

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2005

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

Capitolo 1 - PROSPETTO CONTABILE da pag 2 a 4
Capitolo 2 - NOTA INTEGRATIVA da pag 5 a 22
Capitolo 3 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA da pag 23 a 28
Capitolo 4 - VERBALE COLLEGIO SINDACALE da pag 29 a 32
Capitolo 5 - RELAZIONE GESTIONE da pag 33 a 36

V ALDARNO S.r.l. - Bilancio al 31 dicembre 2005

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)

31.12.2005

31.12.2004

S tato patrimoniale - attivo

(B)	Immobilizzazioni:		
I	Immobilizzazioni immateriali		
1	Costi di impianto e di ampliamento	260	520
7	Altre	47.250	49.050
	Totale immobilizzazioni immateriali	47.510	49.570
II	Immobilizzazioni materiali:		
1	Terreni e fabbricati	23.435.248	21.403.673
2	Impianti e macchinario	1.167.692	1.400.060
3	Attrezzature industriali e commerciali	334.747	171.690
4	Altri beni	6.256	9.831
	Totale immobilizzazioni materiali	24.943.943	22.985.254
	Totale immobilizzazioni	24.991.453	23.034.824
(C)	Attivo circolante:		
I	Rimanenze		
5	Acconti	0	32.373
	Totale rimanenze	0	32.373
II	Crediti		
1	Verso clienti	515.781	1.527.414
4bis	Crediti tributari	15.254	171.248
4ter	Imposte anticipate	314.656	325.233
5	Verso altri		
	<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	51.015	47.837
	<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	4.751	4.901
	Totale crediti del circolante	901.457	2.076.633
IV	Disponibilità liquide		
1	Depositi bancari e postali	318.692	8.286
3	Denaro e valori in cassa	849	448
	Totale disponibilità liquide	319.541	8.734
	Totale attivo circolante	1.220.998	2.117.740
(D)	Ratei e risconti	34.776	1.248
	TOTALE ATTIVO	26.247.227	25.153.812

(importi in euro)

31.12.2005

31.12.2004

S tato patrimoniale - passivo

(A)	Patrimonio netto:		
I	Capitale	5.720.000	5.720.000
IV	Riserva legale	14.939	0
VII	Altre riserve:	282.872	0
	- Riserva straordinaria	282.870	0
	- Arrotondamenti unità euro	2	0
VIII	Utili (perdite) portati a nuovo	0	-972
IX	Utile dell'esercizio	146.232	298.781
	Totale patrimonio netto	6.164.043	6.017.809
(B)	Fondi per rischi ed oneri		
3	Altri	150.000	150.000
	Totale fondi per rischi ed oneri	150.000	150.000
(C)	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	48.212	32.030
(D)	Debiti		
3	Debiti verso soci per finanziamenti	0	809
4	Debiti verso banche		
	esigibili entro l'esercizio successivo	2.333.358	866.482
	esigibili oltre l'esercizio successivo	8.457.945	8.932.614
7	Debiti verso fornitori	492.557	469.100
12	Debiti tributari	118.417	16.468
13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	21.310	16.612
14	Altri debiti	157.631	32.363
	esigibili entro l'esercizio successivo	43.224	32.363
	esigibili oltre l'esercizio successivo	114.407	0
	Totale debiti	11.581.218	10.334.448
(E)	Ratei e risconti	8.303.754	8.619.525
	TOTALE PASSIVO	26.247.227	25.153.812
	CONTI D'ORDINE		
	Fidejussioni da locatari	51.106	118.393

(importi in euro)

