711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2013

VALDARNO S.R.L.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: PISA PI VIA BELLATALLA ARCHIMEDE 1
Numero REA: PI - 118914
Codice fiscale: 01375230503
Forma giuridica: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

Indice

Capitolo 1 - PROSPETTO CONTABILE 2
Capitolo 2 - NOTA INTEGRATIVA 5
Capitolo 3 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA 18
Capitolo 4 - RELAZIONE GESTIONE 21
Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI 32

VALDARNO S.r.l. - Bilancio al 31 dicembre 2013

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

Stato patrimoniale - attivo

				31.12.2013		31.12.2012
(B)		**Immobilizzazioni:**				
	I	**Immobilizzazioni immateriali**				
	7	Altre		25.536		30.136
		Totale immobilizzazioni immateriali		**25.536**		**30.136**
	II	**Immobilizzazioni materiali:**				
	1	Terreni e fabbricati		18.575.947		19.253.253
	2	Impianti e macchinario		196.813		416.690
	3	Attrezzature industriali e commerciali		14.152		27.888
	4	Altri beni		5.618		32.908
		Totale immobilizzazioni materiali		**18.792.530**		**19.730.739**
Totale immobilizzazioni				**18.818.066**		**19.760.875**
(C)		**Attivo circolante:**				
	II	**Crediti**				
	1	Verso clienti		1.031.477		1.077.909
	4bis	Crediti tributari		19.420		62.737
	4ter	Imposte anticipate		242.168		191.088
	5	Verso altri		49.210		19.556
		esigibili entro l'esercizio successivo	*44.459*		*14.805*	
		esigibili oltre l'esercizio successivo	*4.751*		*4.751*	
		Totale crediti del circolante		**1.342.275**		**1.351.290**
	III	**Attività finanziarie che non costituiscono immobil.ni**		**1.547**		**1.547**
	IV	**Disponibilità liquide**				
	1	Depositi bancari e postali		41.355		90.798
	3	Denaro e valori in cassa		520		367
		Totale disponibilità liquide		**41.875**		**91.165**
Totale attivo circolante				**1.385.697**		**1.444.002**
(D)		**Ratei e risconti**		**6.653**		**24.665**
TOTALE ATTIVO				**20.210.416**		**21.229.542**

Stato patrimoniale - passivo

				31.12.2013		31.12.2012
		(importi in euro)				
(A)		**Patrimonio netto:**				
	I	**Capitale**		**5.720.000**		**5.720.000**
	IV	**Riserva legale**		**67.853**		**59.641**
	VII	**Altre riserve:**		**943.589**		**787.550**
		- Riserva straordinaria	*943.589*		*787.551*	
		- Arrotondamenti unità euro	*0*		*-1*	
	IX	**Utile dell'esercizio**		**244.591**		**164.249**
		Totale patrimonio netto		**6.976.033**		**6.731.440**
(C)		**Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**		**186.294**		**162.429**
(D)		**Debiti**				
	4	Debiti verso banche		6.509.629		7.106.522
		esigibili entro l'esercizio successivo	*1.135.702*		*972.976*	
		esigibili oltre l'esercizio successivo	*5.373.927*		*6.133.546*	
	7	Debiti verso fornitori		518.938		793.768
	12	Debiti tributari		135.350		33.639
	13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		27.196		28.263
	14	Altri debiti		250.265		375.363
		esigibili entro l'esercizio successivo	*90.983*		*221.129*	
		esigibili oltre l'esercizio successivo	*159.282*		*154.234*	
		Totale debiti		**7.441.378**		**8.337.555**
(E)		**Ratei e risconti**		**5.606.711**		**5.998.118**
		TOTALE PASSIVO		**20.210.416**		**21.229.542**

Conto economico

			31.12.2013		31.12.2012
	(importi in euro)				
(A)	**Valore della produzione:**				
1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni		3.351.450		3.496.184
5	Altri ricavi e proventi		392.803		329.753
	Totale valore della produzione		**3.744.253**		**3.825.937**
(B)	**Costi della produzione:**				
7	Per servizi		1.673.438		1.868.750
8	Per godimento di beni di terzi		1.514		29.855
9	Per il personale		432.432		453.749
	a. Salari e stipendi	*300.793*		*303.790*	
	b. Oneri sociali	*98.175*		*102.776*	
	c. Trattamento di fine rapporto	*24.200*		*25.815*	
	e. Altri costi	*9.264*		*21.368*	
10	Ammortamenti e svalutazioni		918.792		817.678
	a. Amm.to delle immobilizzazioni immateriali	*4.600*		*4.600*	
	b. Amm.to delle immobilizzazioni materiali	*720.102*		*813.078*	
	c. Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	*194.090*		*0*	
14	Oneri diversi di gestione		207.200		201.185
	Totale costi della produzione		**3.233.376**		**3.371.217**
	Differenza tra valore e costi della produzione		**510.877**		**454.720**
(C)	**Proventi e oneri finanziari:**				
16	Altri proventi finanziari		2.147		1.273
	d. proventi diversi	*2.147*		*1.273*	
17	Interessi ed altri oneri finanziari		-82.082		-135.338
	Totale proventi ed oneri finanziari		**-79.935**		**-134.065**
(E)	**Proventi ed oneri straordinari:**				
20	Proventi		2.017		38.694
	- altri proventi	*2.017*		*38.694*	
	- arrotondamenti	*0*		*0*	
21	Oneri		-4.584		-17.134
	- altri oneri	*-4.584*		*-17.133*	
	- arrotondamenti	*0*		*-1*	
	Totale delle partite straordinarie		**-2.567**		**21.560**
	Risultato prima delle imposte		**428.375**		**342.215**
22	Imposte sul reddito dell'esercizio		-183.784		-177.966
	a. correnti	*-234.864*		*-168.594*	
	b. anticipate e differite	*51.080*		*-9.372*	
23	**UTILE DELL'ESERCIZIO**		**244.591**		**164.249**

Nota integrativa al Bilancio al 31 dicembre 2013

Introduzione

Ai sensi delle disposizioni contenute nel Codice Civile in tema di bilancio di esercizio e in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2427, si forniscono le informazioni seguenti ad integrazione di quelle espresse dai valori contabili dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico prima riportati.

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 e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

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.

