AMM				5.937,36	
04/35/501		Fondo amm oneri plur CRPisa				24.110,34	
04/35/502		Fondo amm oneri plur S.Paolo				13.796,87	
04/35/503		Fondo amm oneri plur locazioni				5.928,87	
04/35/***		F/AMM ALTRE IMMOB. IMMATERIALI				49.773,44	
04/**/***		F/AMM IMMOBILIZZAZIONI IMMAT.				55.530,01	
07/05/015		Fondo amm fabbricati I° lotto				4.918.905,08	
07/05/020		F/AMM COSTRUZIONI LEGGERE				41.914,39	
07/05/501		Fondo amm piazzale				191.257,56	
07/05/502		Fondo amm fabbricati II° lotto				2.797.737,60	
07/05/503		Fondo amm fabbric ex GEA				644.727,53	
07/05/***		F/AMM FABBRICATI				8.594.542,16	
07/10/010		Fondo amm imp cogenerazione				750.130,74	
07/10/015		F/AMM MACCHINARI				180.118,15	
07/10/501		Fondo amm impianti specifici				147.731,43	
07/10/502		Fondo amm imp.to telecontrollo				435.841,15	
07/10/503		Fondo amm imp telefonico				109.305,20	
07/10/504		Fondo amm impianto TV				1.420,26	
07/10/505		F.do amm. imp. centr. termica				87.140,50	
07/10/***		F/AMM IMPIANTI E MACCHINARIO				1.711.687,43	
07/20/005		F/AMM MOBILI E MACCH. ORD. D'UFF				349.741,20	
07/20/010		F/AMM MACCH. ELETTRIC. D'UFF.				33.989,62	
07/20/501		Fondo amm telef cellulare				4.945,18	
07/20/***		F/AMM. MOBILI E MACCH. D'UFFICIO				388.676,00	
07/25/025		F/AMM. AUTOVEETTURE				802,62	
07/25/***		F/AMM. AUTOMEZZI (ALTRI BENI)				802,62	
07/30/100		Fondo amm beni val inf 516 eur				4.489,45	
07/30/***		F/AMM. ALTRI BENI				4.489,45	
07/**/***		F/AMM IMMOB. MATERIALI				10.700.197,66	
08/05/005		F.DO SVALUT. IMP COGENERATORE				194.089,69	
08/05/***		F.DO SVALUT. IMMOB. MATERIALI				194.089,69	
08/**/***		F.DI SVALUT. IMMOB. MATERIALI				194.089,69	
14/00/***		CREDITI V/CLIENTI				0,02	
24/05/002		CASSA RISP FIRENZE c/2566				189.564,20	
24/05/008		BANCA DI CASCINA c/ 38572				39.165,58	
24/05/***		DEPOSITI BANCARI E POSTALI				228.729,78	
24/**/***		DISPONIBILITA' LIQUIDE				228.729,78	
28/05/005		CAPITALE SOCIALE				5.720.000,00	
28/05/***		CAPITALE				5.720.000,00	
28/20/005		RISERVA LEGALE				80.082,94	

