

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2009

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	23
Capitolo 4 - RELAZIONE GESTIONE	28
Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI	33

V ALDARNO S.r.l. - Bilancio al 31 dicembre 2009

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)

31.12.2009

31.12.2008

S Stato patrimoniale - attivo

(B)	Immobilizzazioni:		
I	Immobilizzazioni immateriali		
	7 Altre	41.096	43.702
	Totale immobilizzazioni immateriali	41.096	43.702
II	Immobilizzazioni materiali:		
	1 Terreni e fabbricati	20.901.170	21.571.344
	2 Impianti e macchinario	689.271	856.499
	3 Attrezzature industriali e commerciali	108.401	184.380
	4 Altri beni	2.743	8.228
	Totale immobilizzazioni materiali	21.701.585	22.620.451
	Totale immobilizzazioni	21.742.681	22.664.153
(C)	Attivo circolante:		
II	Crediti		
	1 Verso clienti	280.320	626.771
	4bis Crediti tributari	18.690	67.368
	4ter Imposte anticipate	211.748	222.285
	5 Verso altri		
	<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	10.831	22.336
	<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	4.751	4.751
	Totale crediti del circolante	526.340	943.511
IV	Disponibilità liquide		
	1 Depositi bancari e postali	1.028.862	1.145.655
	3 Denaro e valori in cassa	138	66
	Totale disponibilità liquide	1.029.000	1.145.721
	Totale attivo circolante	1.555.340	2.089.232
(D)	Ratei e risconti	31.112	705
	TOTALE ATTIVO	23.329.133	24.754.090

(importi in euro)

31.12.2009

31.12.2008

S tato patrimoniale - passivo

(A)	Patrimonio netto:		
I	Capitale	5.720.000	5.720.000
IV	Riserva legale	26.582	25.125
VII	Altre riserve:	404.091	376.394
	- Riserva straordinaria	404.090	376.397
	- Arrotondamenti unità euro	1	-3
IX	Utile dell'esercizio	257.531	29.151
	Totale patrimonio netto	6.408.204	6.150.670
(C)	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	104.520	85.800
(D)	Debiti		
	4 Debiti verso banche		
	<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	635.098	626.949
	<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	8.292.302	9.334.874
	7 Debiti verso fornitori	501.358	972.580
	12 Debiti tributari	116.635	14.881
	13 Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	21.046	20.045
	14 Altri debiti	235.548	227.496
	<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	41.707	39.292
	<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	193.841	188.204
	Totale debiti	9.801.987	11.196.825
(E)	Ratei e risconti	7.014.422	7.320.795
	TOTALE PASSIVO	23.329.133	24.754.090

(importi in euro)		31.12.2009	31.12.2008
C Conto economico			
(A) Valore della produzione:			
1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.425.453	3.625.670
5	Altri ricavi e proventi	306.438	337.068
Totale valore della produzione		3.731.891	3.962.738
(B) Costi della produzione:			
7	Per servizi	1.583.037	1.813.124
8	Per godimento di beni di terzi	10.753	10.594
9	Per il personale	365.746	345.369
	<i>a. Salari e stipendi</i>	255.832	239.535
	<i>b. Oneri sociali</i>	80.760	75.170
	<i>c. Trattamento di fine rapporto</i>	18.929	18.093
	<i>e. Altri costi</i>	10.225	12.571
10	Ammortamenti e svalutazioni	923.591	983.291
	<i>a. Amm.to delle immobilizzazioni immateriali</i>	4.056	4.103
	<i>b. Amm.to delle immobilizzazioni materiali</i>	919.535	979.188
14	Oneri diversi di gestione	118.680	132.502
Totale costi della produzione		3.001.807	3.284.880
Differenza tra valore e costi della produzione		730.084	677.858
(C) Proventi e oneri finanziari:			
16	Altri proventi finanziari	12.102	43.374
	<i>d. proventi diversi dai precedenti</i>	12.102	43.374
17	Interessi ed altri oneri finanziari	-270.148	-576.293
Totale proventi ed oneri finanziari		-258.046	-532.919
(E) Proventi ed oneri straordinari:			
20	Proventi	1.648	7.840
	<i>- arrotondamenti euro</i>	0	1
	<i>- altri proventi</i>	1.648	7.839
21	Oneri	-4.879	-15.706
	<i>- arrotondamenti euro</i>	-1	
	<i>- altri oneri</i>	-4.878	-15.706
Totale delle partite straordinarie		-3.231	-7.866
Risultato prima delle imposte		468.807	137.073
22	Imposte sul reddito dell'esercizio	-211.276	-107.922
	<i>a. correnti</i>	-200.739	-103.145
	<i>b anticipate e differite</i>	-10.537	-4.777
23 UTILE DELL'ESERCIZIO		257.531	29.151

Nota integrativa al Bilancio al 31 dicembre 2009

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.

Tipologia	Periodo di ammortamento (anni)
- oneri pluriennali mutuo CR Pisa	22
- oneri pluriennali mutuo San Paolo	21
- oneri pluriennali locazioni	20
- software	5

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite dai costi sostenuti per la stipula dei contratti di mutuo, ammortizzati in rapporto alla durata dei mutui stessi, e dal costo del software applicativo acquistato a titolo di licenza d'uso a tempo indeterminato. Nel corso dell'esercizio sono state sostenute 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 es. preced.te:						
Costo storico	0	32.924	33.348	8.470	3.485	78.227
Fondo ammortamento	0	-16.278	-10.976	-3.809	-3.462	-34.525
Consistenza al 31.12.2008	0	16.646	22.372	4.661	23	43.702
Variazioni dell'esercizio:						
Acq.ni/Rettif. costo storico	1.450					1.450
Rettifiche fondo amm.to						0
Ammortamenti	-290	-1.568	-1.752	-423	-23	-4.056
Totale variazioni	1.160	-1.568	-1.752	-423	-23	-2.606
Consistenza eserc. in corso:						
Costo storico	1.450	32.924	33.348	8.470	3.485	79.677
Fondo ammortamento	-290	-17.846	-12.728	-4.232	-3.485	-38.581
Consistenza al 31.12.2009	1.160	15.078	20.620	4.238	0	41.096

I 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.

