

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2007

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	27
Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI	32

V ALDARNO S.r.l. - Bilancio al 31 dicembre 2007

Capitale sociale euro 5.720.000,00 i.v.

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

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

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

(importi in euro)

31.12.2007

31.12.2006

S Stato patrimoniale - attivo

(B)	Immobilizzazioni:		
I	Immobilizzazioni immateriali		
	7 Altre	47.805	52.245
	Totale immobilizzazioni immateriali	47.805	52.245
II	Immobilizzazioni materiali:		
	1 Terreni e fabbricati	22.039.483	22.835.094
	2 Impianti e macchinario	1.062.099	1.043.651
	3 Attrezzature industriali e commerciali	246.495	284.451
	4 Altri beni	13.714	19.199
	5 Immobilizzazioni in corso e acconti	34.253	0
	Totale immobilizzazioni materiali	23.396.044	24.182.395
	Totale immobilizzazioni	23.443.849	24.234.640
(C)	Attivo circolante:		
I	Rimanenze		
	5 Acconti	13.070	0
	Totale rimanenze	13.070	0
II	Crediti		
	1 Verso clienti	828.223	592.272
	4bis Crediti tributari	30.806	134.816
	4ter Imposte anticipate	227.062	274.338
	5 Verso altri		
	<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	859.772	856.219
	<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	4.751	4.751
	Totale crediti del circolante	1.950.614	1.862.396
IV	Disponibilità liquide		
	1 Depositi bancari e postali	74.461	115.213
	3 Denaro e valori in cassa	70	276
	Totale disponibilità liquide	74.531	115.489
	Totale attivo circolante	2.038.215	1.977.885
(D)	Ratei e risconti	1.641	4.822
	TOTALE ATTIVO	25.483.705	26.217.347

(importi in euro)

31.12.2007

31.12.2006

S Stato patrimoniale - passivo

(A)	Patrimonio netto:		
I	Capitale	5.720.000	5.720.000
IV	Riserva legale	24.353	22.251
VII	Altre riserve:	361.731	321.791
	- Riserva straordinaria	361.733	321.790
	- Arrotondamenti unità euro	-2	1
IX	Utile dell'esercizio	15.436	42.044
	Totale patrimonio netto	6.121.520	6.106.086
(B)	Fondi per rischi ed oneri		
3	Altri	1.429	62.552
	Totale fondi per rischi ed oneri	1.429	62.552
(C)	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	78.500	60.510
(D)	Debiti		
4	Debiti verso banche		
	esigibili entro l'esercizio successivo	938.238	575.312
	esigibili oltre l'esercizio successivo	9.967.542	10.577.854
7	Debiti verso fornitori	487.917	646.363
12	Debiti tributari	17.471	14.526
13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	17.899	19.721
14	Altri debiti	220.677	159.482
	esigibili entro l'esercizio successivo	37.647	39.210
	esigibili oltre l'esercizio successivo	183.030	120.272
	Totale debiti	11.649.744	11.993.258
(E)	Ratei e risconti	7.632.512	7.994.941
	TOTALE PASSIVO	25.483.705	26.217.347

(importi in euro)

31.12.2007

31.12.2006

C Conto economico

(A)	Valore della produzione:		
	1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.419.836	3.306.277
	5 Altri ricavi e proventi	362.607	338.340
	Totale valore della produzione	3.782.443	3.644.617
(B)	Costi della produzione:		
	7 Per servizi	1.552.754	1.653.714
	8 Per godimento di beni di terzi	10.391	0
	9 Per il personale	332.985	336.548
	<i>a. Salari e stipendi</i>	231.143	234.106
	<i>b. Oneri sociali</i>	73.462	73.512
	<i>c. Trattamento di fine rapporto</i>	18.222	17.510
	<i>e. Altri costi</i>	10.158	11.420
	10 Ammortamenti e svalutazioni	962.106	946.884
	<i>a. Amm.to delle immobilizzazioni immateriali</i>	4.440	4.700
	<i>b. Amm.to delle immobilizzazioni materiali</i>	957.666	942.184
	14 Oneri diversi di gestione	277.797	117.960
	Totale costi della produzione	3.136.033	3.055.106
	Differenza tra valore e costi della produzione	646.410	589.511
(C)	Proventi e oneri finanziari:		
	16 Altri proventi finanziari	34.554	9.322
	<i>d. proventi diversi dai precedenti</i>	34.554	9.322
	17 Interessi ed altri oneri finanziari	-514.088	-416.879
	Totale proventi ed oneri finanziari	-479.534	-407.557
(E)	Proventi ed oneri straordinari:		
	20 Proventi	12.776	4.709
	- arrotondamenti euro	0	1
	- altri proventi	12.776	4.708
	21 Oneri	-21.193	-10.697
	- arrotondamenti euro	-1	0
	- altri oneri	-21.192	-10.697
	Totale delle partite straordinarie	-8.417	-5.988
	Risultato prima delle imposte	158.459	175.966
	22 Imposte sul reddito dell'esercizio	-143.023	-133.922
	<i>a. correnti</i>	-95.747	-93.604
	<i>b anticipate e differite</i>	-47.276	-40.318
	23 UTILE DELL'ESERCIZIO	15.436	42.044

3

Nota integrativa al Bilancio al 31 dicembre 2007

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 dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri, nonché 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.

I costi sono stati ammortizzati in ragione di un quinto del loro ammontare, tranne per le spese sostenute per la stipula dei mutui contratti dalla Società, che sono state ammortizzate in

rapporto alla durata dei mutui stessi.