31.12.2005

31.12.2004

C Conto economico

(A) Valore della produzione:			
1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.179.671	3.064.360
5	Altri ricavi e proventi	335.961	308.931
Totale valore della produzione		3.515.632	3.373.291
(B) Costi della produzione:			
7	Per servizi	1.583.135	1.623.133
9	Per il personale	344.556	307.189
	<i>a. Salari e stipendi</i>	239.027	216.405
	<i>b. Oneri sociali</i>	78.520	66.360
	<i>c. Trattamento di fine rapporto</i>	16.286	13.352
	<i>e. Altri costi</i>	10.723	11.072
10	Ammortamenti e svalutazioni	853.310	838.594
	<i>a. Amm.to delle immobilizzazioni immateriali</i>	3.958	4.804
	<i>b. Amm.to delle immobilizzazioni materiali</i>	849.352	833.790
12	Accantonamenti per rischi	0	150.000
14	Oneri diversi di gestione	117.449	112.738
Totale costi della produzione		2.898.450	3.031.654
Differenza tra valore e costi della produzione		617.182	341.637
(C) Proventi e oneri finanziari:			
16	Altri proventi finanziari	93	20
	<i>d. proventi diversi dai precedenti</i>	93	20
17	Interessi ed altri oneri finanziari	-263.636	-287.216
Totale proventi ed oneri finanziari		-263.543	-287.196
(E) Proventi ed oneri straordinari:			
20	Proventi	23.926	361.726
21	Oneri	-34.933	-34.852
Totale delle partite straordinarie		-11.007	326.873
Risultato prima delle imposte		342.632	381.314
22	Imposte sul reddito dell'esercizio	-196.400	-82.533
	<i>a. correnti</i>	-185.823	-54.867
	<i>b anticipate e differite</i>	-10.577	-27.666
23 UTILE DELL'ESERCIZIO		146.232	298.781

Nota integrativa al Bilancio al 31 dicembre 2005

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.

<i>Tipologia</i>	<i>Periodo di ammortamento (anni)</i>
<i>Costi di impianto e di ampliamento</i>	5
<i>Altre:</i>	
- oneri pluriennali mutuo CR Pisa	22
- oneri pluriennali mutuo San Paolo	21
- oneri pluriennali locazioni	20
- software	5

Sono costituite dai costi di impianto della Società (spese aumento capitale sociale, spese sostenute 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:

	<i>Costi di impianto e di ampliamento</i>	<i>Oneri pluriennali CR Pisa</i>	<i>Oneri pluriennali mutuo San Paolo</i>	<i>Oneri pluriennali locazioni</i>	<i>Altri oneri pluriennali</i>	<i>Software</i>	<i>Totale</i>
Consistenza esercizio precedente:							
Costo storico	53.997	32.924	22.215	8.470	0	4.139	121.745
Fondo ammortamento	-53.477	-10.006	-4.709	-2.117	0	-1.866	-72.175
Consistenza al 31.12.2004	520	22.918	17.506	6.353	0	2.273	49.570
Variazioni dell'esercizio:							
Acquisizioni	0	0	0	0	1.783	115	1.898
Rettifiche	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti	-260	-1.568	-1.010	-423	0	-697	-3.958
Totale variazioni	-260	-1.568	-1.010	-423	1.783	-582	-2.060
Consistenza esercizio in corso:							
Costo storico	53.997	32.924	22.215	8.470	1.783	4.254	123.643
Fondo ammortamento	-53.737	-11.574	-5.719	-2.540	0	-2.563	-76.133
Consistenza al 31.12.2005	260	21.350	16.496	5.930	1.783	1.691	47.510

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%
<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.

In data 21.12.2005 la società ha acquistato dal Comune di Pisa la piena proprietà dell'area su cui insiste il complesso immobiliare di cui Valdarno aveva la proprietà superficiaria. Il costo sostenuto per l'acquisto del terreno è stato sommato al valore residuo del diritto di superficie.

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

	<i>Fabbricato ex Gea</i>	<i>Fabbricati 1° lotto</i>	<i>Fabbricati 2° lotto</i>	<i>Diritto di superficie</i>	<i>Costruzioni leggere</i>	<i>Piazzale</i>
Consistenza esercizio precedente:						
Costo storico	1.549.783	12.478.196	7.637.620	2.007.394	40.614	481.366
Fondo ammortamento	-194.516	-1.590.549	-744.555	-194.301	-6.092	-61.289
Consistenza al 31.12.2004	1.355.267	10.887.647	6.893.065	1.813.093	34.522	420.077
Variazioni dell'esercizio:						
Riclassificazioni	0	-41.757	0	-194.301	0	0
Acquisizioni	0	0	0	2.740.550	0	0
Alienazione costo storico	0	0	0	0	0	0
Riduzione fondo ammortamento	0	0	0	194.301	0	0
Ammortamenti	-46.493	-373.093	-229.129	0	-4.061	-14.441
Totale variazioni	-46.493	-414.850	-229.129	2.740.550	-4.061	-14.441
Consistenza esercizio in corso:						
Costo storico	1.549.783	12.436.439	7.637.620	4.553.643	40.614	481.366
Fondo ammortamento	-241.009	-1.963.642	-973.684	0	-10.153	-75.730
Consistenza al 31.12.2005	1.308.774	10.472.797	6.663.936	4.553.643	30.461	405.636

