

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2012

VALDARNO S.R.L.

Forma giuridica: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

Sede legale: PISA PI VIA BELLATALLA ARCHIMEDE 1

Codice fiscale: 01375230503

Numero Rea: PI - 118914

Indice

Capitolo 1 - PROSPETTO CONTABILE	2
Capitolo 2 - NOTA INTEGRATIVA	5
Capitolo 3 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA	18
Capitolo 4 - RELAZIONE GESTIONE	24
Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI	35

Valdarno Srl - Bilancio al 31.12.2012

V ALDARNO S.r.l. - Bilancio al 31 dicembre 2012

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

(importi in euro)

31.12.2012

31.12.2011

S tato patrimoniale - attivo

(B)	Immobilizzazioni:		
I	Immobilizzazioni immateriali		
	7 Altre	30.136	34.736
	Totale immobilizzazioni immateriali	30.136	34.736
II	Immobilizzazioni materiali:		
	1 Terreni e fabbricati	19.253.253	19.789.771
	2 Impianti e macchinario	416.690	528.705
	3 Attrezzature industriali e commerciali	27.888	42.421
	4 Altri beni	32.908	0
	Totale immobilizzazioni materiali	19.730.739	20.360.897
	Totale immobilizzazioni	19.760.875	20.395.633
(C)	Attivo circolante:		
II	Crediti		
	1 Verso clienti	1.077.909	927.980
	4bis Crediti tributari	62.737	48.719
	4ter Imposte anticipate	191.088	200.460
	5 Verso altri	19.556	46.800
	<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	<i>14.805</i>	<i>42.049</i>
	<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<i>4.751</i>	<i>4.751</i>
	Totale crediti del circolante	1.351.290	1.223.959
III	Attività finanziarie che non costituiscono immobil.ni	1.547	0
IV	Disponibilità liquide		
	1 Depositi bancari e postali	90.798	361.179
	3 Denaro e valori in cassa	367	82
	Totale disponibilità liquide	91.165	361.261
	Totale attivo circolante	1.444.002	1.585.220
(D)	Ratei e risconti	24.665	27.307
	TOTALE ATTIVO	21.229.542	22.008.160

Valdarno Srl - Bilancio al 31.12.2012

(importi in euro)		31.12.2012	31.12.2011
S tato patrimoniale - passivo			
(A)	Patrimonio netto:		
I	Capitale	5.720.000	5.720.000
IV	Riserva legale	59.641	50.928
VII	Altre riserve:	787.550	622.001
	- Riserva straordinaria	787.552	622.002
	- Arrotondamenti unità euro	-2	-1
IX	Utile dell'esercizio	164.249	174.264
Totale patrimonio netto		6.731.440	6.567.193
(C)	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	162.429	137.098
(D)	Debiti		
4	Debiti verso banche	7.106.522	7.570.637
	esigibili entro l'esercizio successivo	972.976	707.820
	esigibili oltre l'esercizio successivo	6.133.546	6.862.817
7	Debiti verso fornitori	793.768	929.897
12	Debiti tributari	33.639	15.250
13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	28.263	24.498
14	Altri debiti	375.363	442.580
	esigibili entro l'esercizio successivo	221.129	288.346
	esigibili oltre l'esercizio successivo	154.234	154.234
Totale debiti		8.337.555	8.982.862
(E)	Ratei e risconti	5.998.118	6.321.007
TOTALE PASSIVO		21.229.542	22.008.160

Valdarno Srl - Bilancio al 31.12.2012

(importi in euro)

31.12.2012

31.12.2011

C conto economico			
(A)	Valore della produzione:		
	1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.496.184	3.458.244
	5 Altri ricavi e proventi	329.753	393.078
	Totale valore della produzione	3.825.937	3.851.322
(B)	Costi della produzione:		
	7 Per servizi	1.868.750	1.946.559
	8 Per godimento di beni di terzi	29.855	27.746
	9 Per il personale	453.749	431.361
	<i>a. Salari e stipendi</i>	303.790	291.171
	<i>b. Oneri sociali</i>	102.776	98.081
	<i>c. Trattamento di fine rapporto</i>	25.815	24.903
	<i>e. Altri costi</i>	21.368	17.206
	10 Ammortamenti e svalutazioni	817.678	830.019
	<i>a. Amm.to delle immobilizzazioni immateriali</i>	4.600	4.600
	<i>b. Amm.to delle immobilizzazioni materiali</i>	813.078	825.419
	14 Oneri diversi di gestione	201.185	117.250
	Totale costi della produzione	3.371.217	3.352.935
	Differenza tra valore e costi della produzione	454.720	498.387
(C)	Proventi e oneri finanziari:		
	16 Altri proventi finanziari	1.273	7.261
	<i>d. proventi diversi</i>	1.273	7.261
	17 Interessi ed altri oneri finanziari	-135.338	-166.951
	Totale proventi ed oneri finanziari	-134.065	-159.690
(E)	Proventi ed oneri straordinari:		
	20 Proventi	38.694	3.821
	<i>- altri proventi</i>	38.694	3.820
	<i>- arrotondamenti</i>	0	1
	21 Oneri	-17.134	-5.989
	<i>- altri oneri</i>	-17.133	-5.989
	<i>- arrotondamenti</i>	-1	0
	Totale delle partite straordinarie	21.560	-2.168
	Risultato prima delle imposte	342.215	336.529
	22 Imposte sul reddito dell'esercizio	-177.966	-162.265
	<i>a. correnti</i>	-168.594	-160.728
	<i>b. anticipate e differite</i>	-9.372	-1.537
	23 UTILE DELL'ESERCIZIO	164.249	174.264



Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa
Cod. Fisc. 01375230503

Nota integrativa al Bilancio al 31 dicembre 2012

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	82.516
Fondo ammortamento	-870	-20.978	-16.230	-5.082	-4.621	-47.780
Consistenza al 31.12.2011	580	11.947	17.117	3.388	1.704	34.736
Variazioni dell'esercizio:						
Ammortamenti	-290	-1.566	-1.753	-423	-568	-4.600
Totale variazioni						
Consistenza esercizio in corso:						
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



Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa
Cod. Fisc. 01375230503

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	Fabbricati 1° lotto	Fabbricati 2° lotto	Terreni	Costruzioni leggere	Piazzale attrezzato
Consistenza esercizio precedente:						
Costo storico	1.808.595	12.506.472	7.627.099	4.553.643	45.814	481.366
Fondo ammortamento	-527.735	-4.168.215	-2.340.112	0	-34.782	-162.376
Consistenza al 31.12.2011	1.280.861	8.338.257	5.286.987	4.553.643	11.032	318.990
Variazioni dell'esercizio:						
Acquisizioni/spese incrementative	140.100	5.023	0	0	0	0
Ammortamenti	-58.461	-375.345	-228.813	0	-4.581	-14.441
Totale variazioni	81.639	-370.322	-228.813	0	-4.581	-14.441
Consistenza esercizio in corso:						
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
Consistenza esercizio precedente:						
Costo storico	342.735	109.305	944.220	435.841	117.581	36.517
Fondo ammortamento	-120.346	-109.305	-658.399	-435.841	-95.914	-30.187
Consistenza al 31.12.2011	222.389	0	285.821	0	21.667	6.329



Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa
Cod. Fisc. 01375230503

Variazioni dell'esercizio:						
Acquisizioni/spese incrementative	0	0	0	0	0	2.160
Ammortamenti	-13.693	0	-84.980	0	-8.862	-2.052
Totale variazioni	-13.693	0	-84.980	0	-8.862	108

Consistenza esercizio in corso:						
Costo storico	342.735	109.305	944.220	435.841	117.581	38.677
Fondo ammortamento	-134.039	-109.305	-743.379	-435.841	-104.776	-32.240
Consistenza al 31.12.2012	208.696	0	200.842	0	12.805	6.437

	<i>Impianto centrale termica</i>	<i>Attrezzatura Minuta</i>	<i>Mobili ed arredi</i>	<i>Automezzi</i>	<i>Macchinari, apparecchi e attrezzature varie</i>	Totale immobilizzazioni materiali
Consistenza esercizio precedente:						
Costo storico	88.950	4.154	353.699	10.971	72.778	29.539.743
Fondo ammortamento	-68.456	-4.154	-341.798	-10.971	-70.255	-9.178.846
Consistenza al 31.12.2011	20.495	0	11.902	0	2.523	20.360.896

Variazioni dell'esercizio:						
Acquisizioni/oneri incrementativi	0	335	0	33.255	2.055	182.928
Alienazioni e dismissioni	0	0	0	0	0	0
Rettifica fondo ammortamento	0	0	0	0	-7	-7
Ammortamenti	-13.343	-335	-6.203	-346	-1.623	-813.078
Totale variazioni	-13.343	0	-6.203	32.909	425	-630.157

Consistenza esercizio in corso:						
Costo storico	88.950	4.489	353.699	44.226	74.833	29.722.670
Fondo ammortamento	-81.798	-4.489	-348.001	-11.317	-71.885	-9.991.931
Consistenza al 31.12.2012	7.152	0	5.698	32.908	2.948	19.730.739

L'incremento dei costi relativi al "fabbricato ex Gea" è dovuto a interventi di ripristino e manutenzione straordinaria delle strade e delle aree ad esso pertinenti, necessari ai fini dello sfruttamento locativo dell'immobile.

L'incremento del costo relativo agli automezzi è dovuto al riscatto anticipato dei veicoli già detenuti in locazione finanziaria; detti veicoli sono stati venduti nel primissimo scorcio dell'esercizio 2013 in attuazione della politica di contenimento dei costi perseguita dalla società.

Attivo circolante

Crediti

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

Crediti verso clienti

La voce risulta così composta:

	<i>31.12.2012</i>	<i>31.12.2011</i>	<i>Variazioni</i>	<i>Variazioni percentuali</i>
Crediti verso clienti	1.066.394	730.381	336.013	31,5%
Fatture da emettere	51.456	197.599	-146.143	-284,0%
Note di credito da emettere/anticipi da clienti	-39.940	0	-39.940	-26,6%
Totale crediti verso clienti	1.077.909	927.980	149.929	13,9%

L'aumento dei crediti verso clienti è correlato all'aumento della loro durata media che, in



Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa
Cod. Fisc. 01375230503

relazione ai ricavi delle prestazioni, è passata da 45,85 giorni del 2010, ai 97,94 giorni del 2011 ed ai 112,53 giorni del 2012.

Crediti tributari e imposte anticipate

La voce comprende:

	31.12.2012	31.12.2011	Variazioni	Variazioni percentuali
Credito verso erario per imposte sul reddito	19.420	17.466	1.954	10,1%
Crediti verso erario per IVA	43.317	31.252	12.065	27,9%
Totale crediti tributari	62.737	48.719	14.018	22,3%

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

	31.12.2012			31.12.2011		
	Ammontare delle differenze temporanee	aliquota	effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	aliquota	effetto fiscale
Compensi amministratori da corrispondere	11.997	27,50%	3.299	10.653	27,50%	2.930
Quota contributo 1° Lotto tassato	581.031	32,32%	187.789	611.171	32,32%	197.530
Totale imposte anticipate	593.028	32,22%	191.088	621.824	32,24%	200.460

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 quota di contributo comunitario (euro 581.031) 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.