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

Sono costituite dai costi sostenuti per la stipula dei contratti di mutuo e dal costo del software applicativo acquistato a titolo di licenza d'uso a tempo indeterminato.

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Oneri pluriennali CR Pisa	Oneri pluriennali mutui San Paolo	Oneri pluriennali locazioni	Software	Totale
Consistenza esercizio precedente:						
Costo storico	53.997	32.924	33.348	8.470	4.254	132.993
Fondo ammortamento	-53.997	-13.142	-7.472	-2.963	-3.174	-80.748
Consistenza al 31.12.2006	0	19.782	25.876	5.507	1.080	52.245
Variazioni dell'esercizio:						
Acquisizioni/Rettifiche costo storico	-53.997				-769	-54.766
Rettifiche fondo amm.to	53.997				769	54.766
Ammortamenti		-1.568	-1.752	-423	-697	-4.440
Totale variazioni	0	-1.568	-1.752	-423	-697	-4.440
Consistenza esercizio in corso:						
Costo storico	53.997	32.924	33.348	8.470	3.485	132.224
Fondo ammortamento	-53.997	-14.710	-9.224	-3.386	-3.102	-84.419
Consistenza al 31.12.2007	0	18.214	24.124	5.084	383	47.805

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%

Tali percentuali sono state ridotte del 50% per i beni acquistati nel corso dell'esercizio.

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

Nel corso dell'esercizio sono stati eliminati dal processo produttivo impianti del costo storico di € 191.695.=, capitalizzati in sede di costruzione del 1° lotto dei fabbricati di proprietà della Società. La minusvalenza che ne è derivata, pari ad € 155.656.=, è stata imputata a conto economico tra gli "Oneri diversi di gestione".

L'acquisto e l'installazione dei nuovi impianti in sostituzione dei vecchi ha comportato una spesa complessiva di € 206.150.

	<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	12.504.526	7.637.620	4.553.643	40.614	481.366
Fondo ammortamento	-287.502	-2.337.757	-1.202.813	0	-14.214	-90.171
Consistenza al 31.12.2006	1.262.281	10.166.769	6.434.807	4.553.643	26.400	391.195

Variazioni dell'esercizio:						
Riclassificazioni		-2				
Acquisizioni		16.280	8.003			
Alienaz. costo storico/vendite		-191.695				
Rettifica fondo ammortamento		36.039	1		-2	
Ammortamenti	-46.493	-369.873	-229.369		-4.061	-14.441
Totale variazioni	-46.493	-509.251	-221.365	0	-4.063	-14.441

Consistenza eserc. in corso:						
Costo storico	1.549.783	12.329.109	7.645.623	4.553.643	40.614	481.366
Fondo ammortamento	-333.995	-2.671.591	-1.432.181	0	-18.277	-104.612
Consistenza al 31.12.2007	1.215.788	9.657.518	6.213.442	4.553.643	22.337	376.754

	<i>Immob. in corso</i>	<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		68.885	109.305	944.220	423.456	58.500	29.394
Fondo ammortamento		-59.890	-109.230	-233.500	-158.796	-21.937	-18.660
Consistenza al 31.12.2006	0	8.995	75	710.720	264.660	36.563	10.734

Variazioni dell'esercizio:							
Riclassificazioni							1
Acquisizioni	34.253	206.150			12.385	36.200	
Alienazione costo storico							
Rettifica fondo ammortamento		1.225					1
Ammortamenti		-7.724	-50	-84.980	-107.412	-11.490	-3.880
Totale variazioni	34.253	199.651	-50	-84.980	-95.027	24.710	-3.878

Consistenza eserc. in corso:							
Costo storico	34.253	275.035	109.305	944.220	435.841	94.700	29.395
Fondo ammortamento	0	-66.389	-109.280	-318.480	-266.208	-33.427	-22.539
Consistenza al 31.12.2007	34.253	208.646	25	625.740	169.633	61.273	6.856

	<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	64.000	3.349	344.165	21.942	70.436	28.905.204
Fondo ammortamento	-4.800	-3.349	-143.040	-2.743	-34.411	-4.722.813
Consistenza al 31.12.2006	59.200	0	201.125	19.199	36.025	24.182.391

Variazioni dell'esercizio:						
Riclassificazioni					1	0
Acquisizioni	9.140		3.335			325.746
Alienazione costo storico						-191.695
Rettifica fondo ammortamento			1		1	37.266
Ammortamenti	-10.285		-51.875	-5.485	-10.246	-957.664
Totale variazioni	-1.145	0	-48.539	-5.485	-10.244	-786.347

Consistenza eserc. in corso:						
Costo storico	73.140	3.349	347.500	21.942	70.437	29.039.255
Fondo ammortamento	-15.085	-3.349	-194.914	-8.228	-44.656	-5.643.211
Consistenza al 31.12.2007	58.055	0	152.586	13.714	25.781	23.396.044

Attivo circolante

Crediti

I crediti sono iscritti al valore di presumibile realizzo.