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:

	Altri oneri plur.li	*Oneri pluriennali CR Pisa*	*Oneri pluriennali mutui San Paolo*	*Oneri pluriennali locazioni*	*Software*	***Totale***
Consistenza esercizio precedente:						
Costo storico	1.450	32.924	33.348	8.470	6.325	**82.517**
Fondo ammortamento	-1.160	-22.544	-17.983	-5.505	-5.189	**-52.381**
Consistenza al 31.12.2012	290	10.380	15.365	2.965	1.136	**30.136**
Variazioni dell'esercizio:						
Ammortamenti	-290	-1.566	-1.752	-423	-568	**-4.599**
Totale variazioni						
Consistenza esercizio in corso:						
Costo storico	1.450	32.924	33.348	8.470	6.325	**82.516**
Fondo ammortamento	-1.450	-24.110	-19.734	-5.928	-5.757	**-56.980**
Consistenza al 31.12.2013	0	8.814	13.613	2.541	568	**25.536**

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

	Fabbricato ex Gea	*Fabbricati1° lotto*	*Fabbricati 2° lotto*	*Terreni*	*Costruzioni leggere*	*Piazzale attrezzato*
Consistenza esercizio precedente:						
Costo storico	1.948.695	12.511.496	7.627.099	4.553.643	45.814	481.366
Fondo ammortamento	-586.195	-4.543.560	-2.568.925	0	-39.364	-176.817
Consistenza al 31.12.2012	**1.362.500**	**7.967.935**	**5.058.174**	**4.553.643**	**6.451**	**304.549**
Variazioni dell'esercizio:						
Acquisizioni/spese incrementative	2.376	0	0	0	0	0
Ammortamenti	-58.532	-375.345	-228.813	0	-2.551	-14.441
Totale variazioni	**-56.156**	**-375.345**	**-228.813**	**0**	**-2.551**	**-14.441**
Consistenza esercizio in corso:						
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
Consistenza al 31.12.2013	**1.306.344**	**7.592.590**	**4.829.361**	**4.553.643**	**3.900**	**290.108**

	Impianti specifici	*Impianto telefonico*	*Impianto cogenerazione*	*Impianto telecontrollo*	*Macchinari, apparecchi e attrezzature varie*	*Macchine ufficio*
Consistenza esercizio precedente:						
Costo storico	342.735	109.305	944.220	435.841	184.061	38.677
Fondo ammortamento	-134.039	-109.305	-743.379	-435.841	-171.081	-32.240

	Impianti specifici	*Impianto telefonico*	*Impianto cogenerazione*	*Impianto telecontrollo*	*Macchinari, apparecchi e attrezzature varie*	*Macchine ufficio*
Consistenza al 31.12.2012	**208.696**	**0**	**200.842**	**0**	**12.981**	**6.437**
Variazioni dell'esercizio:						
Acquisizioni/spese incrementative	0	0	0	0	0	0
Svalutazioni e perdite di valore	0	0	-194.090	0	0	0
Ammortamenti	-13.693	0	-6.752	0	-9.038	-2.268
Totale variazioni	**-13.693**	**0**	**-200.842**	**0**	**-9.038**	**-2.268**
Consistenza esercizio in corso:						
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
Consistenza al 31.12.2013	**195.004**	**0**	**0**	**0**	**3.943**	**4.169**

	Impianto centrale termica	*Attrezzatura Minuta*	*Mobili ed arredi*	*Automezzi*	*Altre*	***Totale immobilizzazioni materiali***
Consistenza esercizio precedente:						
Costo storico	88.950	4.489	353.699	44.226	8.353	**29.722.670**
Fondo ammortamento	-81.798	-4.489	-348.001	-11.317	-5.581	**-9.991.931**
Consistenza al 31.12.2012	**7.152**	**0**	**5.698**	**32.908**	**2.772**	**19.730.739**
Variazioni dell'esercizio:						
Acquisizioni/oneri incrementativi	0	0	0	6.421	95	**8.892**
Alienazioni e dismissioni	0	0	0	-44.226	0	**-44.226**
Rettifica fondo ammortamento	0	0	0	11.317	0	**11.317**
Svalutazioni e perdite di valore	0	0	0	0	0	**-194.090**
Ammortamenti	-5.343	0	-1.740	-803	-785	**-720.102**
Totale variazioni	**-5.343**	**0**	**-1.740**	**-27.290**	**-690**	**-938.208**
Consistenza esercizio in corso:						
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**
Consistenza al 31.12.2013	**1.810**	**0**	**3.958**	**5.618**	**2.082**	**18.792.531**

La riduzione del costo relativo agli automezzi è dovuta alle cessioni fatte nel primissimo scorcio dell'esercizio 2013 in attuazione della politica di contenimento dei costi perseguita dalla società.

Si segnala che all'inizio dell'esercizio 2013 si è verificata un'importante avaria dell'impianto di cogenerazione che ne ha determinato la cessazione del funzionamento.
All'inizio del corrente esercizio 2014 la società, sulla base di delle relazioni tecniche e delle verifiche eseguite, ha preso atto della non economicità di un intervento riparativo ed ha conseguentemente deciso di procedere alla dismissione dell'impianto.
Pertanto, in conformità con quanto previsto dal principio OIC 14, l'ammortamento è stato sospeso dal mese di gennaio 2013 ed è stato azzerato il residuo valore netto contabile, non più recuperabile tramite l'uso, rilevando a conto economico la corrispondente svalutazione per perdita durevole di valore.

Attivo circolante

Crediti

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

Crediti verso clienti

La voce risulta così composta:

	31.12.2013	*31.12.2012*	*Variazioni*	*Variazioni percentuali*
Crediti verso clienti	1.115.047	1.066.394	48.653	4,4%
Fatture da emettere	10.382	51.456	-41.074	-395,6%
Note di credito da emettere/anticipi da clienti	-93.952	-39.940	-54.012	57,5%
Totale crediti verso clienti	**1.031.477**	**1.077.909**	**-46.433**	**-4,5%**

La modesta riduzione dei crediti verso clienti è correlata a quella della loro durata media che, in relazione ai ricavi delle prestazioni, è passata da 97,94 giorni del 2011 ai 112,53 giorni del 2012 ed ai 112,34 giorni del 2013.

Crediti tributari e imposte anticipate

La voce comprende:

	31.12.2013	*31.12.2012*	*Variazioni*	*Variazioni percentuali*
Credito verso erario per imposte sul reddito	19.420	19.420	0	0,0%
Crediti verso erario per IVA	0	43.317	-43.317	
Totale crediti tributari	**19.420**	**62.737**	**-43.317**	**-223,1%**

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

	31.12.2013			*31.12.2012*			*Variazione*
	Ammontare delle differenze temporanee	*aliquota*	*effetto fiscale*	*Ammontare delle differenze temporanee*	*aliquota*	*effetto fiscale*	
Compensi amministratori da corrispondere	5.055	27,50%	1.390	11.997	27,50%	3.299	-1.909
Quota contributo 1° Lotto tassato	550.891	32,32%	178.048	581.031	32,32%	187.789	-9.741
Svalutazioni di immobilizzazioni materiali	194.090	32,32%	62.730	0	32,32%	0	62.730
Totale imposte anticipate	**750.036**	**32,29%**	**242.168**	**593.028**	**32,22%**	**191.088**	**51.080**

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 550.891) 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 riverseranno nell'esercizio 2014, nel quale è stata deliberata l'eliminazione del cespite dal processo produttivo.