	<i>Impianti specifici</i>	<i>Impianto telefonico</i>	<i>Impianto cogenerazione</i>	<i>Impianto telecontrollo</i>	<i>Impianto tv</i>	<i>Macchine ufficio</i>
Consistenza esercizio precedente:						
Costo storico	58.605	136.482	944.220	423.456	1.420	23.724
Fondo ammortamento	-51.880	-106.360	-106.030	0	-994	-11.475
Consistenza al 31.12.2004	6.725	30.122	838.190	423.456	426	12.249
Variazioni dell'esercizio:						
Riclassificazioni	0	0	0	0	0	0
Acquisizioni	0	0	0	0	0	1.867
Alienazione costo storico	0	-27.177	0	0	0	0
Alienazione fondo ammortamento	0	17.665	0	0	0	0
Ammortamenti	-5.500	-20.510	-42.490	-52.932	-284	-3.268
Totale variazioni	-5.500	-30.022	-42.490	-52.932	-284	-1.401
Consistenza esercizio in corso:						
Costo storico	58.605	109.305	944.220	423.456	1.420	25.591
Fondo ammortamento	-57.380	-109.205	-148.520	-52.932	-1.278	-14.743
Consistenza al 31.12.2005	1.225	100	795.700	370.524	142	10.848

	Telefoni cellulari	Mobili ed arredi	Automezzi	Macchinari, apparecchi e attrezzature varie	Totale
Consistenza esercizio precedente:					
Costo storico	2.174	215.234	14.300	117.960	26.132.548
Fondo ammortamento	-1.267	-56.701	-4.469	-16.820	-3.147.298
Consistenza al 31.12.2004	907	158.533	9.831	101.140	22.985.250
Variazioni dell'esercizio:					
Riclassificazioni	0	0	0	0	-236.058
Acquisizioni	362	116.531	0	0	2.859.310
Alienazione costo storico	0	0	0	0	-27.177
Alienazione fondo ammortamento	0	0	0	0	211.966
Ammortamenti	-238	-35.644	-3.575	-17.694	-849.352
Totale variazioni	124	80.887	-3.575	-17.694	1.958.689
Consistenza esercizio in corso:					
Costo storico	2.536	331.765	14.300	117.960	28.728.627
Fondo ammortamento	-1.505	-92.345	-8.044	-34.514	-3.784.684
Consistenza al 31.12.2005	1.031	239.420	6.256	83.446	24.943.943

Nel corso dell'esercizio sono stati realizzati investimenti per complessivi € 2.859.310≠ di cui € 2.740.550≠ riguardano il prezzo di acquisto della proprietà dell'area su cui insiste il complesso immobiliare di proprietà della Società, € 116.531≠ per allestimento dei locali destinati ad archivi, il residuo di € 2.229≠ per beni di modesta entità.

Attivo circolante

Rimanenze

Il valore delle rimanenze risulta così composto:

	31.12.2005	31.12.2004	Variazioni
Acconti a fornitori	0	32.373	-32.373
Totale	0	32.373	-32.373

Crediti

I crediti sono iscritti al valore di presumibile realizzo.

Crediti verso clienti

La voce risulta così composta:

	31.12.2005	31.12.2004	Variazioni
Crediti verso clienti	497.990	822.294	-324.304
Fatture da emettere	29.880	709.672	-679.792
Note di credito da emettere	-12.089	-4.552	-7.537
Totale crediti verso clienti	515.781	1.527.414	-1.011.633

La riduzione del valore dei crediti è attribuibile ad un maggiore rispetto dei termini di pagamento da parte degli affittuari.