Crediti verso clienti

La voce risulta così composta:

	31.12.2007	31.12.2006	Variazioni
Crediti verso clienti	731.680	459.642	272.038
Fatture da emettere	106.897	132.630	-25.733
Note di credito da emettere	-10.354	0	-10.354
Totale crediti verso clienti	828.223	592.272	235.951

Crediti tributari

La voce comprende:

	31.12.2007	31.12.2006	Variazioni
Credito imposta rivalutazione TFR	58	58	0
Credito verso erario per acc.ti imposte e rit. subite	953	92.692	-91.739
Crediti verso erario per IVA	29.795	42.066	-12.271
Totale crediti tributari	30.806	134.816	-104.010

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

	31.12.2007			31.12.2006		
	Ammontare delle differenze temporanee	aliquota	effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	aliquota	effetto fiscale
Spese di rappresentanza 2007	140	31,40%	44	0	33,00%	0
Spese di rappresentanza 2003	0	31,40%	0	1.571	33,00%	518
Spese di rappresentanza 2004	92	31,40%	29	184	33,00%	61
Spese di rappresentanza 2005	1.110	31,40%	349	1.665	33,00%	549
Spese di rappresentanza 2006	75	31,40%	24	100	33,00%	33
Quota contributo 1° Lotto tassato	720.279	31,40%	226.169	765.259	33,00%	252.535
Fondo oneri futuri	1.429	31,40%	449	62.552	33,00%	20.642
Totale imposte anticipate			227.062			274.338

Le imposte anticipate sono state liquidate assumendo un'aliquota IRES del 27,5% e l'aliquota del 3,90% 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 (€ 720.279#) 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:

	31.12.2007	31.12.2006	Variazioni
Crediti verso fornitori	59.772	57.993	1.779
Crediti su operazioni pronti contro termine	800.000	798.226	1.774
Cauzioni a terzi	4.751	4.751	0
Totale altri crediti	864.523	860.970	3.553

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

Disponibilità liquide

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

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

	31.12.2007	31.12.2006	Variazioni
Depositi bancari	74.461	115.213	-40.752
Denaro in cassa	70	276	-206
Totale disponibilità liquide	74.531	115.489	-40.958

Al fine di una più completa informativa si riporta il rendiconto finanziario degli anni 2006/2007:

<i>Rendiconto finanziario che espone le variazioni nella situazione patrimoniale e finanziaria in termini di liquidità per gli esercizi 2006/2007</i>		
<i>Fonti di finanziamento</i>	2007	2006
<i>Liquidità generata dalla gestione reddituale dell'esercizio:</i>		
Utile netto d'esercizio	15.436	42.044
<i>Rettifiche in più (meno) relative a voci che non hanno avuto effetto sulla liquidità:</i>		
Ammortamento dell'esercizio	962.106	946.884
Aumento crediti verso clienti	-235.951	-76.491
Aumento / diminuzione altri crediti	147.733	-884.448
Aumento / diminuzione rimanenze	-13.070	0
Diminuzione risconti attivi	3.181	29.954
Aumento / diminuzione fornitori	-158.446	12.011
Diminuzione risconti passivi	-362.429	-308.813
Aumento / diminuzione altri debiti	62.318	-103.629
Riduzione fondo imposte	-61.123	-87.448
<i>Indennità di anzianità dell'esercizio:</i>		
Quota	18.222	17.510
Pagamenti	0	-5.212
<hr/>		
Liquidità generata dalla gestione reddituale	377.977	-417.638
Aumento debiti verso fornitori, pagabili entro dodici mesi, per immobilizzazioni	13.280	140.560
Assunzione nuovi mutui	0	2.700.000
Aumento capitale	0	0
Valore netto contabile cespiti venduti/dismessi	155.656	8.043
	546.913	2.430.965
<hr/>		
<i>Impieghi di liquidità:</i>		
Acquisti cespiti patrimoniali	340.483	196.881
Pagamento mutui	588.993	447.531
Pagamento dividendi	0	100.000
	929.476	744.412
<hr/>		
<i>Variazione della liquidità</i>	-382.563	1.686.553
<hr/>		
Cassa e banche all'inizio dell'esercizio	115.489	-1.571.064
<hr/>		
Cassa e banche alla fine dell'esercizio	-267.074	115.489

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 ratei attivi dell'importo di € 977.= rappresentano gli interessi maturati alla chiusura dell'esercizio sui titoli di cui alle operazioni di investimento Pronti contro Termine in essere.

I risconti attivi sono costituiti da:

	31.12.2007	31.12.2006	Variazioni
Risconti su costi relativi alle auto aziendali (bollo/assicurazione)	272	492	-220
Risconti su costi di pubblicità	392	0	392
Totale risconti attivi	664	492	172

Patrimonio netto

Il seguente prospetto riporta i movimenti intervenuti nel Patrimonio Netto e la sua composizione al termine dell'esercizio 2007.

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Riserva per arrotondamento	Utili (perdite) portati a nuovo	Utile (perdita) di esercizio	Totale
Saldo al 31.12.2005	5.720.000	14.939	282.870	2	0	146.232	6.164.043
Assemblea del 28.4.2006, destinazione utile 2005:							
- a riserva legale		7.312				-7.312	0
- a riserva straordinaria			38.920			-38.920	0
- ai soci						-100.000	-100.000
- arrotondamenti				-1			-1
Utile dell'esercizio 2006						42.044	42.044
Saldo al 31.12.2006	5.720.000	22.251	321.790	1	0	42.044	6.106.086
Assemblea del 26/03/2007, destinazione utile 2006:							
- a riserva legale		2.102				-2.102	0
- a riserva straordinaria			39.942			-39.942	0
- arrotondamenti			1	-3			-2
Utile dell'esercizio 2007						15.436	15.436
Saldo al 31.12.2007	5.720.000	24.353	361.733	-2	0	15.436	6.121.520

Le informazioni relative all'origine delle singole voci del Patrimonio Netto e alla loro possibilità di utilizzazione, distribuibilità nonché 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	24.353	B	-		
- riserva straordinaria	361.733	A, B, C	361.733		
- utile dell'esercizio	11.820	A, B, C	14.664		
Totale			376.397		
Quota non distribuibile			0		
Quota distribuibile			376.397		

Legenda:

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

Fondi per rischi ed oneri

Il "fondo per rischi ed oneri" costituito in esercizi precedenti per affrontare spese future e tassato nell'anno di istituzione, è stato utilizzato nell'esercizio per € 61.123=

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, al netto delle anticipazioni erogate ai dipendenti.