Bilancio aggiornato al 31/12/2014

Ditta		VALDARNO S.R.L. VIA A.BELLATALLA 1 OSPEDALETTO 56121 PISA		Codice attivita' 682001 - LOCAZIONE DI BENI IMM	
		PI		Codice fiscale 01375230503	
				Partita IVA 01375230503	
SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 19/12/2014			DAL 01/01/2014		AL 19/12/2014
					Pagina 3
CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO DARE	SALDO AVERE		
**	P A S S I V I T A`				
28/20/***	RISERVA LEGALE		80.082,94		
28/35/005	RISERVA STRAORDINARIA		1.175.949,78		
28/35/***	ALTRE RISERVE		1.175.949,78		
28/**/***	PATRIMONIO NETTO		6.976.032,72		
31/05/005	DEBITI P/T.F.R.		182.358,56		
31/05/***	TFR LAVORO SUBORDINATO		182.358,56		
31/**/***	TFR LAVORO SUBORDINATO		182.358,56		
34/05/005	Mutuo ipotecario 2536800 CRP		1.725.546,64		
34/05/513	Mutuo ipotecario OPI 66863		1.621.307,64		
34/05/514	Mutuo ipotecario OPI 68214		859.382,14		
34/05/516	Mutuo ipotecario OPI 73596		1.542.129,58		
34/05/***	DEBITI V/BANCHE		5.748.366,00		
34/**/***	DEBITI V/BANCHE		5.748.366,00		
36/05/190	ALTRI DEBITI FINANZIARI		0,26		
36/05/***	DEBITI V/ALTRI FINANZIATORI		0,26		
36/**/***	DEBITI V/ALTRI FINANZIATORI		0,26		
40/00/***	DEBITI V/FORNITORI		301.381,37		
41/05/005	FATTURE DA RICEVERE		881,32		
41/05/***	ALTRI DEBITI V/FORNITORI		881,32		
41/**/***	ALTRI DEBITI V/FORNITORI		881,32		
48/05/010	ERARIO C/IRES		3.224,02		
48/05/015	ERARIO C/IMPOSTA SOST. RIV. TFR		382,34		
48/05/045	IVA SU VENDITE		337,12		
48/05/055	IVA SU VENDITE SOSPESA		70.238,70		
48/05/080	ERARIO C/RIT. LAVORO DIPENDENTE		10.867,85		
48/05/090	Erario c/rit lav parasubordin		1.559,43		
48/05/***	DEBITI TRIBUTARI		86.609,46		
48/**/***	DEBITI TRIBUTARI		86.609,46		
50/05/005	INPS C/CONTRIBUTI SOC. LAV. DIP.		8,12		
50/05/050	Ente FON.TE. c/contributi		313,41		
50/05/090	Debiti vs enti prev mens agg.		5.697,12		
50/05/***	DEBITI V/IST.PREV.E SICUR.SOC.		6.018,65		
50/**/***	DEBITI V/IST.PREV.E SICUR.SOC.		6.018,65		
52/05/005	AMMINISTRATORI C/COMPENSI		2.055,12		
52/05/040	DEBITI PER CAUZIONI		159.281,94		
52/05/060	Debiti vs dip mensilita` agg.ve		18.837,39		
52/05/070	RITENUTE SINDACALI		667,14		
52/05/075	Debito per imposte da 730		2.120,00		
52/05/200	DEBITI V/FONDI PENSIONE		5.655,84		
52/05/290	DEBITI DIVERSI		2.940,46		
52/05/***	ALTRI DEBITI		191.557,89		
52/**/***	ALTRI DEBITI		191.557,89		
54/10/501	Risconti passivi I° lotto		2.609.014,05		
54/10/502	Risconti passivi II° lotto		2.997.697,01		
54/10/***	RISCONTI PASSIVI		5.606.711,06		
54/**/***	RATEI E RISCONTI PASSIVI		5.606.711,06		
***	TOTALE PASSIVITA`		30.278.464,45		
****	UTILE DI ESERCIZIO		1.333.891,85		
*****	TOTALE A PAREGGIO	31.612.356,30	31.612.356,30		

Bilancio aggiornato al 31/12/2014

Ditta		VALDARNO S.R.L. VIA A.BELLATALLA 1 OSPEDALETTO 56121 PISA		Codice attivita' Codice fiscale Partita IVA		682001 - LOCAZIONE DI BENI IMM 01375230503 01375230503	
SITUAZIONE ECONOMICA AL 19/12/2014				DAL 01/01/2014		AL 19/12/2014	
						Pagina 4	
CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO DARE	SALDO AVERE				
**	COSTI, SPESE E PERDITE						
66/30/025	CANCELLERIA	1.386,63					
66/30/035	CARBURANTI E LUBRIFICANTI	150,77					
66/30/037	CARBURANTI E LUBRIF.PARZ.DED.	1.452,84					
66/30/042	CARBURANTI E LUBRIFICANTI INDED.	66,16					
66/30/491	ALTRI ACQUISTI INDEDUCIBILI	175,00					
66/30/****	ALTRI ACQUISTI	3.231,40					
66/**/****	COSTI P/MAT.PRI.SUSS.,CON.E MER.	3.231,40					
68/05/025	Energia elettrica da addebitar	473.430,83					
68/05/040	Gas e serv riscald.to da addeb	43.224,61					
68/05/045	ACQUA	9.563,04					
68/05/050	Manut op civili Valdarno	4.580,00					
68/05/055	Manut op civili da addebitare	135.447,29					
68/05/057	MANUT. E RIP.VEICOLI PARZ.DEDUC.	1.152,87					
68/05/077	MAN.E RIP.VEICOLI TERZI PARZ.DED	250,52					
68/05/080	PEDAGGI AUTOSTRADALI	77,33					
68/05/120	ASSICURAZIONI R.C.A. PARZ.DEDUC.	1.138,00					
68/05/125	Assicuraz diverse Valdarno	2.488,50					
68/05/127	Pulizie interne da addebitare	270.740,57					
68/05/130	Vigilanza,contr accessi,recept	128.022,49					
68/05/150	COMP.AMM.-CO.CO.CO.(SOClspa-srl)	22.916,63					
68/05/199	Contributi parasubordinati	4.004,86					
68/05/220	RIMB.PIE'LISTA ATTIN.ATT.CO.CO.	4.385,75					
68/05/285	Contributi FONDO EST	1.532,74					
68/05/286	Contributi FON.TE.	1.308,09					
68/05/290	PUBBLICITA'	6.060,00					
68/05/310	SPESE LEGALI	15.954,60					
68/05/320	SPESE TELEFONICHE	10.422,69					
68/05/325	SPESE CELLULARI	25,59					
68/05/330	SPESE POSTALI E DI AFFRANCATURA	644,85					
68/05/340	SPESE DI RAPPRESENTANZA DEDUCIB.	1.481,82					
68/05/350	MENSA AZ.APPALTATAeBUONI PASTO	9.264,00					
68/05/370	ONERI BANCARI	2.082,45					
68/05/375	FORMALITA' AMMINISTRATIVE	14,58					
68/05/386	TEN.PAGHE,CONT.,DICH.DA LAV.AUT.	38.033,48					
68/05/490	ALTRI SERVIZI DEDUCIBILI	885,58					
68/05/491	ALTRI SERVIZI INDEDUCIBILI	90,00					
68/05/510	Manutenzione impianto telefon	6.900,00					
68/05/511	Manut imp antincendio da add	35.062,80					
68/05/513	Manutenz verde da addeb	36.055,47					
68/05/515	Manut impianto ascensori	8.545,00					
68/05/517	Manut macch uff e assist PC	11.941,95					
68/05/518	Manut impianto telecontrollo	15.399,00					
68/05/519	Servizi tecnici da addebitare	43.244,59					
68/05/520	Assicurazioni diverse da addeb	39.500,00					
68/05/****	COSTI PER SERVIZI	1.385.872,57					
68/**/****	COSTI PER SERVIZI	1.385.872,57					
70/05/101	NOLEGGIO DEDUCIBILE	810,00					
70/05/****	AFFITTI E LOCAZIONI	810,00					
70/**/****	COSTI P/GODIMENTO BENI DI TERZI	810,00					
72/05/010	SALARI E STIPENDI	254.198,24					
72/05/****	SALARI E STIPENDI	254.198,24					
72/15/005	ONERI SOCIALI INPS	74.603,77					
72/15/****	ONERI SOCIALI	74.603,77					
72/30/010	ALTRI COSTI DEL PERSONALE	480,00					
72/30/****	ALTRI COSTI DEL PERSONALE	480,00					
72/**/****	COSTI PER IL PERSONALE	329.282,01					
84/05/011	IMU PARZ.DED.IMMOBILI STRUMENT.	183.932,00					
84/05/020	IMPOSTA DI REGISTRO	8.211,50					
84/05/035	TASSE DI CONCESSIONE GOVERNAT.	516,46					
84/05/040	TASSE DI PROPRIETA' AUTOVEICOLI	152,12					
84/05/090	ALTRE IMPOSTE E TASSE DEDUCIBILI	13.766,04					
84/05/****	IMPOSTE E TASSE	206.578,12					
84/10/035	MULTE E AMMENZE INDEDUCIBILI	1.403,32					
84/10/040	MINUSVALENZE ORDINARIE IMP.	947,32					