Crediti verso altri

La voce risulta così composta:

	31.12.2013	*31.12.2012*	*Variazioni*	*Variazioni percentuali*
Crediti verso fornitori	25.957	10.480	15.477	59,6%
Cauzioni a terzi	4.751	4.751	0	0,0%
Verso altri	18.501	4.324	14.177	76,6%

	31.12.2013	*31.12.2012*	*Variazioni*	*Variazioni percentuali*
Totale altri crediti	**49.210**	**19.555**	**29.655**	**60,3%**

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

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:

	31.12.2013	*31.12.2012*	*Variazioni*	*Variazioni percentuali*
Depositi bancari	41.355	90.798	-49.443	-120%
Denaro in cassa	520	367	153	29%
Totale disponibilità liquide	**41.875**	**91.165**	**-49.290**	**-118%**

Al fine di una più completa informativa si riporta il rendiconto finanziario degli anni 2013 e 2012:

Rendiconto finanziario - Variazioni della liquidità immediata negli esercizi 2013/2012

	2013	***2012***
Fonti di finanziamento		
Liquidità generata dalla gestione reddituale dell'esercizio:		
Utile netto d'esercizio	244.591	164.249
Rettifiche in più (meno) relative a voci che non hanno avuto effetto sulla liquidità:		
Ammortamenti e svalutazioni dell'esercizio	918.792	817.678
(Aumento)/Diminuzione crediti verso clienti	46.432	-149.929
(Aumento) / Diminuzione altri crediti	-37.417	-24.145
Aumento / Diminuzione risconti attivi	18.012	2.642
Diminuzione / Aumento fornitori	-274.830	-136.129
Diminuzione risconti passivi	-391.407	-322.889
Aumento / Diminuzione altri debiti (esclusi dividendi da corrispondere)	75.502	73.648
Aumento / Riduzione fondi oneri	0	0
Indennità di anzianità dell'esercizio:		
Accantonamenti	24.200	25.331
Pagamenti	-335	0
Liquidità generata dalla gestione reddituale	**623.540**	**450.456**
Aumento debiti verso fornitori per immobilizzazioni	0	0
Assunzione nuovi mutui	0	0
Aumento capitale	0	0
Valore netto contabile cespiti venduti	32.908	0
Totale fonti (A)	***656.449***	***450.456***
Impieghi di liquidità		
Acquisti cespiti patrimoniali	8.892	182.928
Pagamento mutui e debiti di finanziamento	737.977	707.824
Pagamento dividendi	99.956	73.508
Totale impieghi (B)	***846.826***	***964.260***
Variazione della liquidità (A)-(B)	**-190.377**	**-513.805**
Cassa e banche all'inizio dell'esercizio	**-152.544**	**361.261**
Cassa e banche alla fine dell'esercizio	**-342.921**	**-152.544**
di cui, cassa e conti correnti attivi	*41.875*	*91.165*
di cui, conti correnti passivi	*-384.796*	*-243.709*

Ratei e risconti attivi

Sono calcolati secondo il criterio della competenza economica e temporale in applicazione del principio di correlazione dei costi ai ricavi dell'esercizio e comprendono costi comuni a due o più esercizi.
I risconti attivi sono costituiti da:

	31.12.2013	*31.12.2012*	*Variazioni*
Risconti su premi assicurativi	5.045	22.030	-16.985
Altri	1.608	2.635	-1.027
Totale risconti attivi	**6.653**	**24.665**	**-18.012**

Patrimonio netto

Il seguente prospetto riporta i movimenti intervenuti nel Patrimonio Netto e la sua composizione al termine dell'esercizio 2013.
Le informazioni relative all'origine delle singole voci del Patrimonio Netto e alla loro possibilità di utilizzazione, distribuibilità nonché all'eventuale avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono fornite nel prospetto seguente:

	Capitale sociale	*Riserva legale*	*Riserva straordinaria*	*Utile (perdita) di esercizio*	*Totale*
Saldo al 31.12.2011	**5.720.000**	**50.928**	**622.001**	**174.264**	**6.567.193**
Assemblea del 22.05.2012, destinazione utile 2011:					
- a riserva legale		8.713		-8.713	0
- a riserva straordinaria			165.551	-165.551	0
- arrotondamenti			-2		-2
Utile dell'esercizio 2012				164.249	164.249
Saldo al 31.12.2012	**5.720.000**	**59.641**	**787.550**	**164.249**	**6.731.440**
Assemblea del 22.05.2013, destinazione utile 2012:					
- a riserve		8.212	156.039	-164.251	0
- arrotondamenti				2	2
Utile dell'esercizio 2013				244.591	244.591
Saldo al 31.12.2012	**5.720.000**	**67.853**	**943.589**	**244.591**	**6.976.033**

	Importo	*Possibilità di utilizzazione*	*Quota disponibile*	*Utilizzi effettuati nei tre esercizi precedenti*	
				Per copertura perdite	*Per altre ragioni*
Capitale	**5.720.000**				
Riserve di utili:					
- riserva legale	67.853	B	0		
- riserva straordinaria	943.589	A, B, C	943.589		
- utile dell'esercizio	281.301	A, B, C	281.301		
Totale	**7.012.742**		**1.224.890**		
Quota non distribuibile			0		
Quota distribuibile			**1.224.890**		

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

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:

	Saldo iniziale	*Anticipazioni*	*Utilizzi*	*Accantonamenti*	*Saldo finale*
Fondo TFR / Fondi pensione	162.429	0	335	24.200	186.294

Debiti

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

Debiti verso banche

	31.12.2013			*31.12.2012*		
	Esigibili entro l'anno	*Esigibili oltre l'anno*	***Totale***	*Esigibili entro l'anno*	*Esigibili oltre l'anno*	***Totale***
Debiti verso banche:						
- c/c ordinari	384.794	0	384.794	243.709	0	243.709
- mutui	750.908	5.373.927	6.124.835	729.266	6.133.546	6.862.812
Totale	**1.135.702**	**5.373.927**	**6.509.629**	**972.975**	**6.133.546**	**7.106.521**

Le sopradette 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:

	Importo originario	*Residuo debito al 31.12.2012*	*Rimborsi 2013*	*Residuo debito al 31.12.2013*	*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*
Mutui passivi:							
Mutuo CRP/B. Intesa	5.164.569	2.183.149	304.643	1.878.505	300.954	933.855	643.697
OPI n. 66863	3.615.199	1.903.282	186.392	1.716.890	192.222	613.379	911.289
OPI n. 68214	1.549.371	975.099	75.995	899.104	80.122	267.316	551.666
OPI n. 73596	2.700.000	1.801.282	170.947	1.630.335	177.610	575.307	877.418
Totale	**13.029.139**	**6.862.813**	**737.977**	**6.124.834**	**750.908**	**2.389.857**	**2.984.070**

Servizio mutui passivi	**ESERCIZIO CORRENTE**			**ESERCIZIO PRECEDENTE**		
	Rimborsi	**Interessi passivi**	**Totale**	**Rimborsi**	**Interessi passivi**	**Totale**
Mutuo CRP/B. Intesa	304.643	16.526	321.169	290.997	41.754	332.751
OPI n. 66863	186.392	10.847	197.239	180.566	31.770	212.336
OPI n. 68214	75.995	8.003	83.998	71.930	18.635	90.565
OPI n. 73596	170.947	20.158	191.105	164.332	40.958	205.290
Totale	**737.977**	**55.534**	**793.512**	**707.825**	**133.117**	**840.942**

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.

	31.12.2013	*31.12.2012*	*Variazioni*	*Variazioni percentuali*
Debiti verso fornitori	374.873	529.108	-154.235	-41%

	31.12.2013	*31.12.2012*	*Variazioni*	*Variazioni percentuali*
Fatture da ricevere	144.650	278.798	-134.148	-93%
Note di credito da ricevere	-585	-14.138	13.553	-2315%
Totale debiti verso fornitori	**518.938**	**793.768**	**-274.830**	**-53%**

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 152,60 giorni del 2012 ai 113,09 giorni del 2013.

Debiti tributari

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

	31.12.2013	*31.12.2012*	*Variazioni*
Debiti per ritenute acconto v/lav. autonomi	4.807	4.612	195
Debiti per ritenute v/personale e parasub.	20.923	20.619	304
Debiti per imposta sostitutiva rivalutazione TFR	382	485	-103
Debiti per saldo IRES / IRAP	66.411	7.923	58.488
Debiti per Iva	42.828	0	42.828
Totale debiti tributari	**135.350**	**33.639**	**101.711**

Debiti verso istituti di previdenza

Sono costituiti da debiti verso gli enti sotto elencati:

	31.12.2013	*31.12.2012*	*Variazioni*
I.N.P.S.	26.417	26.675	-258
INAIL	0	807	-807
Altri	779	781	-3
Totale debiti verso Istituti di previdenza	**27.196**	**28.263**	**-1.068**

Altri debiti

Sono costituiti da:

	31.12.2013	*31.12.2012*	*Variazioni*
Debiti vs personale per retrib. e mensilità agg.ve	37.462	37.368	94
Debiti vs Soci per utili da distribuire	39.590	139.546	-99.956
Debiti vs Consiglio di Amministrazione	4.154	10.664	-6.510
Debiti vs Collegio Sindacale	6.749	30.018	-23.269
Depositi cauzionali su locazioni	159.282	154.234	5.048
Altri	3.028	3.533	-505
Totale altri debiti	**250.264**	**375.363**	**-125.099**

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 risconti passivi sono suddivisi come segue:

	31.12.2013			*31.12.2012*			*Variazioni*
	Entro eser. successivo	*Oltre eser. successivo*	*Totale*	*Entro eser. successivo*	*Oltre eser. successivo*	*Totale*	*Totali*
Risconti su contributo U.E. 1° lotto	130.041	2.478.973	2.609.014	130.041	2.609.015	2.739.056	-130.042
Risconti su contributo U.E. 2° lotto	142.592	2.855.105	2.997.697	192.847	3.066.215	3.259.062	-261.365
Totale risconti passivi	**272.633**	**5.334.078**	**5.606.711**	**322.888**	**5.675.230**	**5.998.118**	**-391.407**

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 l'anno 2013 euro 391.407); 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.
Il risconto dell'esercizio 2013 risente, per euro 68.519, della maggior quota di contributo imputata a conto economico a fronte del minor ammortamento e della svalutazione relativi all'impianto di cogenerazione in corso di dismissione.

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.

Ricavi

I ricavi delle prestazioni rese si classificano come segue:

	31.12.2013	*31.12.2012*	*Variazioni*
Locazioni:			
Locazione immobili	1.537.942	1.431.617	106.325
Noleggio cogeneratore	0	40.000	-40.000
Totale	**1.537.942**	**1.471.617**	**66.325**
Recupero spese condominiali:			
Ricavi accessori	1.473.292	1.673.166	-199.874
Ricavi addebito personale	340.216	351.401	-11.185
Totale	**1.813.508**	**2.024.567**	**-211.059**
Totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni	**3.351.450**	**3.496.184**	**-144.734**

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

Gli "altri ricavi e proventi" sono così composti:

	31.12.2013	*31.12.2012*	*Variazioni*
Quota contributi Regione Toscana I° e II° lotto	391.407	322.888	68.519
Recuperi e rimborso spese	374	850	-476
Crediti d'imposta	0	6.000	-6.000
Altri oneri e proventi	1.022	15	1.007
Totale	**392.803**	**329.753**	**63.050**

Costi per servizi

Tale voce comprende:

	31.12.2013	*31.12.2012*	*Variazioni*
Compensi e spese per organi sociali	70.015	71.849	-1.834
Energia elettrica, gas, acqua	593.828	649.322	-55.494
Legali, amministrative e fiscali	72.965	72.092	873
Manutenzioni	307.241	454.382	-147.141

	31.12.2013	*31.12.2012*	*Variazioni*
Oneri bancari	9.261	7.552	1.709
Assicurazioni	50.466	48.973	1.493
Prestazioni di assistenza e coordinamento tecnico	47.187	53.635	-6.448
Pubblicità e promozione	0	940	-940
Servizio di vigilanza e controllo accessi	162.923	154.007	8.916
Servizio pulizie	316.977	312.895	4.082
Varie	42.575	43.105	-530
Totale	**1.673.438**	**1.868.752**	**-195.314**

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:

	31.12.2013	*31.12.2012*	*Variazioni*
Affitto strada proprietà CPT	0	11.251	-11.251
Noleggio macchine ufficio	1.514	1.080	434
Canoni leasing	0	17.525	-17.525
Totale	**1.514**	**29.856**	**-28.342**

Nel presente esercizio il canone per l’utilizzo della strada di proprietà di terzi è stato riaddebitato ai conduttori.