Crediti verso altri

La voce risulta così composta:

	31.12.2012	31.12.2011	Variazioni	Variazioni percentuali
Crediti verso fornitori	10.480	37.724	-27.245	-260,0%
Cauzioni a terzi	4.751	4.751	0	0,0%
Verso altri	4.324	4.324	0	0,0%
Totale altri crediti	19.556	46.800	-27.245	-139,3%

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

Disponibilità liquide

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

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

	31.12.2012	31.12.2011	Variazioni	Variazioni percentuali
Depositi bancari	90.798	361.179	-270.380	-298%
Denaro in cassa	367	82	285	78%
Totale disponibilità liquide	91.165	361.261	-270.095	-296%

Al fine di una più completa informativa si riporta il rendiconto finanziario degli anni 2012 e 2011:



Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa
Cod. Fisc. 01375230503

Rendiconto finanziario - Variazioni della liquidità immediata negli esercizi 2012/2011

	2012	2011
Fonti di finanziamento		
Liquidità generata dalla gestione reddituale dell'esercizio:		
Utile netto d'esercizio	164.249	174.264
<i>Rettifiche in più (meno) relative a voci che non hanno avuto effetto sulla liquidità:</i>		
Ammortamenti dell'esercizio	817.678	830.019
(Aumento)/Diminuzione crediti verso clienti	-149.929	-488.701
(Aumento) / Diminuzione altri crediti	-24.145	-16.109
Aumento / Diminuzione risconti attivi	2.642	-1.968
Diminuzione / Aumento fornitori	-136.129	328.408
Diminuzione risconti passivi	-322.889	-387.043
Aumento / Diminuzione altri debiti (esclusi dividendi da corrispondere)	73.648	-52.506
Aumento / Riduzione fondi oneri	0	0
<i>Indennità di anzianità dell'esercizio:</i>		
Accantonamenti	25.331	24.903
Pagamenti	0	-1.952
Liquidità generata dalla gestione reddituale	450.456	409.315
Aumento debiti verso fornitori per immobilizzazioni	0	0
Assunzione nuovi mutui	0	0
Aumento capitale	0	0
Valore netto contabile cespiti venduti/dismessi	0	0
Totale fonti (A)	450.456	409.315
Impieghi di liquidità		
Acquisti cespiti patrimoniali	182.928	226.534
Pagamento mutui e debiti di finanziamento	707.824	685.018
Pagamento dividendi	73.508	0
Totale impieghi (B)	964.260	911.552
Variazione della liquidità (A)-(B)	-513.805	-502.237
Cassa e banche all'inizio dell'esercizio	361.261	863.498
Cassa e banche alla fine dell'esercizio	-152.544	361.261
<i>di cui, cassa e conti correnti attivi</i>	<i>91.165</i>	<i>361.261</i>
<i>di cui, conti correnti passivi</i>	<i>-243.709</i>	<i>0</i>

Il consistente decremento della liquidità immediata è derivato essenzialmente dal finanziamento di spese incrementative sugli immobili con aperture di credito in conto corrente; dall'aumento dei crediti verso i conduttori (connesso all'allungamento dei tempi di incasso); dalla riduzione dei debiti verso fornitori (connessa alla riduzione dei tempi di pagamento); al pagamento di dividendi deliberati in precedenti esercizi.

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:

	31.12.2012	31.12.2011	Variazioni
Risconti su leasing	0	2.898	-2.898



Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa
Cod. Fisc. 01375230503

	31.12.2012	31.12.2011	Variazioni
Risconti su premi assicurativi	22.030	23.978	-1.948
Altri	2.635	431	2.204
Totale risconti attivi	24.665	27.307	-2.642

Patrimonio netto

Il seguente prospetto riporta i movimenti intervenuti nel Patrimonio Netto e la sua composizione al termine dell'esercizio 2012.

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 31.12.2010	5.720.000	39.459	404.090	229.380	6.392.929
Assemblea del 29.03.2011, destinazione utile 2010:					
- a riserva legale		11.469		-11.469	0
- a riserva straordinaria			217.912	-217.912	0
- arrotondamenti			-1	1	0
Utile dell'esercizio 2011				174.264	174.264
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

	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	59.641	B	-		
- riserva straordinaria	787.550	A, B, C	787.550		
- utile dell'esercizio	164.249	A, B, C	164.249		
Totale	6.731.439		951.799		
Quota non distribuibile			0		
Quota distribuibile			951.799		

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	137.098	0	484	25.815	162.429



Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa
Cod. Fisc. 01375230503

Debiti

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

Debiti verso banche

	31.12.2012			31.12.2011		
	Esigibili entro l'anno	Esigibili oltre l'anno	Totale	Esigibili entro l'anno	Esigibili oltre l'anno	Totale
Debiti verso banche:						
- c/c ordinari	243.709	0	243.709	0	0	0
- mutui	729.266	6.133.546	6.862.812	707.820	6.862.817	7.570.637
Totale	972.976	6.133.546	7.106.522	707.820	6.862.817	7.570.637

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 31.12.2011	Rimborsi 2012	Residuo debito al 31.12.2012	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	2.474.146	290.997	2.183.149	295.931	1.234.808	652.409
OPI n. 66863	3.615.199	2.083.848	180.566	1.903.282	186.393	805.601	911.288
OPI n. 68214	1.549.371	1.047.029	71.930	975.099	75.994	347.438	551.667
OPI n. 73596	2.700.000	1.965.614	164.332	1.801.282	170.948	752.917	877.417
Totale	13.029.139	7.570.637	707.824	6.862.812	729.266	3.140.765	2.992.781

Servizio mutui passivi	ESERCIZIO CORRENTE			ESERCIZIO PRECEDENTE		
	Rimborsi	Interessi passivi	Totale	Rimborsi	Interessi passivi	Totale
Mutuo CRP/B. Intesa	290.997	41.754	332.752	283.008	52.452	335.460
OPI n. 66863	180.566	31.770	212.335	175.264	39.357	214.621
OPI n. 68214	71.930	18.635	90.565	68.374	22.310	90.684
OPI n. 73596	164.332	40.958	205.290	158.372	48.483	206.855
Totale	707.824	133.117	840.941	685.018	162.601	847.619

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.

	31.12.2012	31.12.2011	Variazioni	Variazioni percentuali
Debiti verso fornitori	529.108	540.375	-11.267	-2%
Fatture da ricevere	278.798	391.494	-112.695	-40%
Note di credito da ricevere	-14.138	-1.971	-12.167	86%
Totale debiti verso fornitori	793.768	929.897	-136.129	-17%

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 171,91 giorni del 2011 ai 152,60 giorni del 2012.



Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa
Cod.Fisc. 01375230503

Debiti tributari

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

	31.12.2012	31.12.2011	Variazioni
Debiti per ritenute acconto v/lav. autonomi	4.612	991	3.621
Debiti per ritenute v/personale	20.618	14.063	6.555
Debiti per imposta sostitutiva rivalutazione TFR	485	195	290
Debiti per saldo IRES / IRAP	7.923	0	7.923
Totale debiti tributari	33.639	15.250	18.389

Debiti verso istituti di previdenza

Sono costituiti da debiti verso gli enti sotto elencati:

	31.12.2012	31.12.2011	Variazioni
I.N.P.S.	26.675	22.102	4.573
INAIL	807	1.679	-872
Altri	781	718	63
Totale debiti verso Istituti di previdenza	28.263	24.498	3.765

Altri debiti

Sono costituiti da:

	31.12.2012	31.12.2011	Variazioni
Debiti vs personale per retrib. e mensilità agg.ve	37.368	35.714	1.654
Debiti vs Soci per utili da distribuire	139.546	213.054	-73.508
Debiti vs Consiglio di Amministrazione	10.664	10.653	11
Debiti vs Collegio Sindacale	30.018	25.365	4.653
Depositi cauzionali su locazioni	154.234	154.234	0
Altri	3.533	3.560	-27
Totale altri debiti	375.363	442.580	-67.217

I debiti sopra elencati hanno durata non superiore ai 12 mesi escluso il debito relativo ai "depositi cauzionali su locazioni" pari ad 154.234, tenuto conto della durata (8 anni) dei rispettivi contratti di affitto.

Ratei e risconti passivi

I risconti passivi sono suddivisi come segue:

	31.12.2012			31.12.2011		
	Entro eser. successivo	Oltre eser. successivo	Totale	Entro eser. successivo	Oltre eser. successivo	Totale
Risconti su contributo U.E. 1° lotto	130.041	2.609.015	2.739.056	51.379	2.817.717	2.869.096
Risconti su contributo U.E. 2° lotto	192.847	3.066.215	3.259.062	335.664	3.116.246	3.451.910
Totale risconti passivi	322.888	5.675.230	5.998.118	387.043	5.933.963	6.321.006

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 2012 euro 322.888); in tal modo le opere sono esposte



Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa
Cod. Fisc. 01375230503

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.

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:

	31.12.2012	31.12.2011	Variazioni
Locazioni:			
Locazione immobili	1.431.617	1.426.673	4.944
Noleggio cogeneratore	40.000	40.000	0
Totale	1.471.616	1.466.673	4.944
Recupero spese condominiali:			
Ricavi accessori	1.673.166	1.756.005	-82.839
Ricavi addebito personale	351.401	235.566	115.835
Totale	2.024.567	1.991.571	32.996
Totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.496.184	3.458.244	37.940

L'incremento dei ricavi per riaddebito di personale è correlato all'integrale recupero del costo del personale tecnico destinato alla erogazione dei servizi erogati ai conduttori.

Gli "altri ricavi e proventi" sono così composti:

	31.12.2012	31.12.2011	Variazioni
Quota contributi Regione Toscana I° e II° lotto	322.888	387.043	-64.154
Recuperi e rimborso spese	850	0	850
Crediti d'imposta	6.000	6.000	0
Altri oneri e proventi	15	35	-20
Totale altri ricavi e proventi	329.753	393.078	-63.325

Costi per servizi

Tale voce comprende:

	31.12.2012	31.12.2011	Variazioni
Compensi e spese per organi sociali	71.849	69.055	2.794
Energia elettrica, gas, acqua	649.322	657.734	-8.411
Legali, amministrative e fiscali	72.092	95.280	-23.189
Manutenzioni	454.382	517.915	-63.533
Oneri bancari	7.552	5.609	1.943
Assicurazioni	48.973	47.904	1.069
Prestazioni di assistenza e coordinamento tecnico	53.635	46.355	7.280
Pubblicità e promozione	940	5.282	-4.342
Servizio di vigilanza e controllo accessi	154.007	142.628	11.379
Servizio pulizie	312.895	323.162	-10.267
Varie	43.105	35.635	7.470
Totale	1.868.750	1.946.559	-77.808



Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa
Cod. Fisc. 01375230503

Le variazioni intervenute nelle varie componenti dei "Costi per servizi" sono funzionali alla normale dinamica aziendale.

Costi per godimento di beni di terzi

I costi per godimento beni di terzi sono così composti:

	31.12.2012	31.12.2011	Variazioni
Affitto strada proprietà CPT	11.251	10.987	264
Noleggio macchine ufficio	1.080	1.310	-230
Canoni leasing	17.525	15.449	2.076
Totale	29.855	27.746	2.109

I canoni leasing sono relativi a contratti anticipatamente estinti nell'ultimo mese dell'esercizio.

Costi per il personale

Il numero medio dei dipendenti nel corso dell'anno 2012 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:

	31.12.2012	31.12.2011	Variazioni
Salari e stipendi	303.790	291.171	12.619
Oneri sociali	102.776	98.081	4.696
Trattamento di fine rapporto	25.815	24.903	912
Altri costi	21.368	17.206	4.161
Totale	453.749	431.361	22.388

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:

	31.12.2012	31.12.2011	Variazioni
Cancelleria e stampati	4.035	4.095	-61
Imposta ICI	179.078	98.080	80.998
Imposte indirette e tasse	14.046	12.114	1.932
Altri oneri	4.026	2.961	1.065
Totale	201.185	117.250	83.935

Proventi e oneri finanziari

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

	31.12.2012	31.12.2011	Variazioni
Interessi attivi su c/c bancari	1.273	7.261	-5.988
Totale	1.273	7.261	-5.988

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:

	31.12.2012	31.12.2011	Variazioni
Interessi passivi e commissioni massimo scoperto c/c bancari	2.221	445	1.776
Interessi passivi su mutui ipotecari	133.117	162.601	-29.484
Interessi passivi su depositi cauzionali ricevuti	0	3.905	-3.905
Totale	135.338	166.951	-31.613



Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa
Cod. Fisc. 01375230503

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:

	31.12.2012	31.12.2011	Variazioni
Insussistenza di passivo/sopravvenienze attive	38.694	3.820	34.874
Costi competenza esercizi precedenti	-17.133	-5.989	11.144
Totale	17.133	-2.169	23.730

Fra le sopravvenienze attive si segnala l'importo di euro 23.769 per sopravvenuto diritto al rimborso dell'IRES corrispondente all'IRAP gravante su costo del personale non dedotta in precedenti esercizi.