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

	Saldo iniziale	Utilizzi	Accantonamenti	Saldo finale
Fondo TFR	60.510	0	17.990	78.500

Debiti

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

Debiti verso banche

	31.12.2007			31.12.2006		
	Esigibili entro l'anno	Esigibili oltre l'anno	Totale	Esigibili entro l'anno	Esigibili oltre l'anno	Totale
Debiti verso banche:						
- c/c ordinari	341.605	0	341.605	0	0	0
- mutui	596.633	9.967.542	10.564.175	575.312	10.577.854	11.153.166
Totale	938.238	9.967.542	10.905.780	575.312	10.577.854	11.153.166

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 31.12.2006	Rimborsi 2007	Residuo debito al 31.12.2007	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	3.749.177	-222.063	3.527.114	216.545	1.028.449	2.282.120	
OPI n. 66863	3.615.199	2.908.379	-154.958	2.753.421	159.566	690.573	1.903.282	
OPI n. 68214	1.549.371	1.355.269	-55.347	1.299.922	58.156	266.667	975.099	
OPI n. 72624	516.000	440.341	-20.701	419.640	21.421	94.016	304.203	
OPI n. 73596	2.700.000	2.700.000	-135.924	2.564.076	140.945	621.849	1.801.282	
Totale	13.545.139	11.153.166	-588.993	10.564.173	596.633	2.701.554	7.265.986	

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.

	31.12.2007	31.12.2006	Variazioni
Debiti verso fornitori	115.697	394.879	-279.182
Fatture da ricevere	372.220	251.484	120.736
Totale debiti verso fornitori	487.917	646.363	-158.446

Debiti tributari

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

	31.12.2007	31.12.2006	Variazioni
Debiti per ritenute acconto v/lav. autonomi	1.931	1.800	131
Debiti per ritenute v/personale	15.436	12.686	2.750
Debiti per imposta sostitutiva rivalutazione	104	40	64
Totale debiti tributari	17.471	14.526	2.945

Debiti verso istituti di previdenza

Sono costituiti da debiti verso gli enti sotto elencati:

	31.12.2007	31.12.2006	Variazioni
I.N.P.S.	17.443	19.513	-2.070
INAIL	356	108	248
Altri	100	100	0
Totale debiti verso Istituti di previdenza	17.899	19.721	-1.822

La durata dei debiti non supera l'esercizio successivo.

Altri debiti

Sono costituiti da:

	31.12.2007	31.12.2006	Variazioni
Debiti verso personale per retribuzioni	18.495	16.661	1.834
Debiti verso personale per mensilità agg.ve	8.476	11.436	-2.960
Debiti verso Consiglio di Amministrazione	4.106	5.123	-1.017
Debiti verso Collegio Sindacale	5.090	5.716	-626
Depositi cauzionali su locazioni	183.030	120.272	62.758
Altri	1.480	274	1.206
Totale altri debiti	220.677	159.482	61.195

I debiti sopra elencati hanno durata non superiore ai 12 mesi salvo il debito relativo ai “depositi cauzionali su locazioni” pari ad € 183.030# che è esigibile oltre i 5 anni, in relazione alla durata (8 anni) dei rispettivi contratti di affitto stipulati nell’anno 2005.

Risconti e risconti passivi

I risconti passivi sono costituiti da:

	31.12.2007			31.12.2006		
	Entro eser. successivo	Oltre eser. successivo	Totale	Entro eser. successivo	Oltre eser. successivo	Totale
Risconti su contributo U.E. 1° lotto	138.231	3.201.617	3.339.848	140.450	3.393.465	3.533.915
Risconti su contributo U.E. 2° lotto	168.363	4.124.301	4.292.664	168.363	4.292.663	4.461.026
Totale risconti passivi	306.594	7.325.918	7.632.512	308.813	7.686.128	7.994.941

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 dal principio contabile n. 4 elaborato dalla Commissione per la “Statuizione dei Principi Contabili” dei Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri, tra i risconti passivi per l’importo complessivo di € 8.303.754#. 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 2007 € 362.430).