Costi per il personale

Il numero medio dei dipendenti nel corso dell’anno 2013 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:

	31.12.2013	*31.12.2012*	*Variazioni*
Salari e stipendi	300.793	303.790	-2.997
Oneri sociali	98.175	102.776	-4.601
Trattamento di fine rapporto	24.200	25.815	-1.615
Altri costi	9.264	21.368	-12.104
Totale	**432.432**	**453.749**	**-21.317**

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:

	31.12.2013	*31.12.2012*	*Variazioni*
Cancelleria e stampati	2.038	4.035	-1.997
Imposta ICI/IMU	139.046	179.078	-40.032
Imposte indirette e tasse	17.951	14.046	3.905
Altri oneri	48.166	4.026	44.140
Totale	**207.200**	**201.185**	**6.015**

Fra gli oneri diversi di gestione sono comprese 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:

	31.12.2013	*31.12.2012*	*Variazioni*
Interessi attivi su c/c bancari	2.147	1.273	874
Totale	**2.147**	**1.273**	**874**

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:

	31.12.2013	*31.12.2012*	*Variazioni*
Interessi passivi e commissioni massimo scoperto c/c bancari	25.627	2.221	23.406
Interessi passivi su mutui ipotecari	55.534	133.117	-77.583
Interessi passivi su depositi cauzionali ricevuti	921	0	921
Totale	**82.082**	**135.338**	**-53.256**

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:

	31.12.2013	*31.12.2012*	*Variazioni*
Insussistenza di passivo/sopravvenienze attive	2.017	38.694	-36.677
Costi competenza esercizi precedenti	-4.584	-17.133	12.549
Totale	**-2.567**	**21.561**	**-24.128**

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 stanziate 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 183.784 (al 31.12.2012 il saldo era pari a euro 177.965) e sono così scomponibili:

	31.12.2013			*31.12.2012*		
	IRES	*IRAP*	*Totale*	*IRES*	*IRAP*	*Totale*
Utile ante imposte	**428.375**	**428.375**		**342.215**	**342.215**	
Differenza nella base imponibile fra IRES e IRAP		709.024			566.254	
	428.375	**1.137.399**		**342.215**	**908.469**	
Aliquota di imposta applicabile	27,50%	4,82%		27,50%	4,82%	
Imposte teoriche	**117.803**	**54.823**	**172.626**	**94.109**	**43.788**	**137.897**
Effetto delle agevolazioni fiscali						
Effetto fiscale delle differenze permanenti:						
- costi indeducibili	29.404	9.561	38.964	52.959	11.482	64.441
Altre differenze	-16.801	-11.004	-27.806	-14.556	-9.817	-24.373
Carico d'imposta registrato a conto economico	**130.405**	**53.379**	**183.784**	**132.512**	**45.453**	**177.965**
Aliquota effettiva	**30,44%**	**4,69%**	**42,90%**	**38,72%**	**5,00%**	**52,00%**

Altre informazioni

I compensi spettanti al Consiglio di Amministrazione per l'anno 2013 ammontano ad euro

33.582, oltre a rimborsi spese e oneri contributivi inerenti; quelli di competenza del Collegio Sindacale sono pari a euro 25.616, di cui euro 11.700 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	542.549	516.169	403.684	**1.462.402**	75.540	**1.537.942**
Recupero spese servizi gest. immobili e utilizzo aree comuni	722.353	581.217	259.160	**1.562.730**	250.778	**1.813.508**
TOTALE	**1.264.902**	**1.097.386**	**662.844**	**3.025.132**	**326.318**	**3.351.450**

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 2013, 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 e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente: Vincenzo Mastantuono
Firmato

Il soggetto che sottoscrive il presente documento dichiara che è conforme a quello originale Tenuto presso la Società. Dichiara altresì che lo Stato Patrimoniale e il Conto Economico sono redatti in modalità non conforme alla tassonomia italiana XBRL in quanto la stessa non è sufficiente a rappresentare la particolare situazione aziendale nel rispetto dei principi di chiarezza, correttezza e veridicità di cui all'art. 2423 de c.c.
Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Pisa – autorizzazione n. 6187/2001 del 26.01.2001.

VERBALE DELLA RIUNIONE DI ASSEMBLEA
del giorno 14 maggio 2014

Il giorno 14 maggio 2014, in Pisa – Ospedaletto – Via Bellatalla n. 1, alle ore 10.00 si è riunita l'assemblea della Società, convocata in questo giorno e luogo mediante lettera raccomandata in data 30 aprile 2014 a firma del Presidente del Consiglio di Amministrazione.

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 dalla dr.ssa Elena Stagnari, giusta delega agli atti della società;

Sono presenti, quali membri del Consiglio di Amministrazione, i signori:

- Vincenzo Mastantuono Presidente
- Carlo Guelfi Consigliere
- Fabrizio Giuliano Consigliere

Per il Collegio Sindacale sono presenti il prof. Stefano Sanna, presidente, il dott. Stefano Monti e il dott. Mauro Pieri, sindaci effettivi.

Assume la presidenza il Presidente del Consiglio di Amministrazione, sig. Vincenzo Mastantuono. I Soci, all'unanimità, nominano Segretario per la redazione del presente verbale il dott. Stefano Campora, presente per espresso invito.

Quindi il Presidente dà atto della regolare costituzione dell'Assemblea convocata per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del Giorno

1) Bilancio al 31 Dicembre 2013, Relazione sulla gestione, Relazione del Collegio Sindacale: deliberazioni inerenti;
2) Consiglio di amministrazione: deliberazioni ai sensi dell'art. 15 dello statuto sociale
3) Varie ed eventuali.

*

A questo punto il Presidente apre la trattazione degli argomenti all'ordine del giorno.

Sul **primo punto** i soci, preliminarmente, dispensano gli amministratori dalla lettura del bilancio e della relazione che lo accompagna, essendo tali documenti già stati adeguatamente esaminati dai soci medesimi.

Il Presidente riassume brevemente il contenuto del bilancio e della relazione degli amministratori, evidenziandone i tratti salienti e soffermandosi sul conseguimento degli obiettivi previsti dal piano di contenimento dei costi adottato dalla società.

Il prof. Sanna riassume la relazione del collegio sindacale,

dando lettura del giudizio finale favorevole all'approvazione del bilancio ed alla proposta di destinazione dell'utile di esercizio.
Il Presidente mette ai voti il bilancio dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2013 e la proposta di destinazione dell'utile di euro 244.591, formulata nella relazione degli amministratori.
Quindi l'assemblea, con voto palese e all'unanimità del capitale sociale,

delibera

a. di approvare il bilancio di esercizio e la relazione sulla gestione, così come redatti dal consiglio di amministrazione;
b. di destinare come segue l'utile netto di euro 244.591:
- alla riserva legale il 5%, pari a euro 12.230;
- il residuo, pari a euro 232.261, alla riserva straordinaria.