Crediti tributari

La voce comprende:

	31.12.2005	31.12.2004	Variazioni
Crediti per ritenuta acconto v/lav. autonomi	0	600	-600
Credito imposta rivalutazione TFR	58	58	0
Credito per verso erario per imposte	15.196	170.590	-155.394
Totale crediti tributari	15.254	171.248	-155.994

I crediti verso l'erario per imposte, pari ad € 15.196€, sono costituiti dal saldo IVA della liquidazione del mese di dicembre.

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

	31.12.2005		
	<i>Ammontare delle differenze temporanee</i>	<i>aliquota</i>	<i>effetto fiscale</i>
Spese di rappresentanza 2002	53	33,00%	17
Spese di rappresentanza 2003	3.142	33,00%	1.037
Spese di rappresentanza 2004	276	33,00%	91
Spese di rappresentanza 2005	2.220	33,00%	733
Quota contributo 1° Lotto tassato	797.812	33,00%	263.278
Fondo oneri futuri	150.000	33,00%	49.500
Totale imposte anticipate			314.656

Le imposte anticipate sono state liquidate assumendo un'aliquota IRES del 33%. Non è stata presa in esame l'IRAP in quanto imposta che sarà oggetto di prossima revisione.

Le imposte anticipate che sono state iscritte tra i crediti hanno avuto origine in esercizi precedenti. Sono state rilevate 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 al beneficio potenziale connesso sia alle voci di costo iscritte nel fondo rischi, sia alla quota di contributo comunitario (€ 797.812=) 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:

	31.12.2005	31.12.2004	Variazioni
Crediti verso fornitori	51.015	47.837	3.178
Cauzioni a terzi	4.751	4.901	-150
Totale altri crediti	55.766	52.738	3.028

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

Disponibilità liquide

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

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

	31.12.2005	31.12.2004	Variazioni
Depositi bancari	318.692	8.286	310.406
Denaro in cassa	849	448	401
Totale disponibilità liquide	319.541	8.734	310.807

Al fine di una più completa informativa si riporta il rendiconto finanziario degli anni 2004/2005:

<i>Rendiconto finanziario che espone le variazioni nella situazione patrimoniale e finanziaria in termini di liquidità per gli esercizi 2004/2005</i>		
<i>Fonti di finanziamento</i>	2005	2004
Liquidità generata dalla gestione reddituale dell'esercizio:		
Utile netto d'esercizio	146.232	298.781
Rettifiche in più (meno) relative a voci che non hanno avuto effetto sulla liquidità:		
Ammortamento dell'esercizio	853.310	838.594
Aumento/diminuzione crediti verso clienti	1.011.633	824.954
Aumento/diminuzione altri crediti	163.543	-149.158
Aumento/diminuzione rimanenze	32.373	-6.490
Aumento/diminuzione risconti attivi	-33.528	30.561
Aumento/diminuzione fornitori	23.457	-719.935
Diminuzione risconti passivi	-315.771	-306.997
Aumento/diminuzione altri debiti	231.806	-108.255
Riduzione fondo imposte	0	-50.000
Indennità di anzianità dell'esercizio:		
Quota	16.182	13.352
Pagamenti	0	0
Liquidità generata dalla gestione reddituale	2.129.237	665.407
Aumento debiti verso fornitori, pagabili entro dodici mesi, per immobilizzazioni	0	0
Assunzione nuovi mutui	0	0
Aumento capitale	0	0
Valore netto contabile cespiti venduti/dismessi	50.572	-1.504
	2.179.809	663.903
<i>Impieghi di liquidità:</i>		
Acquisti cespiti patrimoniali	2.861.209	192.915
Pagamento mutui	457.982	432.367
Pagamento dividendi	0	0
	3.319.191	625.282
Variazione della liquidità	-1.139.382	38.621
Cassa e banche all'inizio dell'esercizio	-431.682	-470.303
Cassa e banche alla fine dell'esercizio	-1.571.064	-431.682

Risconti 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:

	31.12.2005	31.12.2004	Variazioni
Risconti su fidejussioni rilasciate per rimborsi IVA	0	972	-972
Risconti su copertura assicurativa	34.776	276	34.500
Totale risconti attivi	34.776	1.248	33.528

Patrimonio netto

Il seguente prospetto riporta i movimenti intervenuti nel Patrimonio Netto e la sua composizione al termine dell'esercizio 2005.