<i>Tipologia</i>	<i>Aliquota di ammortamento applicata</i>
<i>Terreni e fabbricati:</i>	
- Fabbricato ex Gea	3%
- Fabbricati 1° lotto	3%
- Fabbricati 2° lotto	3%
- Terreni	non ammortizzabili
- Costruzioni leggere	10%
- Piazzale	3%
<i>Impianti e macchinari:</i>	
- Impianti specifici	25%
- Impianto telefonico	20%
- Impianto cogenerazione	9%
- Impianto telecontrollo	25%
- Impianto tv	20%
- Impianto centrale termica	15%
<i>Attrezzature industriali e commerciali:</i>	
- Macchine da ufficio	20%
- Telefoni cellulari	20%
- Mobili ed arredi	15%
- Macchinari, apparecchi e attrezzature varie	15%
<i>Altri beni:</i>	
- Automezzi	25%

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

	<i>Fabbricato ex Gea</i>	<i>Fabbricati 1° lotto</i>	<i>Fabbricati 2° lotto</i>	<i>Terreni</i>	<i>Costruzioni leggere</i>	<i>Piazzale</i>
Consistenza eserc. preced.te:						
Costo storico	1.549.783	12.506.472	7.666.143	4.553.643	40.614	481.366
Fondo ammortamento	-380.490	-3.042.633	-1.662.165	0	-22.338	-119.053
Consistenza al 31.12.2008	1.169.293	9.463.839	6.003.978	4.553.643	18.276	362.313
Variazioni dell'esercizio:						
Riclassificazioni						
Acquisizioni/oneri incrementativi						
Alienaz. costo storico/vendite						
Rettifica fondo ammortamento						
Ammortamenti	-46.493	-375.194	-229.984		-4.061	-14.441
Totale variazioni	-46.493	-375.194	-229.984	0	-4.061	-14.441
Consistenza eserc. in corso:						
Costo storico	1.549.783	12.506.472	7.666.143	4.553.643	40.614	481.366
Fondo ammortamento	-426.983	-3.417.827	-1.892.149	0	-26.399	-133.494
Consistenza al 31.12.2009	1.122.800	9.088.645	5.773.994	4.553.643	14.215	347.872

	<i>Impianti specifici</i>	<i>Impianto telefonico</i>	<i>Impianto cogenera- zione</i>	<i>Impianto telecon- trollo</i>	<i>Impianto antincendio</i>	<i>Macchine ufficio</i>
Consistenza eserc. preced.te:						
Costo storico	275.035	109.305	944.220	435.841	115.581	29.395
Fondo ammortamento	-80.491	-109.305	-403.460	-375.169	-50.764	-25.827
Consistenza al 31.12.2008	194.544	0	540.760	60.672	64.817	3.568
Variazioni dell'esercizio:						
Riclassificazioni						
Acquisizioni						490
Alienazione costo storico						
Rettifica fondo ammortamento						5
Ammortamenti	-12.877		-84.980	-56.028	-17.337	-2.282
Totale variazioni	-12.877	0	-84.980	-56.028	-17.337	-1.787
Consistenza eserc. in corso:						
Costo storico	275.035	109.305	944.220	435.841	115.581	29.885
Fondo ammortamento	-93.368	-109.305	-488.440	-431.197	-68.101	-28.104
Consistenza al 31.12.2009	181.667	0	455.780	4.644	47.480	1.781

	<i>Impianto centrale termica</i>	<i>Attrezz. Minuta</i>	<i>Mobili ed arredi</i>	<i>Automezzi</i>	<i>Macchinari, apparecchi e attrezza- ture varie</i>	<i>Totale</i>
Consistenza eserc. preced.te:						
Costo storico	88.950	3.349	347.500	21.942	70.784	29.239.923
Fondo ammortamento	-28.427	-3.349	-247.039	-13.713	-55.249	-6.619.472
Consistenza al 31.12.2008	60.523	0	100.461	8.229	15.535	22.620.451
Variazioni dell'esercizio:						
Riclassificazioni						0
Acquisizioni					172	662
Alienazione costo storico						0
Rettifica fondo ammortamento						5
Ammortamenti	-13.342		-46.610	-5.485	-10.419	-919.533
Totale variazioni	-13.342	0	-46.610	-5.485	-10.247	-918.866
Consistenza eserc. in corso:						
Costo storico	88.950	3.349	347.500	21.942	70.956	29.240.585
Fondo ammortamento	-41.769	-3.349	-293.649	-19.198	-65.668	-7.539.000
Consistenza al 31.12.2009	47.181	0	53.851	2.744	5.288	21.701.585

Nel corso dell'esercizio non sono stati effettuati significativi acquisti di nuove immobilizzazioni.

Attivo circolante

Crediti

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

Crediti verso clienti

La voce risulta così composta:

	31.12.2009	31.12.2008	Variazioni
Crediti verso clienti	385.912	448.413	-62.501
Fatture da emettere	97	178.358	-178.261
Note di credito da emettere	-105.689	0	-105.689
Totale crediti verso clienti	280.320	626.771	-346.451

Crediti tributari

La voce comprende:

	31.12.2009	31.12.2008	Variazioni
Credito imposta rivalutazione TFR	0	0	0
Credito verso erario per acc.ti imposte e rit. subite	0	10.573	-10.573
Crediti verso erario per IVA	18.690	56.795	-38.105
Totale crediti tributari	18.690	67.368	-48.678

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

	31.12.2009			31.12.2008		
	Ammontare delle differenze temporanee	aliquota	effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	aliquota	effetto fiscale
Spese di rappresentanza 2007	70	32,32%	23	105	32,32%	34
Spese di rappresentanza 2005	0	32,32%	0	555	32,32%	179
Spese di rappresentanza 2006	25	32,32%	8	50	32,32%	16
Quota contributo 1° Lotto tassato	655.066	32,32%	211.717	687.053	32,32%	222.056
Totale imposte anticipate			211.748			222.285

Le imposte anticipate sono state liquidate assumendo un'aliquota IRES del 27,5% e l'aliquota del 4,82% per quanto riguarda l'IRAP.