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:

	31.12.2007	31.12.2006	Variazioni
Locazioni:			
Locazione immobili	1.604.007	1.554.047	49.960
Noleggio cogeneratore	40.000	40.000	0
Totale	1.644.007	1.594.047	49.960
Recupero spese condominiali:			
Ricavi accessori	1.468.647	1.413.989	54.658
Ricavi addebito personale	242.596	240.148	2.448
Altri ricavi	64.586	58.093	6.493
Totale	1.775.829	1.712.230	63.599
Totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.419.836	3.306.277	113.559

Gli "altri ricavi e proventi" sono così composti:

	31.12.2007	31.12.2006	Variazioni
Quota contributi Regione Toscana I° lotto	138.231	140.450	-2.219
Quota contributi Regione Toscana II° lotto	168.363	168.363	0
Quota contrib. Reg. Toscana I° lotto beni distrutti 2007	55.836	0	55.836
Plusvalenze patrimoniali	0	1.243	-1.243
Recuperi e rimborso spese	169	5.885	-5.716
Altri oneri e proventi	8	22.399	-22.391
Totale	362.607	338.340	24.267

Costi per servizi

Tale voce comprende:

	31.12.2007	31.12.2006	Variazioni
Compensi organi sociali	57.532	56.125	1.407
Energia elettrica, gas, acqua	595.922	545.181	50.741
Legali, amministrative e fiscali	79.107	76.456	2.651
Manutenzioni	377.889	456.117	-78.228
Oneri bancari	2.926	2.315	611
Assicurazioni	62.007	61.961	46
Prestazioni di assistenza e coordinamento tecnico	67.320	67.320	0
Pubblicità e promozione	8.033	34.559	-26.526
Servizio di vigilanza e controllo accessi	27.574	20.267	7.307
Servizio pulizie	234.301	225.243	9.058
Varie	40.143	108.170	-68.027
Totale	1.552.754	1.653.714	-100.960

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 2007 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:

	31.12.2007	31.12.2006	Variazioni
Salari e stipendi	231.143	234.106	-2.963
Oneri sociali	73.462	73.512	-50
Trattamento di fine rapporto	18.222	17.510	712
Altri costi	10.158	11.420	-1.262
Totale	332.985	336.548	-3.563

Negli altri costi per il personale sono compresi quelli per la mensa € 9.546.= e altre spese di minore entità per € 612.=.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono così composti:

	31.12.2007	31.12.2006	Variazioni
Cancelleria e stampati	3.152	2.205	947
Imposta ICI	98.080	98.080	0
Imposte e tasse dell'esercizio	12.702	14.970	-2.268
Multe e sanzioni	204	2	202
Minusvalenze patrimoniali	155.656	0	155.656
Periodici e pubblicazioni	306	308	-2
Erogazioni liberali	6.250	831	5.419
Altri oneri	1.447	1.564	-117
Totale	277.797	117.960	159.837

Come indicato a commento della movimentazione delle immobilizzazioni materiali, la minusvalenza è relativa alla eliminazione anticipata di attrezzature dal processo produttivo.

Proventi e oneri finanziari

I "proventi finanziari" sono così composti:

	31.12.2007	31.12.2006	Variazioni
Interessi attivi su c/c bancari	11.254	4.992	6.262
Interessi su operazioni pronti c/termine	23.300	4.330	18.970
Totale	34.554	9.322	25.232

Gli "oneri finanziari" sono così composti:

	31.12.2007	31.12.2006	Variazioni
Interessi passivi e commissioni massimo scoperto c/c bancari	1.025	50.697	-49.672
Interessi passivi su mutui ipotecari	508.644	363.312	145.332
Interessi passivi su depositi cauzionali ricevuti	4.419	2.870	1.549
Totale	514.088	416.879	97.209

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.

	31.12.2007	31.12.2006	Variazioni
Insussistenza di passivo/sopravvenienze attive	11.118	4.708	6.410
Sopravv.ze non tassabili (recupero IVA su autovetture)	1.658	0	1.658
Arrotondamenti unità euro	0	1	-1
Totale	12.776	4.709	8.067

La voce "oneri straordinari" accoglie:

	31.12.2007	31.12.2006	Variazioni
Costi di competenza esercizi precedenti	21.192	10.697	10.495
Totale	21.192	10.697	10.495

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 (31,40%), 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 € 143.023.= (al 31/12/2006 il saldo era pari a € 133.922.=) e sono così scomponibili:

	31.12.2007			31.12.2006		
	IRES	IRAP	Totale	IRES	IRAP	Totale
Utile ante imposte	158.459	158.459		175.966	175.966	
Differenza nella base imponibile fra IRES e IRAP		987.741			689.258	
	158.459	1.146.200		175.966	865.224	
Aliquota di imposta applicabile	33,00%	4,25%		33,00%	4,25%	
Imposte teoriche	52.291	48.714	101.005	58.069	36.772	94.841
Effetto delle agevolazioni fiscali						
Effetto fiscale delle differenze permanenti:						
- costi indeducibili	35.708	-5.260	30.448	38.741	340	39.081
Altre differenze	39.772	-28.202	11.570	0	0	0
Carico d'imposta registrato a conto economico	127.771	15.252	143.023	96.810	37.112	133.922

Altre informazioni

I compensi spettanti al Consiglio di Amministrazione per l'anno 2007 ammontano complessivamente ad € 33.457.=; quelli di competenza del Collegio Sindacale sono pari a € 22.389.= oltre gli oneri contributivi inerenti.

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007, 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.