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 177.966 (al 31.12.2011 il saldo era pari a euro 162.265) e sono così scomponibili:

	31.12.2012			31.12.2011		
	IRES	IRAP	Totale	IRES	IRAP	Totale
Utile ante imposte	342.215	342.215		336.528	336.528	
Differenza nella base imponibile fra IRES e IRAP		566.254			593.221	
	342.215	908.469		336.528	929.749	
Aliquota di imposta applicabile	27,50%	4,82%		27,50%	4,82%	
Imposte teoriche	94.109	43.788	137.897	92.545	44.814	137.359
Effetto fiscale delle differenze permanenti:						
- Costi indeducibili	52.959	11.482	64.441	30.574	7.189	37.763
- Altre differenze	-14.556	-9.817	-24.373	-4.570	-8.287	-12.857
Carico d'imposta registrato a conto economico	132.512	45.453	177.966	118.549	43.716	162.265
Aliquota effettiva	38,72%	5,00%		35,23%	4,70%	

Altre informazioni

I compensi spettanti al Consiglio di Amministrazione per l'anno 2012 ammontano ad euro 34.000, 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



Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa
Cod. Fisc. 01375230503

mercato.

RIEPILOGO RIPARTIZIONE RICAVI	Toscana Energia Spa	Gea Spa	Comune di Pisa	Totale parti correlate	Altri	Totale Ricavi
Canoni locativi	532.956	430.531	403.684	1.367.171	104.446	1.471.616
Recupero spese servizi gest. immobili e utilizzo aree comuni	819.124	640.041	310.516	1.769.682	254.886	2.024.568
TOTALE	1.352.080	1.070.573	714.200	3.136.853	359.331	3.496.184

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 2012, 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.*

Valdarno S.r.l.
Assemblea del 22.05.2013

VERBALE DELLA RIUNIONE DI ASSEMBLEA

del giorno 22 maggio 2013

Il giorno 22 maggio 2013, in Pisa - Ospedaletto - Via Bellatalla n. 1, alle ore 10.30 si è riunita l'assemblea della Società, convocata in questo giorno e luogo mediante lettera raccomandata in data 15 maggio 2013 a firma del Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Sono presenti i Soci:

- **COMUNE di Pisa**, Socio portatore di una quota pari al 12,9164% del capitale sociale, rappresentato dall'assessore Giovanni Viale, giusta delega agli atti della società;
- **GEA Azienda Servizi per l'Ambiente S.p.A. in liquidazione**, Socio portatore di una quota pari al 40,8563% del capitale sociale, rappresentata dal liquidatore, Luca Cecconi;
- **TOSCANA ENERGIA S.p.A.**, socio portatore di una quota pari al 30,0455% del capitale sociale, rappresentata dalla dr.ssa Maria Vittoria Campera, giusta delega agli atti della società;
- **CPT Compagnia Pisana Trasporti S.p.A.**, socio portatore di una quota pari al 16,1818% del capitale sociale, rappresentata dal dott. Giovanni Viale, giusta delega agli atti della società.

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

- Vincenzo Mastantuono Presidente
- Carlo Guelfi Consigliere

Valdarno S.r.l.
Assemblea del 22.05.2013

- Francesco Taruntoli Consigliere
- Fabrizio Giuliano Consigliere

Per il Collegio Sindacale è presente il prof. Stefano Sanna, presidente, e il dott. Stefano Monti, sindaco effettivo; ha giustificato la propria assenza il sindaco dott. Mauro Pieri. 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 2012, Relazione sulla gestione, Relazione del Collegio Sindacale: deliberazioni inerenti;
- 2) 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 quindi riassume brevemente il contenuto del bilancio e della relazione degli amministratori evidenziandone

Valdarno S.r.l.
Assemblea del 22.05.2013

i tratti salienti.

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.

Chiede e ottiene quindi la parola il dott. Giovanni Viale, il quale espone sinteticamente il contenuto del documento di valutazione della gestione 2012, redatto dal Comune di Pisa; invita l'organo amministrativo ad attuare più rigorose politiche di contenimento dei costi, con particolare riferimento ai costi di vigilanza e portierato, ai costi per consumi energetici ed ai costi di personale, relativamente ai quali evidenzia la consistente crescita prodottasi nel periodo dal 2006 al 2012. Rileva inoltre una situazione di possibile sovradimensionamento della struttura e chiede al consiglio di amministrazione di predisporre e trasmettere all'Ente locale controllante una dettagliata relazione illustrativa sulle dinamiche dell'organico aziendale sin dalla costituzione della società e delle storie degli eventuali passaggi dalle società socie.

Il Presidente prende atto delle osservazioni del Comune e comunica l'impegno dell'organo amministrativo a verificare l'esistenza di condizioni che consentano di realizzare una riduzione dei costi di personale; relaziona inoltre brevemente sui progetti allo studio della società per il contenimento dei consumi e dei costi energetici.

Valdarno S.r.l.
Assemblea del 22.05.2013

Esaurita la discussione, il Presidente mette ai voti il bilancio dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2012 e la proposta di destinazione dell'utile di euro 164.249 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 164.249:

- alla riserva legale il 5%, pari a euro 8.213;

- il residuo, pari a euro 156.036, alla riserva straordinaria.

*

Sul **secondo punto** all'ordine del giorno, chiede e ottiene la parola il dott. Giovanni Viale il quale informa i presenti che il Comune di Pisa ha ricevuto dal socio Toscana Energia S.p.A. una comunicazione di disponibilità a recedere da Valdarno S.r.l. con assegnazione di immobili ed eventuale conguaglio in danaro a favore della società.

Il dott. Viale informa altresì l'assemblea che la Giunta del Comune di Pisa, con delibera in corso di pubblicazione, ha valutato positivamente l'ipotesi di semplificazione della compagine sociale che conseguirebbe al recesso di Toscana Energia, a condizione che tale soluzione venga attuata sulla base di valori attestati da idonee valutazioni peritali.