L'iscrizione delle imposte anticipate è stata mantenuta in quanto la Società ha conseguito una sufficiente solidità patrimoniale e reddituale che ha fatto maturare la ragionevole certezza dell'esistenza nei prossimi anni di redditi che consentiranno il loro recupero.

Tali imposte sono relative essenzialmente alla quota di contributo comunitario (€ 655.066.=) 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:

	31.12.2009	31.12.2008	Variazioni
Crediti verso fornitori	9.517	20.672	-11.155
Crediti su operazioni pronti contro termine	0	0	0
Cauzioni a terzi	4.751	4.751	0
Verso altri	1.314	1.664	-350
Totale altri crediti	15.582	27.087	-11.505

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

Disponibilità liquide

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

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

	31.12.2009	31.12.2008	Variazioni
Depositi bancari	1.028.862	1.145.655	-116.793
Denaro in cassa	138	66	72
Totale disponibilità liquide	1.029.000	1.145.721	-116.721

Al fine di una più completa informativa si riporta il rendiconto finanziario degli anni 2008/2009:

<i>Rendiconto finanziario che espone le variazioni nella situazione patrimoniale e finanziaria in termini di liquidità per gli esercizi 2008/2009</i>		
<i>Fonti di finanziamento</i>	2009	2008
Liquidità generata dalla gestione reddituale dell'esercizio:		
Utile netto d'esercizio	257.531	29.151
Rettifiche in più (meno) relative a voci che non hanno avuto effetto sulla liquidità:		
Ammortamento dell'esercizio	923.591	983.291
Diminuzione crediti verso clienti	346.451	201.452
Aumento / Diminuzione altri crediti	70.720	805.651
Diminuzione rimanenze	0	13.070
Aumento / Diminuzione risconti attivi	-30.407	936
Diminuzione / Aumento fornitori	-472.552	484.663
Diminuzione risconti passivi	-306.373	-311.717
Aumento altri debiti	110.807	6.375
Aumento / Riduzione fondi oneri	0	-1.429
Indennità di anzianità dell'esercizio:		
Quota	18.720	17.510
Pagamenti	0	0
Liquidità generata dalla gestione reddituale		
	918.488	2.228.953
Aumento debiti verso fornitori, pagabili entro dodici mesi, per immobilizzazioni	0	6.227
Assunzione nuovi mutui	0	0
Aumento capitale	0	0
Valore netto contabile cespiti venduti/dismessi	0	14.887
	918.488	2.250.067
Impieghi di liquidità:		
Acquisti cespiti patrimoniali	787	234.921
Pagamento mutui	1.034.422	602.351
Pagamento dividendi	0	0
	1.035.209	837.272
Variazione della liquidità		
	-116.721	1.412.795
Cassa e banche all'inizio dell'esercizio	1.145.721	-267.074
Cassa e banche alla fine dell'esercizio	1.029.000	1.145.721

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:

	31.12.2009	31.12.2008	Variazioni
Risconti su costi relativi alle auto aziendali (bollo/assicurazione)	267	268	-1
Risconti su premi assicurativi	30.379	0	30.379
Risconti su costi di pubblicità	466	437	29
Totale risconti attivi	31.112	705	30.407

Patrimonio netto

Il seguente prospetto riporta i movimenti intervenuti nel Patrimonio Netto e la sua composizione al termine dell'esercizio 2009.

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Riserva per arrotondamento	Utili (perdite) portati a nuovo	Utile (perdita) di esercizio	Totale
Saldo al 31.12.2007	5.720.000	24.353	361.733	-2	0	15.436	6.121.520
Assemblea del 28.5.2008, destinazione utile 2007:							
- a riserva legale		772				-772	0
- a riserva straordinaria			14.664			-14.664	0
- arrotondamenti				-1			-1
Utile dell'esercizio 2008						29.151	29.151
Saldo al 31.12.2008	5.720.000	25.125	376.397	-3	0	29.151	6.150.670
Assemblea del 31.7.2009, destinazione utile 2008:							
- a riserva legale		1.458				-1.458	0
- a riserva straordinaria			27.693			-27.693	0
- arrotondamenti		-1		4			3
Utile dell'esercizio 2009						257.531	257.531
Saldo al 31.12.2009	5.720.000	26.582	404.090	1	0	257.531	6.408.204

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:

	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	26.582	B	-		
- riserva straordinaria	404.090	A, B, C	404.090		
- utile dell'esercizio	330.131	A, B, C	330.131		
Totale			734.221		
Quota non distribuibile				0	
Quota distribuibile			734.221		

Legenda:

A - per aumento di capitale

B - per copertura perdite

C - per distribuzione ai soci

T Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

	Saldo iniziale	Utilizzi	Accantonamenti	Saldo finale
Fondo TFR	85.800		18.720	104.520

Debiti

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

Debiti verso banche

	31.12.2009			31.12.2008		
	Esigibili entro l'anno	Esigibili oltre l'anno	Totale	Esigibili entro l'anno	Esigibili oltre l'anno	Totale
Debiti verso banche:						
- mutui	635.098	8.292.302	8.927.400	626.949	9.334.874	9.961.823
Totale	635.098	8.292.302	8.927.400	626.949	9.334.874	9.961.823

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

Con riferimento alla durata residua dei mutui, si forniscono le seguenti informazioni:

	Importo originario	Residuo debito al 31.12.2008	Rimborsi 2009	Residuo debito al 31.12.2009	Con scadenza entro l'esercizio successivo	Con scadenza oltre l'esercizio successivo	
						Con durata residua inferiore a 5 anni	Con durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche:							
Mutuo CRP/B. Intesa	5.164.569	3.304.850	-263.183	3.041.667	247.866	1.177.207	1.616.594
OPI n. 66863	3.615.199	2.593.856	-164.795	2.429.061	169.949	734.445	1.524.667
OPI n. 68214	1.549.371	1.241.766	-61.511	1.180.255	64.852	296.420	818.983
OPI n. 72624	516.000	398.219	-398.219	0	0	0	0
OPI n. 73596	2.700.000	2.423.131	-146.714	2.276.417	152.431	671.261	1.452.725
Totale	13.545.139	9.961.822	-1.034.422	8.927.400	635.098	2.879.333	5.412.969

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.