Il Consiglio di Amministrazione

Il Vice Presidente: *Stefano Pecori*

"firmato"

Il Consigliere: *Pier Borra* "firmato"

Il Consigliere: *Francesco Taruntoli* "firmato"

Il Consigliere: *Quinto Riccardo Bertini* "firmato"

Il Consigliere: *Alberto Banci* "firmato"

Il Consigliere: *Fausto Valtriani* "firmato"

Il Consigliere: *Ferdinando Luperini* "firmato"

Il sottoscritto Vice Presidente 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 Srl

Con sede in Pisa – Via A. Bellatalla n. 1 – loc. Ospedaletto

c.f. e n. iscrizione al R.I. di Pisa 01375230503

C.C.I.A.A. di Pisa n. REA n. 118914

**VERBALE della riunione di ASSEMBLEA ORDINARIA
del giorno 28 Maggio 2008**

Il giorno 28 Maggio 2008 alle ore 14,30 presso la sede sociale in Pisa – Ospedaletto – Via Bellatalla n. 1, si è riunita l'assemblea ordinaria della Società Valdarno Srl – c.f. 01375230503, convocata mediante lettera raccomandata spedita il 21/04/2008 dal Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Sono presenti i soci:

- COMUNE di PISA rappresentato dall'Assessore Sig. Giovanni Viale, Socio portatore di una quota pari al 12,9164% del capitale sociale;
- GEA Azienda Servizi per l'Ambiente, rappresentata dal Dott. Fausto Valtriani, Socio portatore di una quota pari al 40,8563% del capitale sociale;
- TOSCANA ENERGIA S.p.A., rappresentata dal Dott. Marco Braccini, socio portatore di una quota pari al 30,0455% del capitale sociale;
- CPT Compagnia Pisana Trasporti Spa, rappresentata dall'Ing. Pasquale Zoppo, socio portatore di una quota pari al 16,1818% del capitale sociale.

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

- il Sig. Stefano PECORI Vice Presidente
- il Dott. Pier BORRA Consigliere
- il Dott. Fausto VALTRIANI Consigliere
- il Sig. Ferdinando LUPERINI Consigliere

Sono presenti quali membri del Collegio Sindacale i Signori:

- la Sig.ra Anna BALARDI Presidente
- il Prof. Stefano SANNA Sindaco effettivo
- il Dott. Mauro PIERI Sindaco effettivo

Assistono all'assemblea il Rag. Luca Cecconi e la Sig.ra Maria Rita Graziani.

Assume la presidenza dell'Assemblea a norma di statuto il Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig. Stefano Pecori, il quale dà atto della regolare costituzione dell'assemblea. Le funzioni di segretario sono affidate al Rag. Luca Cecconi.

L'Ordine del Giorno è il seguente:

- 1)Nomina di due componenti il Consiglio di Amministrazione;
- 2)Bilancio al 31 Dicembre 2007, Relazione sulla gestione, Relazione del Collegio Sindacale: deliberazioni inerenti;
- 3) Varie ed eventuali.

Il Presidente introduce il primo argomento in agenda ricordando ai presenti che in data 4/6/2007 il Dott. Giuseppe Biondi ed in data 14/9/2007 il P.I. Gastone Ghelardoni sono cessati, per dimissioni, dalla carica di Membri del Consiglio di Amministrazione. Il Consiglio di Amministrazione con deliberazione approvata dal Collegio

sindacale ha provveduto, a termini dell'art. 14 dello statuto sociale, alla sostituzione del P.I. Ghelardoni in data 26/9/2007 nominando il Geom. Francesco Taruntoli ed alla sostituzione del Dott. Biondi in data 30/1/2008 nominando il Dott. Pier Borra.

Ai sensi dell'art. 2386 del C.C. l'incarico conferito al Dott. Borra ed al Geom. Taruntoli viene a scadere in occasione dell'odierna assemblea e pertanto si rende necessario procedere alla nomina di due amministratori.

L'assemblea, preso atto delle designazioni a suo tempo fatte dal socio Toscana Energia, ad unanimità dei voti delibera di nominare membri del Consiglio i Signori:

- Dott. Pier BORRA, nato a Kabalo (Zaire) l'11/6/1953 e residente in Torino - Via Prarostino n. 10 Cod. Fisc. BRRPRI53H11Z312Y;

- Geom. Francesco TARUNTOLI, nato a Vaglia (FI) il 5/7/1958 e residente in Pontassieve (FI) - Piazza della Vittoria n. 1 Cod. Fisc. TRNFNC58L05L529H.

Il mandato dei nuovi membri del Consiglio di Amministrazione verrà a scadere contestualmente a quello degli attuali componenti il consiglio.

Con riferimento al secondo argomento posto all'ordine del giorno il Presidente dà lettura del Bilancio dell'esercizio 2007 composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, cui segue lettura della relazione sulla gestione. Successivamente la Sig.ra Anna Balardi dà lettura della relazione al Bilancio del Collegio Sindacale.

Dopo una breve discussione, durante la quale l'Amministratore Delegato fornisce i chiarimenti richiesti, il Bilancio viene posto in votazione e l'Assemblea lo approva all'unanimità.

Per quanto concerne l'utile dell'esercizio di euro 15.436,03.= l'assemblea, sempre ad unanimità di voti, delibera di destinarlo come segue:

- al fondo di riserva legale il 5% pari a € 771,80
- alla riserva straordinaria il residuo di € 14.664,23

Non avendo altri argomenti da trattare alle ore 16,00 la riunione termina. Del che il presente verbale letto, confermato e sottoscritto

Il Segretario
(Rag. Luca Cecconi)
"firmato"

Il Presidente
(Stefano Pecori)
"firmato"

Il sottoscritto Vice Presidente 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 sulla gestione 2007

Signori Soci,

il bilancio che presentiamo al Vostro esame per la sua approvazione evidenzia un utile di esercizio di € 15.436.= dopo aver contabilizzato ammortamenti per € 962.106.= e imposte sul reddito dell'esercizio per € 143.023.=

Il modesto risultato conseguito nell'anno 2007 trova la sua giustificazione in oneri inattesi, riferibili principalmente alle minusvalenze, indicate nel dettaglio a pagina 6 della nota integrativa, ed al minor ammontare del credito per imposte anticipate registrato a seguito della riduzione dell'aliquota IRES dal 33% al 27,50%. Tali oneri sono stati solo parzialmente compensati da corrispondenti entrate straordinarie. L'utile conseguito non sintetizza pertanto la buona situazione economica della società, soprattutto se valutata in un contesto economico nel quale le tensioni finanziarie dovrebbero attenuarsi portando ad una stabilizzazione dei tassi d'interesse.