Quindi, in rappresentanza del Comune di Pisa, sottopone la

Valdarno S.r.l.
Assemblea del 22.05.2013

questione ai soci, proponendo all'assemblea di dare mandato al Consiglio di amministrazione affinché il medesimo effettui una valutazione tecnica circa le modalità di realizzazione di una eventuale fuoriuscita di Toscana Energia S.p.A. dalla compagine sociale di Valdarno S.r.l., da attuarsi preferibilmente mediante un'operazione di recesso convenzionale con assegnazione di immobili, basata su perizie di valori effettuate nel rispetto della vigente normativa e previa idonea modifica dello statuto di Valdarno S.r.l.

Quindi, dopo breve discussione, l'assemblea all'unanimità

delibera

di accogliere la proposta formulata dal dott. Giovanni Viale in rappresentanza del Comune di Pisa.

*

Non essendovi altri argomenti da trattare, alle ore 12.00 la riunione ha termine.

Del che il presente verbale.

Il Segretario
(Stefano Campora)

Firmato

Il Presidente
(Vincenzo Mastantuono)

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 2012

Relazione sulla gestione



Registro Imprese di Pisa
Cod. fisc. 01375230503

Valdarno S.r.l.
Bilancio al 31 Dicembre 2012
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.

Bilancio al 31.12.2012
Relazione sulla gestione

Signori Soci,

unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, 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.

Ai sensi dell'art. 2364, co. 2, c.c., si segnala che, anche in considerazione dei maggiori adempimenti richiesti dalle predette disposizioni, gli amministratori si sono avvalsi del maggior termine, consentito dall'art. 9 dello Statuto, per la convocazione dell'assemblea chiamata a deliberare l'approvazione del bilancio 2012.

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 2012 evidenzia un utile di euro 164.249, al netto delle imposte di competenza pari a euro 177.966.

Il risultato ante imposte, pari a euro 342.215, è stato a sua volta determinato allocando accantonamenti per euro 817.678 ai fondi di ammortamento.

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:



Valdarno S.r.l.

Bilancio al 31.12.2012
Relazione sulla gestione

Conto Economico riclassificato	2012	2011	2010	Variazione 2012 - 2011
Ricavi da canoni	1.471.616	1.466.673	1.680.508	4.943
Ricavi da prestazioni	2.024.568	1.991.571	1.816.706	32.997
Valore della produzione operativa	3.496.184	3.458.244	3.497.214	37.940
Costi esterni operativi	1.898.605	1.974.305	1.856.939	-75.700
Valore aggiunto (VA)	1.597.579	1.483.939	1.640.275	113.640
Costi del personale	453.749	431.361	406.638	22.388
Margine operativo lordo (MOL)	1.143.830	1.052.578	1.233.637	91.252
Ammortamenti e accantonamenti (al netto dei contributi)	494.790	442.976	534.075	51.814
Risultato operativo (RO)	649.040	609.602	699.562	39.438
Risultato dell'area accessoria	-194.320	-111.215	-148.606	-83.105
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	1.273	7.261	5.497	-5.988
EBIT normalizzato	455.993	505.648	556.453	-49.655
Risultato dell'area straordinaria	21.560	-2.168	6.309	23.728
EBIT integrale	477.553	503.480	562.762	-25.927
Oneri finanziari	135.338	166.951	139.700	-31.613
Risultato lordo (RL)	342.215	336.529	423.062	5.686
Imposte sul reddito	177.966	162.265	193.682	15.701
Risultato netto (RN)	164.249	174.264	229.380	-10.015

In merito ai dati sopra esposti, segnaliamo che nel corso del 2012 la situazione locativa è rimasta pressoché immutata rispetto a quella in essere al termine del precedente esercizio.

Sul fronte dei canoni, si segnala il minor provento originato dal congelamento degli adeguamenti Istat per gli immobili locati al Comune di Pisa (art. 3, D.L. n. 95 del 6 luglio 2012), ammontante a circa 10.000 euro, ed il venir meno, dal mese di aprile 2012, del canone mensile di circa 1.260 euro relativo alla parte dell'edificio D sin qui condotto in locazione dal socio CPT.

La gestione del 2012 si è particolarmente concentrata sul contenimento dei costi della struttura aziendale, realizzando gran parte dei risultati fissati nel piano elaborato in esito alla richiesta formulata agli amministratori nell'assemblea del maggio 2012.

Ulteriori benefici, in termini di economicità della gestione, sono stati conseguiti in virtù dell'integrale riaddebito ai conduttori del costo del personale addetto ai servizi comuni.

Gli sforzi prodotti hanno consentito di migliorare il margine ed il risultato operativo di circa 90.000 e 40.000 euro rispettivamente.

Il buon risultato raggiunto nella gestione operativa ha consentito di assorbire l'impatto negativo prodottosi nell'area della gestione accessoria per oltre 80.000 euro, originato dal consistente incremento della tassazione locale, aumentata da 100 a 180 mila euro circa con il passaggio dall'ICI all'IMU.

Un ulteriore contributo al risultato dell'esercizio è giunto dalla riduzione dei tassi di interessi, che ha consentito un risparmio di oltre 30.000 euro per oneri finanziari, e dal sopravvenuto diritto al rimborso di euro 23.000 circa per IRES di anni precedente, corrispondente alla deduzione dell'IRAP gravante sul costo del lavoro.

Per il dettaglio degli importi si rimanda alla nota integrativa.

Sul fronte dell'attività manutentiva ordinaria sono stati interventi per complessivi euro 343.000, fra i quali si evidenziano lavori sull'edificio "A" per circa 82.000 euro relativi a interventi di



Valdarno S.r.l.

Bilancio al 31.12.2012
Relazione sulla gestione

sistemazione delle terrazze, ripristino scarichi di condensa, riparazione cappotti e sostituzione di "fan coil".