	31.12.2009	31.12.2008	Variazioni
Debiti verso fornitori	246.269	497.909	-251.640
Fatture da ricevere	255.089	474.671	-219.582
Totale debiti verso fornitori	501.358	972.580	-471.222

Debiti tributari

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

	31.12.2009	31.12.2008	Variazioni
Debiti per ritenute acconto v/lav. autonomi	40	0	40
Debiti per ritenute v/personale	13.849	11.908	1.941
Debiti per imposta sostitutiva rivalutazione	4	18	-14
Debiti per saldo IRES / IRAP 2009	102.742	2.955	99.787
Totale debiti tributari	116.635	14.881	101.754

Debiti verso istituti di previdenza

Sono costituiti da debiti verso gli enti sotto elencati:

	31.12.2009	31.12.2008	Variazioni
I.N.P.S.	20.135	19.463	672
INAIL	253	0	253
Altri	658	582	76
Totale debiti verso Istituti di previdenza	21.046	20.045	1.001

La durata dei debiti non supera l'esercizio successivo.

Altri debiti

Sono costituiti da:

	31.12.2009	31.12.2008	Variazioni
Debiti verso personale per retribuzioni	19.873	18.897	976
Debiti verso personale per mensilità agg.ve	9.210	10.666	-1.456
Debiti verso Consiglio di Amministrazione	2.975	3.620	-645
Debiti verso Collegio Sindacale	3.345	4.765	-1.420
Depositi cauzionali su locazioni	193.841	188.204	5.637
Altri	6.304	1.344	4.960
Totale altri debiti	235.548	227.496	8.052

I debiti sopra elencati hanno durata non superiore ai 12 mesi salvo il debito relativo ai “depositi cauzionali su locazioni” pari ad € 193.841.= che è esigibile oltre i 5 anni, in relazione alla durata (8 anni) dei rispettivi contratti di affitto stipulati nell’anno 2005 e dell’ultimo contratto stipulato nel corso dell’anno 2009 con Centroservizi CGIL – Pisa con durata a tempo indeterminato.

Ratei e risconti passivi

I risconti passivi sono costituiti da:

	31.12.2009			31.12.2008		
	Entro eser. successivo	Oltre eser. successivo	Totale	Entro eser. successivo	Oltre eser. successivo	Totale
Risconti su contributo U.E. 1° lotto	138.010	2.920.474	3.058.484	138.010	3.058.484	3.196.494
Risconti su contributo U.E. 2° lotto	168.363	3.787.575	3.955.938	168.363	3.955.938	4.124.301
Totale risconti passivi	306.373	6.708.049	7.014.422	306.373	7.014.422	7.320.795

Le opere realizzate con i lavori del 1° lotto hanno beneficiato di un contributo comunitario di € 5.189.932.= mentre quelle del 2° lotto di un contributo di € 5.233.445.= entrambi previsti e disciplinati dal regolamento CEE n. 2081/93 obiettivo 2 Asse 4 Azione 4.4A Recupero Siti.

I contributi sono iscritti in bilancio, in applicazione a quanto previsto dai principi contabili elaborati dall’Organismo Italiano di Contabilità (OIC), tra i risconti passivi.

Da tale voce sono stati e saranno attinti importi annuali, da trasferire a conto economico, in tal modo le quote annuali di ammortamento vengono a ridursi delle quote di contributo iscritte a conto economico (per l’anno 2009 € 306.373.=).

Conto economico

Costi e ricavi

Sono esposti in Bilancio secondo il principio della competenza economica.

Ricavi

I ricavi delle prestazioni rese si classificano come segue:

	31.12.2009	31.12.2008	Variazioni
Locazioni:			
Locazione immobili	1.639.161	1.625.173	13.988
Noleggio cogeneratore	40.000	40.000	0
Totale	1.679.161	1.665.173	13.988
Recupero spese condominiali:			
Ricavi accessori	1.447.594	1.655.449	-207.855
Ricavi addebito personale	255.648	243.101	12.547
Altri ricavi	43.050	61.947	-18.897
Totale	1.746.292	1.960.497	-214.205
Totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.425.453	3.625.670	-200.217

Gli "altri ricavi e proventi" sono così composti:

	31.12.2009	31.12.2008	Variazioni
Quota contributi Regione Toscana I° lotto	138.010	138.010	0
Quota contributi Regione Toscana II° lotto	168.363	168.363	0
Quota contr. Reg.Toscana I° lotto eliminati dal processo produttivo	0	5.344	-5.344
Plusvalenze patrimoniali	0	700	-700
Recuperi e rimborso spese	13	24.650	-24.637
Altri oneri e proventi	52	1	51
Totale	306.438	337.068	-30.630

Costi per servizi

Tale voce comprende:

	31.12.2009	31.12.2008	Variazioni
Compensi e spese per organi sociali	71.624	58.915	12.709
Energia elettrica, gas, acqua	545.541	670.575	-125.034
Legali, amministrative e fiscali	59.351	79.331	-19.980
Manutenzioni	399.187	534.329	-135.142
Oneri bancari	3.764	2.264	1.500
Assicurazioni	63.038	61.879	1.159
Prestazioni di assistenza e coordinamento tecnico	88.408	92.961	-4.553
Pubblicità e promozione	2.570	2.478	92
Servizio di vigilanza e controllo accessi	24.426	32.343	-7.917
Servizio pulizie	277.258	237.444	39.814
Varie	47.870	40.605	7.265
Totale	1.583.037	1.813.124	-230.087

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

Costi per il personale

Il numero medio dei dipendenti nel corso dell'anno 2009 è stato di 3 unità per quanto riguarda gli impiegati e di 7 unità per quanto riguarda gli operai.