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

Risultanze patrimoniali

+ Attività	€	25.483.705
- Passività	"	11.729.673
- Ratei e risconti (contributi in c/impianti)	"	7.632.512
= Patrimonio netto	"	6.121.520

Risultanze economiche

+ Ricavi e altre componenti positive del reddito	"	3.829.772
- Costi e altre componenti negative del reddito	"	3.814.336
- Utile dell'esercizio	"	15.436

Gli indicatori che seguono, riferiti all'anno del bilancio ed ai due precedenti, offrono una chiara sintesi della situazione economica e finanziaria della società.

	2007	2006	2005
Dati economici			
<i>Ricavi</i>	3.782.443	3.644.617	3.515.632
<i>Margine operativo lordo (EBITDA)</i>	1.600.099	1.530.407	1.459.485
<i>Reddito operativo (Ebit)</i>	637.993	583.523	606.175
<i>Utile ante imposte</i>	158.459	175.966	342.632
<i>Utile netto</i>	15.436	42.044	146.232
Situazione patrimoniale e finanziaria			
<i>Attività fisse</i>	23.443.848	24.234.640	24.991.453
<i>Capitale circolante netto</i>	535.427	682.753	-1.787.868
<i>Attività finanziarie</i>	0	0	0
<i>Fondi rischi, TFR e imposte differite</i>	79.929	123.062	198.212
<i>Capitale investito</i>	25.480.090	26.217.348	26.247.227
<i>Patrimonio netto</i>	6.117.906	6.106.085	6.164.043
<i>Indebitamento finanziario netto</i>	-10.031.249	-10.239.451	-10.471.762
Altri indicatori			
<i>Redditività del capitale investito (EBIT/capitale investito)</i>	2,50%	2,23%	2,31%
<i>Variazione dei ricavi</i>	+3,78%	+3,67%	+4,22%

L'esercizio 2007, seppur caratterizzato dal verificarsi di eventi straordinari di rilevante impatto sul conto economico, ha registrato un miglioramento della differenza tra valore e costi della produzione di € 56.898.=, miglioramento che purtroppo non è riuscito a compensare l'ulteriore incremento degli oneri finanziari netti passati da € 407.557.= dell'esercizio 2006 ad € 479.535.= dell'anno 2007.

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 e l'incremento del costo del denaro, avvenuto in quest'ultimo anno, ha fatto crescere il tasso medio applicato alla società dal

3,5% del 2006 al 4,69% del 2007 con un impatto sul conto economico di circa 130 mila euro.

Le disponibilità, circa 800.000 Euro, sono state impiegate a breve con un rendimento medio di poco superiore al 4% e sono destinate alla costruzione di un Asilo nido interaziendale il cui progetto è stato approvato nel corso dell'esercizio. La realizzazione dell'opera è stata momentaneamente sospesa a causa dei processi di aggregazione che riguardano i soci di Valdarno, che non consentono di prendere decisioni definitive al riguardo.

* * *

Per quanto attiene alla gestione del compendio immobiliare di proprietà, nell'ambito dell'attività svolta nell'esercizio 2007, particolare attenzione è stata posta alla realizzazione di ulteriori interventi di natura straordinaria mirati a conseguire una migliore efficienza energetica dei nostri impianti, il conseguente risparmio energetico ha in parte compensato i continui aumenti tariffari che si registrano nel settore.

Dopo la revisione dell'impianto termoidraulico avvenuto nel 2006, con l'installazione di un sistema automatico di telecontrollo, nell'anno 2007 sono stati sostituiti i quattro gruppi frigo con tre di nuova generazione. L'intervento, resosi necessario anche in considerazione di guasti anomali avvenuti su una linea dei gruppi frigo esistenti, ha comportato, in termini energetici, un risparmio, nel periodo Giugno- Settembre 2007, di 155.440 Kwh, in armonia con quanto previsto nella relazione tecnica che ha portato alla realizzazione del nuovo impianto di condizionamento.

Sulla base di questi interventi tecnologici l'energia complessivamente consumata nel complesso E. Fermi è stata di 3.996.775 Kwh, inferiore di circa 100.000 Kwh rispetto all'anno 2006.

Il minor consumo non ha però coinciso con una minore spesa; il costo complessivo energetico è stato per il 2007 di € 535.860.= rispetto ai 486.099.= € dell'anno 2006. Al contenimento dell'incremento dei costi, causato dall'innalzamento delle tariffe, ha contribuito anche un significativo aumento del consumo dell'energia prodotta dal cogeneratore, pari al 51,29% del fabbisogno energetico.

Sempre nel settore termoidraulico si sono resi necessari interventi di manutenzione straordinaria sulle macchine di unità trattamento aria (UTA), sui fancoils e sulle pompe dell'edificio A, oltre alla sostituzione di tubazioni idrauliche che collegano i locali caldaia agli edifici C e D e alle macchine UTA. Interventi di manutenzione straordinaria che dal Settembre 2007 hanno interessato anche gli impianti termoidraulici di tutti gli altri edifici del complesso E. Fermi.