Bilancio aggiornato al 31/12/2014

Ditta		VALDARNO S.R.L.		Codice attivita'		682001 - LOCAZIONE DI BENI IMM	
108		VIA A.BELLATALLA 1 OSPEDALETTO		Codice fiscale		01375230503	
		56121 PISA		Partita IVA		01375230503	
		PI					
SITUAZIONE ECONOMICA AL 19/12/2014				DAL 01/01/2014		AL 19/12/2014	
						Pagina 5	
CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO DARE	SALDO AVERE				
**	COSTI, SPESE E PERDITE						
84/10/190	Altri oneri di gest ded/spese	1.675,75					
84/10/191	ALTRI ONERI DI GEST.INDEDUCIBILI	5,76					
84/10/****	ALTRI ONERI DIVERSI DI GESTIONE	4.032,15					
84/**/****	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	210.610,27					
88/20/010	INT.PASS.SUI DEB.V/BAN.DI CR.ORD	28.639,72					
88/20/015	INTERESSI PASSIVI SU MUTUI	29.164,54					
88/20/037	INTERESSI PASS.COMM.DED.NO ROL	406,26					
88/20/502	INTERESSI PASSIVI DEB. V/ERARIO	778,79					
88/20/****	VERSO ALTRI (ONERI FINANZIARI)	58.989,31					
88/**/****	INT. PASS.E ALTRI ONERI FINANZ.	58.989,31					
***	TOTALE COSTI	1.988.795,56					
**	RICAVI E PROFITTI						
58/05/010	RECUPERO SPESE CONDOMINIALI		1.758.395,39				
58/05/015	RICAVI DA LOCAZIONI		1.560.353,91				
58/05/****	RICAVI DELLE VENDITE		3.318.749,30				
58/**/****	RICAVI		3.318.749,30				
64/05/100	ABBUONI/ARROT. ATTIVI IMP.		0,30				
64/05/105	PLUSV. ORD. DA RATEIZZARE		500,00				
64/05/115	SOPRAVVVENIENZE ORDINARIE ATTIVE		787,47				
64/05/390	ALTRI RICAVI E PROVENTI VARI		2.448,00				
64/05/****	ALTRI RICAVI E PROVENTI		3.735,77				
64/**/****	ALTRI RICAVI E PROVENTI		3.735,77				
87/20/035	INT.ATT.SU DEPOSITI BANCARI		202,34				
87/20/****	PROV. DIVERSI DAI PRECEDENTI		202,34				
87/**/****	ALTRI PROVENTI FINANZIARI		202,34				
***	TOTALE RICAVI		3.322.687,41				
****	UTILE DI ESERCIZIO	1.333.891,85					
*****	TOTALE A PAREGGIO	3.322.687,41	3.322.687,41				

Elaborato da :

*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.*