I costi per il personale sono così composti:

	31.12.2009	31.12.2008	Variazioni
Salari e stipendi	255.832	239.535	16.297
Oneri sociali	80.760	75.170	5.590
Trattamento di fine rapporto	18.929	18.093	836
Altri costi	10.225	12.571	-2.346
Totale	365.746	345.369	20.377

Negli altri costi per il personale sono compresi quelli per la mensa € 9.649.= e altre spese di minore entità per € 576.=.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono così composti:

	31.12.2009	31.12.2008	Variazioni
Cancelleria e stampati	2.487	4.830	-2.343
Imposta ICI	98.080	98.080	0
Imposte e tasse dell'esercizio	15.025	11.969	3.056
Multe e sanzioni	55	515	-460
Minusvalenze patrimoniali	0	14.887	-14.887
Periodici e pubblicazioni	0	207	-207
Erogazioni liberali	1.375	750	625
Altri oneri	1.658	1.264	394
Totale	118.680	132.502	-13.822

Proventi e oneri finanziari

I "proventi finanziari" sono così composti:

	31.12.2009	31.12.2008	Variazioni
Interessi attivi su c/c bancari	12.102	36.119	-24.017
Interessi su altre operazioni bancarie	0	7.255	-7.255
Totale	12.102	43.374	-31.272

Gli "oneri finanziari" sono così composti:

	31.12.2009	31.12.2008	Variazioni
Interessi passivi e commissioni massimo scoperto c/c bancari	16	122	-106
Interessi passivi su mutui ipotecari	264.866	570.907	-306.041
Interessi passivi su depositi cauzionali ricevuti	5.266	5.264	2
Totale	270.148	576.293	-306.145

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. Di seguito se ne riporta la composizione.

	31.12.2009	31.12.2008	Variazioni
Insussistenza di passivo/sopravvenienze attive	1.648	7.839	-6.191
Arrotondamenti unità euro	0	1	-1
Totale	1.648	7.840	-6.192

La voce "oneri straordinari" accoglie:

	31.12.2009	31.12.2008	Variazioni
Costi competenza esercizi precedenti	3.541	2.513	1.028
Maggior IRES/IRAP esercizio precedente	1.337	8.302	-6.965
Insussistenza crediti esercizio precedente e altre	1	4.891	-4.890
Totale	4.879	15.706	-10.827

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 dell'esercizio ammontano ad € 211.276.= (al 31/12/2008 il saldo era pari a € 107.922.=) e sono così scomponibili:

	31.12.2009			31.12.2008		
	IRES	IRAP	Totale	IRES	IRAP	Totale
Utile ante imposte	468.807	468.807		137.073	137.073	
Differenza nella base imponibile fra IRES e IRAP		627.023			886.154	
	468.807	1.095.830		137.073	1.023.227	
Aliquota di imposta applicabile	27,50%	4,82%		27,50%	4,82%	
Imposte teoriche	128.922	52.819	181.741	37.695	49.320	87.015
Effetto delle agevolazioni fiscali			0		-6.697	-6.697
Effetto fiscale delle differenze permanenti:						
- costi indeducibili	30.597	7.674	38.271	29.927	7.232	37.159
Altre differenze	-1.788	-6.948	-8.736	-2.903	-6.652	-9.555
Carico d'imposta registrato a conto economico	157.731	53.545	211.276	64.719	43.203	107.922

Altre informazioni

I compensi spettanti al Consiglio di Amministrazione per l'anno 2009 ammontano complessivamente ad € 37.072.=; quelli di competenza del Collegio Sindacale sono pari a € 24.377.=

Operazioni con parti correlate ed eventuali accordi

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. .

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009, 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 sottoscritto Presidente del Consiglio di Amministrazione dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della 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 richiesti dall'art. 2423 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 2010

Il giorno 14 maggio 2010 alle ore 10,30 in Pisa - Ospedaletto - Via Bellatalla n. 1, si è riunita in seconda convocazione l'assemblea della Società, convocata in questo luogo, giorno ed ora, mediante lettera raccomandata in data 22 aprile 2010 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;
- GEA Azienda Servizi per l'Ambiente S.p.A., Socio portatore di una quota pari al 40,8563% del capitale sociale, rappresentata dall'amministratore unico, Fausto Valtriani;
- TOSCANA ENERGIA S.p.A., socio portatore di una quota pari al 30,0455% del capitale sociale, rappresentata dall'amministratore delegato, Pier Borra;
- CPT Compagnia Pisana Trasporti S.p.A., socio portatore di una quota pari al 16,1818% del capitale sociale, rappresentata dal presidente, Quinto Riccardo Bertini.

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

- Vincenzo Mastantuono Presidente
- Carlo Guelfi Consigliere
- Fabrizio Giuliano Consigliere
- Francesco Taruntoli Consigliere
- Mario Montrone Consigliere

Per il Collegio Sindacale è presente il prof. Stefano Sanna, presidente, e il dott. Mauro Pieri, sindaco effettivo. Assente giustificato il sindaco, rag. Luca Cecconi.

Assistono all'assemblea il dott. Stefano Campora e la sig.ra Maria Rita Graziani.

Assume la presidenza dell'assemblea 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.

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 2009, relazione sulla gestione, relazione del collegio sindacale: deliberazioni inerenti;
2. integrazione del collegio sindacale - Art. 2401, co. 1, c.c. - Nomina di un sindaco effettivo e di un sindaco supplente;
3. Varie ed eventuali.

*

Sul **primo argomento** all'ordine del giorno il presidente, previa lettura del bilancio e della relazione degli amministratori, commenta brevemente l'origine del risultato dell'esercizio di euro 257.531 e la relativa proposta di distribuzione, manifestando quindi la disponibilità ad approfondire l'ipotesi di un parziale abbattimento del ricarico applicato sui servizi condominiali, subordinatamente ad una verifica di compatibilità con l'equilibrio economico e finanziario della società e con le future scelte di investimento.

Quindi il prof. Stefano Sanna dà lettura della relazione del Collegio Sindacale, al termine della quale si apre la discussione sul bilancio di esercizio.

L'assessore Giovanni Viale, per il socio Comune di Pisa, chiede e ottiene chiarimenti in merito alle componenti strutturali e

contingenti del saldo della gestione finanziaria, nonché sull'incidenza che potrà avere, nell'esercizio 2010, il rinvio di alcuni interventi manutentivi, originariamente previsti per l'anno 2009.