L'attività di manutenzione straordinaria è stata limitata a interventi di ripristino e sistemazione delle strade di accesso al piazzale adiacente all'edificio I, per un complessivo ammontare di circa 140.000, portato 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		2012	2011	2010
ROE netto	RN / MP	2,44%	2,65%	3,59%
ROE lordo	RL / MP	5,08%	5,12%	6,62%
ROI	RO / (Cio medio - Po medie)	4,43%	4,40%	4,78%
ROS	RO / RICAVI DA CANONI E PRESTAZIONI	18,56%	17,63%	20,00%

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)	2012	2011	2010
Immobilizzazioni immateriali	221.224	235.196	241.333
Immobilizzazioni materiali (al netto dei contributi in c/impianti)	13.732.621	14.039.890	14.251.732
Immobilizzazioni finanziarie	4.751	4.751	4.751
Attivo fisso (AF)	13.958.596	14.279.836	14.497.816
Risconti attivi	24.665	27.307	25.339
Liquidità differite	1.156.998	1.018.748	512.401
Liquidità immediate	91.165	361.261	863.498
Attivo Circolante (AC)	1.272.828	1.407.316	1.401.238
Capitale investito (CI)	15.231.424	15.687.152	15.899.053
Capitale sociale	5.720.000	5.720.000	5.720.000
Riserve e utili	1.011.440	847.193	672.928
Mezzi propri (MP)	6.731.440	6.567.193	6.392.928
Passività consolidate (Pml)	6.450.209	7.154.149	7.878.330
Passività correnti (Pc)	2.049.775	1.965.810	1.627.796
Capitale di finanziamento	15.231.424	15.687.152	15.899.053
Rettifiche Risconti passivi	5.998.118	6.321.007	6.708.050
Capitale investito / di finanziamento da bilancio	21.229.542	22.008.159	22.607.103

La diminuzione dell'attivo circolante è dovuta al saldo algebrico fra l'incremento delle liquidità differite per circa euro 138.000 (dovuto in massima parte all'allungamento dei tempi di



Valdarno S.r.l.

Bilancio al 31.12.2012
Relazione sulla gestione

pagamento da parte dei conduttori) e la diminuzione di circa euro 270.000 dei depositi bancari, originata sia dai ritardi nei pagamenti sia da interventi di ripristino e manutenzione straordinaria, non riaddebitabili ai conduttori.

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

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale)	2012	2011	2010
Capitale investito operativo (Cio)	15.229.877	15.687.152	15.899.053
Impieghi extra-operativi (Ie.o.)	1.547	0	0
Capitale investito (CI)	15.231.424	15.687.152	15.899.053
Mezzi propri (mp)	6.731.440	6.567.193	6.392.928
Passività di finanziamento (Pf)	6.862.813	7.570.637	8.255.655
Passività operative (Po)	1.637.171	1.549.322	1.250.471
Capitale di finanziamento	15.231.424	15.687.152	15.899.053

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

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni		2012	2011	2010
Margine primario di struttura	MP - AF	-7.227.156	-7.712.643	-8.104.888
Quoziente primario di struttura	MP / AF	0,48	0,46	0,44
Margine secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) - AF	-776.947	-558.494	-226.558
Quoziente secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) / AF	0,94	0,96	0,98

Indici sulla struttura dei finanziamenti		2012	2011	2010
Quoziente di indebitamento complessivo	(PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	1,26	1,39	1,49
Quoziente di indebitamento finanziario	PASS. DI FIN.TO / MP	1,02	1,15	1,29

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

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

Indicatori di solvibilità		2012	2011	2010
Margine di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. - PASS. CORR.	-776.947	-558.494	-226.558
Quoziente di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. / PASS. CORR.	0,62	0,72	0,86
Margine di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) - PASS. CORR.	-801.612	-585.801	-251.897
Quoziente di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) / PASS. CORR.	0,61	0,70	0,85

Per quanto concerne gli indicatori di solvibilità, i valori negativi dei margini (e inferiori ad uno dei quozienti) riflettono invece una situazione prossima alla criticità della liquidità aziendale - tra



Valdarno S.r.l.

Bilancio al 31.12.2012
Relazione sulla gestione

l'altro in progressivo deterioramento - connessa ai forti ritardi nei pagamenti da parte delle amministrazioni pubbliche locatarie che ha caratterizzato l'esercizio 2012.

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		2012	2011	2010
Numero medio dei dipendenti		10	10	10
Costo medio per dipendente	Costi del personale / Num. medio dipendenti	45.375	43.136	40.664
Costo del lavoro su Valore della gestione economica	Costi del personale / Valore della produzione	12,98%	12,47%	11,63%
Valore aggiunto per dipendente	Valore Aggiunto / Num. medio dipendenti	159.758	148.394	164.028

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 estremamente 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. Diverse 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.



Valdarno S.r.l.

Bilancio al 31.12.2012
Relazione sulla gestione

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 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 2012.

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.



Valdarno S.r.l.

Bilancio al 31.12.2012
Relazione sulla gestione

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 e costruzione.

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 possono ritenersi estranee a questa relazione.

Si prevede che, rispetto al 2012, nel corso del 2013 potranno conseguirsi maggiori canoni locativi per euro 95.000 circa in relazione alla messa a reddito di immobili in precedenza non locati e all'adeguamento Istat dei canoni, nonché di poter realizzare risparmi di costi della struttura aziendale per circa 39.000 euro.

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

L'articolo 45 del D.L. n.5/12, 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 2012. Della relativa spesa è data evidenza - oltre che nella voce n. 9 del conto economico, alla pag. 12 della nota integrativa e al par. 4 della presente relazione;

2) la consistenza dei debiti di finanziamento, pari a euro 6.862.812, 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 nel 2013 (38.000 euro circa in valore assoluto). L'obiettivo per il 2012 è stato parzialmente realizzato, conseguendo un risparmio complessivo del 7% circa corrispondente a una riduzione di costo effettiva di circa 16.000 euro.

Lo scostamento di 22.000 euro circa rispetto alle previsioni è stato originato essenzialmente: dalla sopravvenuta necessità di maggiori servizi di assistenza legale, per 8.000 euro circa; da maggiori costi di energia, carburanti, manutenzioni, assicurazioni, servizi telefonici, spese bancarie e simili, per complessivi 11.000 euro netti circa; da maggiori altri rimborsi e spese per 3.000 euro circa;

- nel mese di novembre 2012 sono stati anticipatamente estinti i contratti di locazione finanziaria scadenti nel 2017, raggiungendo un accordo, definitivamente formalizzato nei primi mesi del 2013, che si tradurrà in un risparmio di costi complessivamente stimati in circa 24.000 euro per il biennio 2013-2014.