Per quanto riguarda il miglioramento della sicurezza nei luoghi di lavoro, nell'anno 2007 sono stati progettati ed appaltati i lavori per la realizzazione di misure preventive e

protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione di lavori in quota in condizioni di sicurezza. Entro la fine del mese di Marzo 2008 si prevede la conclusione dell'intervento che consiste nell'installazione di parapetti per le coperture a terrazza e linee vita per gli altri tipi di copertura.

Il lavoro svolto nell'anno 2007, come di consueto, è stato improntato a dare agli utilizzatori dell'area servizi di qualità oltre ad una puntuale opera di manutenzione ordinaria e straordinaria. Gli importi complessivamente addebitati, a titolo di ristoro delle spese condominiali e di corrispettivo dei servizi comuni, ammontano ad € 892.953.=, al netto dei costi per utenze, pulizie interne ed esclusive non condominiali. Nella ripartizione per edificio il costo medio mensile delle spese condominiali è il seguente:

		2007	2006
EDIFICIO A destinato ad uso uffici	€ al mq	2,04	2,17
EDIFICIO B destinato a magazzino	€ al mq	0,27	0,39
EDIFICIO C destinato a magazzino	€ al mq	0,44	0,59
EDIFICIO D destinato a officina	€ al mq	0,28	0,37
EDIFICIO E destinato ad uffici	€ al mq	0,64	0,88
EDIFICIO E destinato a bar	€ al mq	0,71	0,79
EDIFICIO F destinato ad uffici\archivio	€ al mq	0,58	0,77
EDIFICIO I destinato ad uffici\spogliatoi	€ al mq	1,40	1,08
EDIFICIO L destinato a magazzino	€ al mq	0,28	0,37
EDIFICIO O destinato a autorimessa	€ al mq	0,14	0,22
EDIFICIO P destinato a uffici	€ al mq	0,76	1,01
Ai costi suddetti debbono essere aggiunti:			
Servizi comuni	€ al mq	1,74	1,59

L'area ormai completamente utilizzata si è dimostrata funzionale per le imprese affittuarie anche se sarebbero necessari ulteriori spazi da destinare ad uffici.

* * *

Gli investimenti realizzati nell'esercizio ammontanti complessivamente a € 325.746.= e sono così suddivisi:

Opere Incrementative dei Fabbricati	"	24.283
Impianti specifici	"	218.535
Miglioramenti Centrale Termica	"	9.140
Altri	"	39.535
Immobilizzazioni in corso	"	34.253

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

Si segnalano le piccole migliorie che hanno riguardato i locali destinati a spaccio bar aziendale, il locale destinato a edicola, gli interventi sul verde, modifiche sugli impianti antincendio, piccoli adeguamenti su alcuni impianti elettrici, implementazione del sistema di telecontrollo antintrusione

La nota integrativa fornisce ogni ulteriore precisazione tecnico contabile.

Concludendo Vi invitiamo ad approvare il bilancio dell'esercizio 2007 così come è stato predisposto.

Per quanto attiene all'utile dell'esercizio Vi proponiamo la seguente destinazione:

alla riserva legale il 5%	€	772
alla riserva straordinaria il residuo	€	14.664

Pisa, 3 Aprile 2008

Il Consiglio di Amministrazione

Il Vice Presidente: <i>Sig. Stefano Pecori</i>	"firmato"
Il Consigliere: <i>Dott. Pier Borra</i>	"firmato"
Il Consigliere: <i>Francesco Taruntoli</i>	"firmato"
Il Consigliere: <i>Ing. Quinto Riccardo Bertini</i>	"firmato"
Il Consigliere: <i>Sig. Alberto Banci</i>	"firmato"
Il Consigliere: <i>Dott. Fausto Valtriani</i>	"firmato"
Il Consigliere: <i>Sig. Ferdinando Luperini</i>	"firmato"

*Il sottoscritto Vice Presidente 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 31/12/2007

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 15.436.=, al netto delle imposte di competenza dell'esercizio, come si ricava dalle risultanze patrimoniali ed economiche che possono essere così riassunte:

Risultanze patrimoniali

+ Attività	€	25.483.705
- Passività	"	19.362.185
= Patrimonio netto	"	6.121.520

Risultanze economiche

+ Valore della produzione, proventi finanziari e straordinari	"	3.829.773
- Costi della produzione, oneri finanziari e straordinari	"	3.671.314
- Imposte dell'esercizio	"	143.023
= Risultato dell'esercizio	"	15.436

Il risultato dell'esercizio è stato condizionato oltrechè dall'andamento del costo del denaro anche da oneri straordinari difficilmente ripetibili.

L'equilibrio economico e finanziario dovrebbe pertanto essere garantito anche nell'anno 2008 tenuto conto della struttura patrimoniale e finanziaria della società.

Gli amministratori nella nota integrativa espongono in maniera adeguata le informazioni inerenti l'attività svolta nel corso dell'esercizio 2007; non ritiene questo collegio di dover formulare in proposito ulteriori osservazioni.

b. Sull'attività svolta.

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2007 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 31.12.2007, 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 2007 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.

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 2007, 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 2007, così come redatto dagli Amministratori.

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

Pisa, 5 Aprile 2008

Il Collegio Sindacale:

Presidente: *Rag. Anna Balardi* "firmato"

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

Sindaco effettivo: *Prof. Stefano Sanna* "firmato"

*Il sottoscritto Vice Presidente 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*