Il dott. Pier Borra, in rappresentanza del socio Toscana Energia S.p.A., esprime una tendenziale preferenza per scelte gestionali che privilegino la destinazione delle risorse finanziarie della società a remunerazione dei soci o a riduzione dell'indebitamento di medio-lungo termine.

Il dott. Fausto Valtriani, in rappresentanza del socio Gea S.p.A., evidenzia che il bilancio in discussione esprime una situazione finanziaria e patrimoniale della società che lascia spazi per un'analisi volta ad accertare l'esistenza di prospettive di investimento e valorizzazione del patrimonio sociale, ferme restando l'esigenza di assicurare standard manutentivi e di servizio adeguati alla conservazione dei valori immobiliari, nonché le esigenze dei conduttori e del pubblico che accede al centro servizi.

Prende la parola il Presidente Vincenzo Mastantuono il quale osserva che le istanze provenienti dai Soci inducono in ogni caso a focalizzare l'attenzione sulle prospettive strategiche della società; quindi, esauritasi la discussione, mette ai voti il bilancio di esercizio e la proposta di destinazione dell'utile di euro 257.531, risultante dallo stesso bilancio. L'assemblea, 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 257.531:
 - alla riserva legale il 5%, pari a euro 12.877;

- il residuo, pari a euro 244.654, ai soci in proporzione al capitale posseduto.

*

Sul **secondo argomento** all'ordine del giorno, il dott. Pier Borra, in rappresentanza del socio Toscana Energia S.p.A., propone di nominare nella carica di sindaco effettivo il dott. Stefano Monti, del quale sono resi noti all'assemblea gli incarichi di amministrazione e di controllo ricoperti presso altre società.

Quindi l'assemblea, previo ringraziamento al rag. Luca Cecconi per l'attività svolta nel periodo di supplenza, all'unanimità del capitale sociale

delibera

a. di nominare sindaco effettivo della società, in sostituzione del rag. Luca Cecconi, il dott. **Stefano Monti**, nato a Fucecchio (FI) il 16 gennaio 1971 (cod. fisc. MNTSFN71A16D815E), residente in Santa Croce sull'Arno (PI), Via San Tommaso n. 54, int. 3, iscritto al n. 121635 del registro dei revisori contabili con provvedimento del 27.07.2001, pubblicato nella G.U. n. 67 del 24.08.2001. Il sindaco come sopra nominato scade, insieme con quelli in carica, con l'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2011; al nominato sindaco spetterà il compenso determinato nell'assemblea del 31 luglio 2009;

b. di confermare il Prof. Stefano Sanna nella carica di presidente, sino alla naturale scadenza del collegio sindacale;

c. di confermare il rag. Luca Cecconi nella carica di sindaco supplente, sino alla naturale scadenza del collegio sindacale.

*

Sul **terzo punto** all'ordine del giorno gli intervenuti

riprendono le considerazioni fatte dal rappresentante del socio Gea S.p.A.; quindi, condividendone lo spirito, l'assemblea all'unanimità del capitale sociale

delibera

di dare mandato al Presidente, Vincenzo Mastantuono, affinché promuova e coordini un gruppo di lavoro tecnico, costituito da nominativi indicati da ciascun socio, finalizzato ad avviare ed eventualmente realizzare uno studio a supporto del processo di individuazione e di definizione di possibili nuovi obiettivi strategici della società.

L'assemblea delibera altresì di fissare nel 30 settembre 2010 il termine entro il quale riunirsi per l'esame e la valutazione delle indicazioni eventualmente provenienti dagli elaborati del predetto gruppo di lavoro.

*

Non essendovi altri argomenti da trattare, alle ore 12.30 la riunione ha termine.

Del che il presente verbale.

Il Segretario
(Stefano Campora)

"Firmato"

Il Presidente
(Vincenzo Mastantuono)

"Firmato"

Il sottoscritto Presidente del Consiglio di Amministrazione dichiara che il presente documento informatico e' conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della Società.

Registrazione effettuata in data 8 giugno 2010 all'Agenzia delle entrate Direzione Provinciale di Pisa n. di registrazione 4030 serie III.

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.

Relazione sulla gestione 2009

Signori Soci,

il bilancio che presentiamo al Vostro esame per la sua approvazione evidenzia un utile di esercizio di € 257.531= dopo aver contabilizzato ammortamenti per € 923.591= e imposte sul reddito dell'esercizio per € 211.276=

Il risultato conseguito nell'anno 2009 è aumentato di euro 228.380= rispetto quello dell'esercizio precedente; l'utile prima delle imposte è stato positivamente influenzato da una significativa riduzione degli oneri finanziari netti - passati da € 532.919 del 2008 a € 258.046, con una variazione in termini percentuali del 51,57% ed in valore assoluto di € 274.853 -, oltre che dall'aumento netto (circa 53.000 euro) dei risultati delle gestioni operativa ed accessoria.

Il minore ammontare degli oneri finanziari netti è da imputare sia alla riduzione del residuo capitale dei mutui, sia alla forte riduzione dei tassi di interesse, particolarmente significativa nel secondo semestre dell'esercizio.

Le sintetiche risultanze di cui si compone il bilancio sono quelle di seguito esposte:

Risultanze patrimoniali

+ Attività	€	23.329.133
- Passività	"	9.906.507
- Ratei e risconti (contributi in c/impianti)	"	7.014.422
= Patrimonio netto	"	6.408.204

Risultanze economiche

+ Ricavi e altre componenti positive del reddito	"	3.745.641
- Costi e altre componenti negative del reddito	"	3.488.110
- Utile dell'esercizio	"	257.531

Di seguito riportiamo, al fine di un'informativa più ampia e trasparente, il conto economico riclassificato secondo un criterio di pertinenza gestionale in armonia con le recenti indicazioni fornite dal consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili.