- nel mese di luglio 2012 è stato sottoscritto un contratto preliminare per la locazione di autorimesse e aree adiacenti all'edificio "I" per un canone annuo di circa 78.000 euro,



Valdarno S.r.l.

Bilancio al 31.12.2012
Relazione sulla gestione

subordinato all'esecuzione degli interventi manutentivi straordinari, necessari a rendere idonei all'uso gli immobili in discorso; gli interventi manutentivi sono stati realizzati sostenendo un costo di circa 140.000 euro, capitalizzato ad incremento delle immobilizzazioni materiali; il contratto definitivo di locazione è stato sottoscritto nel mese di dicembre 2012 con effetto dal primo gennaio 2013.

Dal luglio 2013 è inoltre prevista la locazione di ulteriori spazi dell'edificio I a un canone annuo di circa 18.000 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 164.248:

- alla riserva legale il 5% pari a euro 8.212;
- il residuo di euro 156.036, alla riserva straordinaria.

Pisa, 18 aprile 2013

Il Consiglio di Amministrazione

Vincenzo Mastantuono *Firmato*

Carlo Guelfi *Firmato*

Francesco Taruntoli *Firmato*

Mario Silvi *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.*

Valdarno S.r.l.

Registro Imprese di Pisa
Codice Fiscale 01375230503

Valdarno S.r.l.
Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio al 31 dicembre 2012

All'Assemblea dei Soci

Il collegio sindacale, in relazione al disposto dell'art. 2429 co. 2, c.c., e all'art. 14, D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, riferisce quanto segue:

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2012 abbiamo svolto l'attività di vigilanza prevista dalla legge, secondo i principi di comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dai Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

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

Risultanze patrimoniali

+ Attività	€	21.229.542
- Fondo di Trattamento Fine Rapporto	€	162.429
- Debiti	€	8.337.555
- Risconti passivi	€	5.998.118
= Patrimonio netto	€	6.731.440

Risultanze economiche

+ Valore della produzione, proventi finanziari e proventi straordinari	€	3.865.904
- Costi della produzione, oneri finanziari e oneri straordinari	€	3.523.689
- Imposte dell'esercizio	€	177.966
= Risultato dell'esercizio	€	164.249

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 2012; non ritiene questo collegio di dover formulare in proposito ulteriori osservazioni.

Ricevimento del bilancio

Il bilancio, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa, è stato messo a disposizione del collegio sindacale in data 18 aprile 2013, dopo che il Consiglio di Amministrazione nella seduta tenutasi in pari data ha deliberato la sua approvazione; gli amministratori, nella relazione prevista dall'art. 2428, c.c., hanno segnalato le particolari esigenze per le quali hanno ritenuto di dover convocare l'assemblea nel maggior termine di 180 giorni consentito dall'art. 9 dello statuto e dall'art. 2364, co. 2., c.c.

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

Rispetto della legge e dello statuto sociale

Abbiamo ricevuto informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale compiute dalla società. Relativamente a tali attività riteniamo che le azioni deliberate e poste in essere siano conformi alla legge e allo statuto sociale, non siano state manifestamente imprudenti, azzardate, o in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio aziendale.

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.

Valdarno S.r.l.

Registro Imprese di Pisa
Codice Fiscale 01375230503

Adeguatezza struttura organizzativa e sistema di controllo interno

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della società e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite osservazioni dirette, raccolta di informazioni dai responsabili della funzione organizzativa.

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo-contabile, oltre che sull'adeguatezza 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. Al riguardo non abbiamo alcuna osservazione da fare.

Gestione sociale e prevedibile evoluzione

Nel corso dell'esercizio e successivamente alla chiusura dello stesso, siamo stati informati dall'organo amministrativo sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società; anche in base alle nostre verifiche non abbiamo riscontrato operazioni atipiche e/o inusuali o fatti significativi suscettibili di segnalazione o di menzione nella presente relazione.

Resoconto delle verifiche

Sulla base delle verifiche effettuate il Collegio ha rilevato il rispetto delle disposizioni imposte dalla legge e dallo statuto sociale a carico della società e dell'organo amministrativo; la regolare tenuta dei libri e registri contabili, nonché dei libri sociali; il regolare versamento dei tributi e dei contributi dovuti allo Stato, ad altre amministrazioni pubbliche ed agli enti previdenziali ed assistenziali; la regolare presentazione delle dichiarazioni fiscali.

Rispetto dei principi contabili

Il Collegio dà atto che nella redazione del bilancio si sono rispettati i principi previsti dalla normativa vigente.

Le imposte a carico dell'esercizio risultano determinate in ottemperanza alla normativa vigente.

Deroghe ex art. 2423

Per quanto a nostra conoscenza l'organo amministrativo, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'articolo 2423, comma quattro del codice civile.

Denunce pervenute al collegio

Nel corso dell'esercizio non ci sono state denunce ai sensi dell'articolo 2408 del codice civile.

Operazioni particolari

Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale non ha rilasciato pareri in ordine ad operazioni particolari.

Revisione legale

In merito all'attività di revisione legale dei conti, attribuita al collegio sindacale, Vi comunichiamo quanto segue.

1 - Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 (periodo 1 gennaio – 31 dicembre 2012), 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

Valdarno S.r.l.

Registro Imprese di Pisa
Codice Fiscale 01375230503

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 11 maggio 2012.

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 2012.

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 2012.

Giudizio finale

Esprimiamo parere favorevole all'approvazione del bilancio di esercizio così come redatto dall'organo amministrativo ed alla proposta di integrale destinazione a riserva dell'utile di esercizio, così come formulata nella relazione sulla gestione; su tale proposta il collegio si esprime con particolare favore, tenuto conto della posizione finanziaria illustrata nella citata relazione.

Pisa, 22 aprile 2013

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.*