*

Sul **secondo punto** all'ordine del giorno, viene preliminarmente richiamata la delibera assembleare del 16 ottobre 2013, la quale rinviava ad una successiva assemblea la discussione in merito all'integrazione dell'organo amministrativo, ferma la facoltà del Comune di Pisa di designare, nel frattempo, un amministratore da insediare nella carica ai sensi dell'art. 15, comma 3, dello statuto sociale.
Prende quindi la parola il dott. Serfogli il quale rileva che, non essendo ancora concluse le consultazioni fra i Soci sul futuro assetto e sul nuovo statuto della società, continuano ad applicarsi le attuali disposizioni che prevedono un consiglio di amministrazione di cinque membri, designati secondo quanto previsto dal richiamato articolo 15.
Comunica quindi all'assemblea che il Comune di Pisa ha già provveduto ad individuare la persona da insediare nella carica dovendosi concludere, nei prossimi giorni, la procedura amministrativa richiesta per formalizzare la designazione.
Gli altri soci prendono atto di quanto comunicato dal dott. Serfogli e l'assemblea, all'unanimità, invita l'organo amministrativo a convocare, non appena ricevuta comunicazione del nominativo designato dal Comune di Pisa, una nuova riunione assembleare per perfezionarne la nomina.

*

Non essendovi altri argomenti da trattare, alle ore 10.50 la riunione ha termine.
Del che il presente verbale.

Il Segretario	Il Presidente
(Stefano Campora)	*(Vincenzo Mastantuono)*
firmato	*firmato*

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

Valdarno S.r.l.

Bilancio al 31 Dicembre 2013

Relazione sulla gestione

Valdarno S.r.l.

Bilancio al 31 Dicembre 2013

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.

Signori Soci,
unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, redatto secondo quanto previsto dalla legislazione civilistica, sottoponiamo alla Vostra approvazione la presente relazione sulla gestione che fornisce le informazioni previste e richieste dall'art. 2428 c.c. e quelle indicate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

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.

Si segnala che nel corso dell'esercizio 2013, a fronte dell'uscita dalla compagine sociale del Consorzio Pisano Trasporti in liquidazione, il Comune di Pisa ha aumentato al 29,1% la propria quota di partecipazione diretta al capitale della società.
Il Comune di Pisa, che tramite Gea S.p.A. in liquidazione esercita il controllo di diritto su Valdarno S.r.l., con deliberazione consiliare n. 80 del 19 dicembre 2013 ha approvato un nuovo testo di Statuto da sottoporre all'assemblea di tutti i soci di Valdarno S.r.l.
In pari data, con deliberazione n. 82, il Consiglio Comunale di Pisa ha preso atto della sopravvenuta insussistenza dei presupposti per il mantenimento della propria partecipazione in Valdarno, ai sensi dell'art. 3, comma 27, L. 244/2007.
Le predette deliberazioni si inseriscono in un contesto di estrema fluidità normativa in merito al regime e alle sorti delle società partecipate dagli Enti Locali; significativo, al riguardo, anche il fatto che alla data di redazione della presente relazione è in corso di discussione parlamentare un emendamento alla legge di conversione del D.L. 16 marzo 2014, n. 16, che introdurrebbe un'ulteriore nuova disposizione inerente il regime tributario applicabile allo scioglimento delle società pubbliche.
Il vigente quadro normativo rende quindi necessario, o comunque opportuno, il raggiungimento di un preventivo accordo - che riguardi anche la proposta di adozione del nuovo statuto - fra il socio pubblico di riferimento e il socio Toscana Energia S.p.A., consentendo in tal modo al Comune di Pisa di dismettere senza perdite patrimoniali la propria quota in Valdarno e di evitare una soluzione liquidatoria che si prospetterebbe lunga e, salvo novità legislative dell'ultima ora, gravata da un imponente carico fiscale.
In considerazione del quadro di incertezza sopra delineato, l'organo amministrativo ritiene di non poter avanzare, alla data di redazione del bilancio 2013, previsioni attendibili in ordine a possibili mutamenti delle prospettive gestionali nel prossimo 2014; il bilancio 2013, pertanto, è stato redatto in un'ottica di *going concern,* sul presupposto della maggior incertezza di qualunque ipotesi alternativa a quella della continuità gestionale secondo gli usuali criteri. Resta ferma, in tale ottica, la particolare attenzione riservata alle politiche di contenimento e di riduzione dei costi della struttura aziendale, nei limiti degli obblighi di conservazione dell'integrità patrimoniale e di salvaguardia dell'equilibrio finanziario della società.

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 2013 evidenzia un utile di euro 244.591, al

netto delle imposte di competenza pari a euro 183.784.
Il risultato ante imposte, pari a euro 428.375, è stato a sua volta determinato allocando accantonamenti per euro 918.720 ai fondi di ammortamento e svalutazione delle immobilizzazioni.

L'attività della società consiste nella gestione della proprietà immobiliare "Centro Servizi Enrico Fermi" in Pisa, località Ospedaletto.
Il compendio immobiliare si estende su un'area di 52.000 metri quadrati, sulla quale si sviluppano edifici per 124.000 metri cubi destinati a uffici, magazzini, officine e archivi e si estendono superfici esterne per circa 38.000 mq. destinate a parcheggi, strade, piazzali, rimesse e aree a verde.
Valdarno S.r.l. provvede sia alla gestione amministrativa dell'attività locativa in senso stretto, sia alla erogazione dei servizi di gestione integrata necessari ad assicurare ai conduttori il godimento degli spazi comuni relativi agli immobili concessi in locazione.
Tali servizi prevedono la pulizia generale di aree 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, ordinariamente praticato nella misura del 10 per cento, 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:

Conto Economico riclassificato	2013	2012	2011	Variazione 2013 - 2012
Ricavi da canoni	1.537.942	1.471.616	1.466.673	66.325
Ricavi da prestazioni	1.813.508	2.024.568	1.991.571	-211.059
Valore della produzione operativa	**3.351.450**	**3.496.184**	**3.458.244**	**-144.734**
Costi esterni operativi	1.674.952	1.898.605	1.974.305	-223.653
Valore aggiunto (VA)	**1.676.498**	**1.597.579**	**1.483.939**	**78.919**
Costi del personale	432.432	453.749	431.361	-21.317
Margine operativo lordo (MOL)	**1.244.066**	**1.143.830**	**1.052.578**	**100.236**
Ammortamenti e accantonamenti (al netto dei contributi)	527.385	494.790	442.976	32.595
Risultato operativo (RO)	**716.681**	**649.040**	**609.602**	**67.641**
Risultato dell'area accessoria	-205.804	-194.320	-111.215	-11.484
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	2.147	1.273	7.261	874
EBIT normalizzato	**513.024**	**455.993**	**505.648**	**57.031**
Risultato dell'area straordinaria	-2.567	21.560	-2.168	-24.127
EBIT integrale	**510.457**	**477.553**	**503.480**	**32.904**
Oneri finanziari	82.082	135.338	166.951	-53.256
Risultato lordo (RL)	**428.375**	**342.215**	**336.529**	**86.160**
Imposte sul reddito	183.784	177.966	162.265	5.818
Risultato netto (RN)	**244.591**	**164.249**	**174.264**	**80.342**