Gli indicatori che seguono offrono una chiara sintesi della situazione finanziaria e patrimoniale della società

Aggregati	2009		2008		2007	
Ricavi delle vendite (Rv)	3.425.453	100,00%	3.625.670	100,00%	3.419.836	100,00%
Produzione interna (Pi)	0		0		0	
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA (VP)	3.425.453	100,00%	3.625.670	100,00%	3.419.836	100,00%
Costi esterni operativi (C-esterni)	-1.593.790	-43,96%	-1.823.718	-50,30%	-1.563.145	-45,71%
VALORE AGGIUNTO (VA)	1.831.663	50,52%	1.801.952	49,70%	1.856.691	54,29%
Costi del personale (Cp)	-365.746	-10,09%	-345.369	-9,53%	-332.985	-9,74%
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	1.465.917	40,43%	1.456.583	40,17%	1.523.706	44,55%
Ammortamenti e accantonamenti (Am e Ac)	923.591	25,47%	983.291	27,12%	962.106	28,13%
RISULTATO OPERATIVO	542.326	14,96%	473.292	13,05%	561.600	16,42%
Risultato dell'area accessoria	187.758	5,18%	204.566	5,64%	84.810	2,48%
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	12.102	0,33%	43.374	1,20%	34.554	1,01%
EBIT NORMALIZZATO	742.186	20,47%	721.232	19,89%	680.964	19,91%
Risultato dell'area straordinaria	-3.231	-0,09%	-7.866	-0,22%	-8.417	-0,25%
EBIT INTEGRALE	738.955	20,38%	713.366	19,68%	672.547	19,67%
Oneri finanziari (Of)	-270.148	-7,45%	-576.293	-15,89%	-514.088	-15,03%
RISULTATO LORDO (RL)	468.807	12,93%	137.073	3,78%	158.459	4,63%
Imposte sul reddito	-211.276	-5,83%	-107.922	-2,98%	-143.023	-4,18%
RISULTATO NETTO (RN)	257.531	7,10%	29.151	0,80%	15.436	0,45%

2009 2008 2007

Situazione patrimoniale e finanziaria

	2009	2008	2007
Attività fisse	21.747.432	22.664.153	23.443.848
Capitale circolante netto	265.857	411.440	535.933
Attività finanziarie	0	0	0
Fondi rischi, TFR e imposte differite	104.520	85.800	79.929
Capitale investito	23.329.133	24.754.090	25.483.705
Patrimonio netto	6.408.204	6.150.672	6.121.522
Indebitamento finanziario netto	-7.898.400	-8.816.100	-10.031.249

La struttura patrimoniale della società si è ulteriormente rafforzata nel corso dell'esercizio e non desta particolari preoccupazioni così come risulta dagli "indicatori di solidità patrimoniale" sotto riportati

	2009	2008	2007
Margine primario di struttura (Mezzi propri - Attivo Fisso)	-8.504.004	-9.192.688	-9.689.817
Quoziente primario di struttura (Mezzi Propri / Attivo fisso)	42,26%	40,09%	38,72%
Margine secondario di struttura ((Mezzi propri + Passività consolidate) - attivo fisso)	86.659	416.190	277.725
Quoziente secondario di struttura ((Mezzi propri + Passività consolidate) / attivo fisso)	100,59%	102,71%	101,76%

Gli investimenti di lungo periodo realizzati dalla società, sono stati finanziati in parte con capitale proprio e contributi comunitari, e per il residuo con mutui ventennali. Il costo della struttura finanziaria, adeguata al tipo di investimento, è peraltro sensibile alle tensioni dei mercati finanziari dato che i finanziamenti concessi alla Valdarno prevedono tassi variabili in funzione dell'aumento dell'EURIBOR; peraltro la riduzione del costo del denaro, avvenuto in quest'ultimo anno, ha fatto diminuire il tasso medio applicato alla società dal 5,35% del 2008 al 2,86% del 2009.

In connessione all'andamento dei tassi passivi, il rendimento delle disponibilità, mediamente € 1.000.000, si è ridotto dal 4,30% del 2008 all'1,18% circa del 2009.

* * *

Per quanto attiene alla gestione del compendio immobiliare di proprietà, l'attività svolta nell'esercizio 2009 non ha registrato particolari eventi.

E' stata rinviata all'esercizio 2010 l'esecuzione di alcuni interventi manutentivi, originariamente previsti per l'anno 2009. Non essendosi rilevata una urgente necessità di intervenire, il differimento dei lavori si è reso opportuno anche in relazione alle modifiche statutarie intervenute nell'esercizio - che hanno inciso sulle modalità di attribuzione delle deleghe operative al nuovo organo amministrativo e sul loro contenuto - nonché in riferimento al tempo richiesto per la consapevole valutazione delle scelte gestionali che, nell'ottica di una continuità di indirizzo, hanno poi trovato ampia conferma. Il costo stimato dei predetti interventi ammonta a euro 264.000 circa. Si tratta, in particolare, della sistemazione del piazzale mezzi pesanti contiguo all'edificio I; della realizzazione dell'impianto antincendio nei locali archivio dell'edificio N; degli interventi di manutenzione e riparazione degli infissi esterni dell'edificio A; del rifacimento della segnaletica orizzontale; degli interventi sugli impianti idraulici e di refrigerazione degli edifici M ed I.

Per il resto, il lavoro svolto nell'anno 2009 è stato improntato, come di consueto, a dare agli utilizzatori dell'area servizi di qualità oltre ad una puntuale opera di manutenzione ed intervento.

Rispetto all'anno 2008, l'attività condominiale ha subito una riduzione in termini di spesa pari a € 135.555=.

La voce di costo che ha registrato la riduzione più consistente è quella relativa ai consumi energetici, che hanno inciso per euro 453.324 con una diminuzione di oltre 127.000 euro rispetto al precedente esercizio. Tale importante risultato è stato ottenuto grazie alla maggiore efficienza dei nuovi gruppi di refrigerazione.

Le altre spese condominiali sono rimaste sostanzialmente allineate, con l'eccezione delle spese per manutenzione delle opere civili e degli impianti antincendio (ridottesi di circa 42.000 euro complessivamente) e dei servizi di pulizia (aumentate di circa 40.000 euro).