In merito ai dati sopra esposti, segnaliamo che nel corso del 2013 la situazione locativa ha visto, rispetto al 2012, un incremento dei canoni di circa 106.000 euro in massima parte riferibili alla

messa a reddito di locali dell'edificio I e di aree ad esso contigue; tale incremento ha compensato la perdita dei ricavi da noleggio cogeneratore (40.000 euro), dovuta all'avaria ed al successivo arresto dell'impianto.

Anche la gestione del 2013 si è concentrata sul contenimento dei costi della struttura aziendale; sul fronte delle spese per servizi esterni è stata conseguita una riduzione di oltre 51.000 euro rispetto agli stessi costi sostenuti nel 2011, realizzando pienamente i risultati fissati nel piano di contenimento elaborato in esito alla richiesta formulata agli amministratori nell'assemblea del maggio 2012.

Gli sforzi prodotti hanno consentito di migliorare il margine ed il risultato operativo di circa 100.000 e 67.000 euro, rispettivamente, nonostante l'impatto negativo sul risultato operativo originato dalla svalutazione dell'impianto di cogenerazione, della quale cui si è dato conto in nota integrativa.
L'impatto economico di tale svalutazione è stato negativo per 47.343 euro a livello di risultato operativo e di 36.710 euro a livello di risultato netto, come risulta dal seguente prospetto:

Risultato ante rettifiche da cessazione cogeneratore		**281.301**
Maggior quota contributi	68.519	
Minori ammortamenti 2013	78.228	
Svalutazione per perdita durevole valore	-194.090	
Totale prima delle imposte	**-47.343**	
Maggiori imposte correnti	-52.097	
Maggiori imposte anticipate	62.730	
Totale effetto fiscale	**10.633**	
Differenza		**-36.710**
Utile post rettifica		**244.591**

Sul versante della gestione accessoria si segnala che nonostante il risparmio originato dalla riduzione dell'IMU, il risultato dell'area in questione è rimasto pressoché stabile a causa delle previste minusvalenze derivanti dalla dismissione degli automezzi e delle perdite originate da una transazione conclusa con un conduttore in difficoltà finanziaria.

Un ulteriore contributo al risultato positivo dell'esercizio è giunto dalla riduzione dei tassi di interessi, che ha consentito un risparmio di oltre 50.000 euro per oneri finanziari.

Per il dettaglio degli importi si rimanda alla nota integrativa.

Sul fronte dell'attività manutentiva ordinaria sono stati eseguiti interventi per complessivi euro 209.000, fra i quali si evidenziano i lavori sull'edificio "A" per circa 30.000 euro relativi a interventi di ripristino scarichi di condensa e riparazione dei cappotti della facciata e, sull'edificio M, la sostituzione di due caldaie con un costo di circa 21.000 euro.
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		*2013*	*2012*	*2011*
ROE netto	RN / MP	3,51%	2,44%	2,65%
ROE lordo	RL / MP	6,14%	5,08%	5,12%
ROI	RO / (Cio medio - Po medie)	5,07%	4,43%	4,40%
ROS	RO / RICAVI DA CANONI E PRESTAZIONI	21,38%	18,56%	17,63%

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)*	2013	2012	2011
Immobilizzazioni immateriali	267.704	221.224	235.196
Immobilizzazioni materiali (al netto dei contributi in c/impianti)	13.185.819	13.732.621	14.039.890
Immobilizzazioni finanziarie	4.751	4.751	4.751
Attivo fisso (AF)	***13.458.274***	***13.958.596***	**14.279.836**
Risconti attivi	6.653	24.665	27.307
Liquidità differite	1.096.903	1.156.998	1.018.748
Liquidità immediate	41.875	91.165	361.261
Attivo Circolante (AC)	***1.145.431***	***1.272.828***	**1.407.316**
Capitale investito (CI)	**14.603.705**	**15.231.424**	**15.687.152**
Capitale sociale	5.720.000	5.720.000	5.720.000
Riserve e utili	1.256.033	1.011.440	847.193
Mezzi propri (MP)	***6.976.033***	***6.731.440***	**6.567.193**
Passività consolidate (Pml)	***5.719.503***	***6.450.209***	**7.154.149**
Passività correnti (Pc)	***1.908.169***	***2.049.775***	**1.965.810**
Capitale di finanziamento	**14.603.705**	**15.231.424**	**15.687.152**
Rettifiche Risconti passivi	5.606.711	5.998.118	6.321.007
Capitale investito / di finanziamento da bilancio	20.210.416	21.229.542	22.008.159

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

Stato Patrimoniale riclassificato *(criterio funzionale)*	2013	2012	2011
Capitale investito operativo (Cio)	14.602.158	15.229.877	15.687.152
Impieghi extra-operativi (Ie.o.)	1.547	1.547	0
Capitale investito (CI)	**14.603.705**	**15.231.424**	**15.687.152**
Mezzi propri (mp)	6.976.033	6.731.440	6.567.193
Passività di finanziamento (Pf)	6.509.629	6.862.813	7.570.637
Passività operative (Po)	1.118.043	1.637.171	1.549.322
Capitale di finanziamento	**14.603.705**	**15.231.424**	**15.687.152**

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

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni		2013	2012	2011
Margine primario di struttura	MP - AF	-6.482.241	-7.227.156	-7.712.643
Quoziente primario di struttura	MP / AF	0,52	0,48	0,46
Margine secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) - AF	-762.738	-776.947	-558.494
Quoziente secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) / AF	0,94	0,94	0,96

Indici sulla struttura dei finanziamenti		2013	2012	2011
Quoziente di indebitamento complessivo	(PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	1,09	1,26	1,39
Quoziente di indebitamento finanziario	PASS. DI FIN.TO / MP	0,93	1,02	1,15

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, prossimo all'unità, esprime una struttura adeguata in termini di capitalizzazione della società.

Indicatori di solvibilità		2013	2012	2011
Margine di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. - PASS. CORR.	-762.738	-776.947	-558.494
Quoziente di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. / PASS. CORR.	0,60	0,62	0,72
Margine di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) - PASS. CORR.	-769.391	-801.612	-585.801
Quoziente di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) / PASS. CORR.	0,60	0,61	0,70

Per quanto concerne gli indicatori di solvibilità, i valori negativi dei margini (e inferiori ad uno dei quozienti) riflettono ancora una situazione non tranquillizzante - benché in leggero miglioramento - della liquidità aziendale; gli elementi di criticità risiedono nei ritardi nei pagamenti da parte di alcuni conduttori che ha caratterizzato anche l'esercizio 2013.

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		2013	2012	2011
Numero medio dei dipendenti		10	10	10
Costo medio per dipendente	Costi del personale / Num. medio dipendenti	43.243	45.375	43.136
Costo del lavoro su Valore della gestione economica	Costi del personale / Valore della produzione	12,90%	12,98%	12,47%
Valore aggiunto per dipendente	Valore Aggiunto / Num. medio dipendenti	167.650	159.758	148.394

Sul fronte dei costi del lavoro si segnalano gli effetti delle politiche di contenimento dei costi e la crescita degli indicatori di efficienza del personale.

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 appare contenuto in termini assoluti, attesa la natura e la solidità dei conduttori degli immobili di Valdarno; per tali ragioni non è stato ritenuto necessario procedere con svalutazioni per rischio di inesigibilità. Altre considerazioni devono farsi in riferimento ai tempi di incasso, connessi alle restrittive politiche di pagamento degli enti locali, che possono incidere negativamente sulla liquidità aziendale. Occorre peraltro rilevare che nonostante la difficile situazione congiunturale, la solidità patrimoniale della società concede margini per ulteriore ricorso al finanziamento bancario idoneo ad assicurare il regolare adempimento delle obbligazioni assunte;
- *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 2013.
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)

Per quanto riguarda il futuro, ogni previsione sull'attività sociale in direzione diversa da quella oramai consolidata è connessa a decisioni politiche assunte a livello comunale o nazionale che, fermo quanto esposto in premessa, possono ritenersi estranee a questa relazione.
Si prevede che nel corso del 2014 potranno conseguirsi maggiori canoni locativi, rispetto al 2013, per euro circa 58.000 grazie alla messa a reddito di immobili ancora non locati e all'adeguamento Istat dei canoni.

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 2013. Della relativa spesa è data evidenza - oltre che nella voce n. 9 del conto economico, alla pag. 13 della nota integrativa e al par. 4 della presente relazione;
2) la consistenza dei debiti di finanziamento (mutui passivi), pari a euro 6.124.835, è dettagliata alla pag. 10 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) Il Comune di Pisa, nell'assemblea del 22 maggio 2012, ha invitato l'organo amministrativo della società ad adottare e attuare un idoneo piano di contenimento e razionalizzazione dei costi aziendali, a procedere con la risoluzione dei contratti di locazione finanziaria per veicoli aziendali ed a verificare le occasioni per portare a reddito gli immobili inutilizzati.
In esecuzione di tali direttive:
- sono stati adottati piani di contenimento dei costi per servizi relativi al funzionamento della struttura aziendale, con la previsione di una riduzione dei suddetti costi, rispetto al 2011, del 16,5% nel 2012 e del 21% nel 2013. L'obiettivo per il 2012 è stato parzialmente realizzato mentre è stato pienamente raggiunto l'obiettivo fissato per il 2013, con un riduzione di circa 51.000 euro di costi di struttura rispetto al 2011.
- nel corso dell'esercizio è stato perfezionato un accordo con il personale dipendente che si tradurrà in un risparmio di costi complessivamente stimati in circa 24.000 euro per il biennio 2013-2014.
- nel mese di gennaio 2013 ha avuto effetto un contratto di locazione di autorimesse e aree adiacenti all'edificio "I" per un canone annuo di circa 78.000; dal luglio 2013 sono stati locati ulteriori spazi dell'edificio I a un canone annuo di circa 18.000 euro.
Ulteriori locazioni per un canone di circa 4.500 euro annui anno avuto inizio nel settembre 2013 mentre, nel corso del 2014, si prevede la locazione di ulteriori spazi destinati a archivi e dei residui locali dell'edificio I per un complessivo canone annuo di circa 72.000 euro.

16. Proposta di destinazione dell'utile di esercizio

Il Consiglio di Amministrazione, anche in considerazione dei valori degli indicatori finanziari evidenziati nei precedenti paragrafi, raccomanda di destinare come segue l'utile di esercizio di euro 244.591:
- alla riserva legale il 5% pari a euro 12.230;
- il residuo di euro 232.261, alla riserva straordinaria.

Pisa, 11 aprile 2014

Il Consiglio di Amministrazione

Vincenzo Mastantuono *Firmato*

Carlo Guelfi *Firmato*

Francesco Taruntoli *Firmato*

Fabrizio Giuliano *Firmato*

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

Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea dei Soci

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

Premessa
Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, 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 2013 (periodo 1 gennaio – 31 dicembre 2013), la cui redazione compete all'organo amministrativo. 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 risulti, 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 22 aprile 2013.
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 dall'organo amministrativo.
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 2013.
4. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete all'organo amministrativo. 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 relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della società Valdarno S.r.l. al 31 dicembre 2013.

B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.
Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2013 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'artt. 2403 e ss. c.c.
Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

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.

Abbiamo acquisito dagli amministratori, 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 denunzie 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	€	20.210.416
- Fondo di Trattamento Fine Rapporto	€	186.294
- Debiti	€	7.441.378
- Risconti passivi	€	5.606.711
= Patrimonio netto	€	6.976.033

Risultanze economiche

+ Valore della produzione, proventi finanziari e proventi straordinari	€	3.748.417
- Costi della produzione, oneri finanziari e oneri straordinari	€	3.320.042
- Imposte dell'esercizio	€	183.784
= Risultato dell'esercizio	€	244.591

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

Gli amministratori nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione espongono in maniera adeguata le informazioni inerenti l'attività svolta nel corso dell'esercizio 2013; 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 11 aprile 2014, dopo che il Consiglio di Amministrazione nella seduta tenutasi in pari data ha deliberato la sua approvazione; gli amministratori, nella nota integrativa e nella relazione prevista dall'art. 2428, c.c., hanno 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, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.

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 25.536.
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 2013, così come redatto dagli Amministratori.

Pisa, 15 aprile 2014

Il Collegio Sindacale

Presidente (Prof. Stefano Sanna) Firmato

Sindaco effettivo (Dott. Mauro Pieri) Firmato

Sindaco effettivo (Dott. Stefano Monti) Firmato

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