* * *

Nel corso dell'esercizio non sono stati realizzati nuovi investimenti; nell'anno 2010 è prevista la trasformazione in nuovi uffici dei locali dell'edificio I destinati alle docce.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni sono stati rapportati all'effettiva utilizzazione dei beni e garantiscono il mantenimento del valore dei cespiti della società.

* * *

Con riferimento alle informazioni attinenti ai rischi, all'ambiente e al personale segnaliamo che la società non è esposta a particolari rischi che presentino un impatto rilevante o abbiano un'alta probabilità di accadimento. Non si sono mai registrati infortuni gravi sul lavoro o addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing. Il documento programmatico per la sicurezza è stato aggiornato in data 27 novembre 2009.

Anche per la natura dell'attività, la società non è mai stata interessata da reati o danni ambientali.

Non si segnalano fatti di particolare rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio. La nota integrativa fornisce ogni ulteriore precisazione tecnico contabile.

Concludendo Vi invitiamo ad approvare il bilancio dell'esercizio 2009 così come è stato predisposto.

Per quanto attiene all'utile dell'esercizio rinviamo alle previsioni Statutarie secondo le quali, salvo che l'assemblea disponga diversamente:

- alla riserva legale il 5% pari a € 12.877=
- il residuo di € 244.654= ai soci, in proporzione al capitale posseduto.

Pisa, 14 aprile 2010

Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente: <i>Vincenzo Mastantuono</i>	"firmato"
Il Consigliere: <i>Carlo Guelfi</i>	"firmato"
Il Consigliere: <i>Francesco Taruntoli</i>	"firmato"
Il Consigliere: <i>Mario Montrone</i>	"firmato"
Il Consigliere: <i>Fabrizio Giuliano</i>	"firmato"

Il sottoscritto Presidente del Consiglio di Amministrazione dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della 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.

Relazione del Collegio Sindacale al bilancio chiuso il 31/12/2009

All'Assemblea dei Soci

Il collegio sindacale, in relazione al disposto dell'art. 2429 co. 2, c.c., riferisce quanto segue:

a. Sui risultati dell'esercizio sociale

I risultati dell'esercizio della società sono riassunti nel bilancio che viene sottoposto all'approvazione dell'assemblea dopo essere stato esaminato da questo collegio.

Il bilancio, composto dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa evidenzia un utile di euro 257.531.=, al netto delle imposte di competenza dell'esercizio, come si ricava dalle risultanze patrimoniali ed economiche che possono essere così riassunte:

Risultanze patrimoniali

+ Attività	€	23.329.133
- Passività	"	16.920.929
= Patrimonio netto	"	6.408.204

Risultanze economiche

+ Valore della produzione, proventi finanziari e straordinari	"	3.745.641
- Costi della produzione, oneri finanziari e straordinari	"	3.276.834
- Imposte dell'esercizio	"	211.276
= Risultato dell'esercizio	"	257.531

Sulle ragioni di tale risultato si è ampiamente soffermato il Consiglio di Amministrazione nella relazione sulla gestione. Nella nota integrativa sono fornite tutte le ulteriori informazioni e da parte dei sottoscritti Sindaci non si sono riscontrate motivazioni diverse da quelle affermate dai Vostri Amministratori.

L'equilibrio economico e finanziario appare solido ed il nuovo esercizio non presenta particolari criticità tenuto conto della struttura patrimoniale e finanziaria della società.

b. Sull'attività svolta.

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2009 la nostra attività è stata ispirata alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri.

In particolare:

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi

di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento; al riguardo possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo ottenuto dagli Amministratori, durante le riunioni e le verifiche 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; al riguardo possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

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

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e mediante l'esame dei documenti aziendali; a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

c. Sul Bilancio di esercizio e sul controllo contabile

In merito al bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2009, riferiamo quanto segue:

Il bilancio è stato redatto nel rispetto dei principi generali della prudenza, della competenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività stabiliti nell'art. 2423-bis del Codice civile. Non sono state applicate deroghe ai sensi dell'art. 2423, comma 4, e 2423-bis Codice civile.

I criteri di valutazione, evidenziati in apposita sezione della Nota Integrativa, sono quelli stabiliti dalla vigente normativa e risultano applicati con continuità, in conformità di quanto previsto dall'art. 2426 del Codice civile.

In particolare:

- gli ammortamenti appaiono congrui;
- il fondo trattamento di fine rapporto di lavoro risulta adeguato a coprire le spettanze dei dipendenti maturate al 31 dicembre 2009 in conformità alle vigenti disposizioni

di legge.

Abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo verificato la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri doveri e non abbiamo osservazioni al riguardo.

Le scritture contabili, così come abbiamo avuto modo di accertare durante le verifiche periodicamente svolte nel corso dell'esercizio, sono state regolarmente tenute e corrispondono ai documenti giustificativi.

Le risultanze del bilancio che sono state in precedenza sinteticamente esposte sono conformi a quelle che si ricavano dai libri e dalle scritture contabili.

In conformità a quanto richiesto dalla legge abbiamo verificato la coerenza delle informazioni fornite nella relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio.

d. Conclusioni

A giudizio del collegio sindacale, il soprammenzionato bilancio nel suo complesso è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società per l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2009, in conformità alle norme che disciplinano il bilancio di esercizio.

Considerando anche le risultanze dell'attività di controllo contabile, proponiamo all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2009, così come redatto dagli Amministratori.

Quanto alla destinazione dell'utile netto dell'esercizio, il Collegio condivide la proposta formulata dagli Amministratori.

Pisa, 14 Aprile 2010

Il Collegio Sindacale:

Presidente: *Prof. Stefano Sanna* "firmato"

Sindaco effettivo: *Dott. Mauro Pieri* "firmato"

Sindaco effettivo: *Rag. Luca Cecconi* "firmato"

*Il sottoscritto Presidente del Consiglio di Amministrazione dichiara che il presente documento informatico e' conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della Società.
Imposta di bollo assolta in modo virtuale-tramite la Camera di Commercio di Pisa – autorizzazione n. 6187/2001 del 26/01/2001*