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Riserva per arrotondamento	Utile (perdite) portati a nuovo	Utile (perdita) di esercizio	Totale
Saldo al 31.12.2003	5.720.000				-88.963	87.991	5.719.028
Assemblea del 24.4.2004, destinazione utile 2003:							
- a copertura parziale perdite precedenti					87.991	-87.991	0
Utile dell'esercizio 2004						298.781	298.781
Saldo al 31.12.2004	5.720.000	0	0		-972	298.781	6.017.809
Assemblea del 27.4.2005, destinazione utile 2004:							
- a copertura integrale perdite esercizi precedenti					972	-972	0
- a riserva legale		14.939				-14.939	0
- a riserva straordinaria			282.870			-282.870	0
- arrotondamenti				2			2
Utile dell'esercizio 2005						146.232	146.232
Saldo al 31.12.2005	5.720.000	14.939	282.870	2	0	146.232	6.164.043

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	14.939	B	-		
- riserva straordinaria	282.870	A, B, C	282.870		
- utile dell'esercizio	146.232	A, B, C	138.920		
Totale			421.790		
Quota non distribuibile ⁽¹⁾			-260		
Quota distribuibile			421.530		

⁽¹⁾ per costi di impianto e ampliamento non interamente ammortizzati

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, 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	32.030		16.182	48.212

D Debiti

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

Debiti verso banche

	31.12.2005			31.12.2004		
	<i>Esigibili entro l'anno</i>	<i>Esigibili oltre l'anno</i>	<i>Totale</i>	<i>Esigibili entro l'anno</i>	<i>Esigibili oltre l'anno</i>	<i>Totale</i>
Debiti verso banche:						
- c/c ordinario	1.890.605	0	1.890.605	440.416	0	440.416
- mutui	442.753	8.457.945	8.900.698	426.066	8.932.614	9.358.680
Totale	2.333.358	8.457.945	10.791.303	866.482	8.932.614	9.799.096

La Cassa di Risparmio di Pisa Spa ha concesso un ampliamento dell'apertura di credito a breve da € 1.000.000# a € 2.900.000#. Il maggior fido è stato utilizzato quale pre finanziamento per l'acquisizione della proprietà dell'area dal Comune di Pisa in attesa dell'erogazione del mutuo quindicennale di € 2.700.000# da parte della Banca OPI, Istituto aggiudicatario della gara indetta dalla Società.

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:

	<i>Importo originario</i>	<i>Residuo debito al 31.12.2004</i>	<i>Rimborsi 2005</i>	<i>Residuo debito al 31.12.2005</i>	<i>Con scadenza entro l'esercizio successivo</i>	<i>Con scadenza oltre l'esercizio successivo</i>	
					<i>Con durata residua inferiore a 5 anni</i>	<i>Con durata residua superiore a 5 anni</i>	
Debiti verso banche:							
Mutuo CRP/Banca Intesa	5.164.569	4.208.272	-234.283	3.973.989	220.033	971.565	2.782.391
OPI n. 66863	3.615.199	3.204.339	-145.701	3.058.638	150.258	649.267	2.259.113
OPI n. 68214	1.549.371	1.457.555	-49.791	1.407.764	52.495	239.866	1.115.403
OPI n. 72624	516.000	488.515	-28.209	460.306	19.967	87.446	352.893
Totale	10.845.139	9.358.681	-457.984	8.900.697	442.753	1.948.144	6.509.800

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.

	31.12.2005	31.12.2004	Variazioni
Debiti verso fornitori	225.848	324.029	-98.181
Fatture da ricevere	266.709	106.048	160.661
Ritenute da ricevere	0	41.757	-41.757
Note credito da ricevere	0	-2.734	2.734
Totale debiti verso fornitori	492.557	469.100	23.457

Debiti tributari

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

	31.12.2005	31.12.2004	Variazioni
Debiti per ritenute acconto v/lav. autonomi	4.100	0	4.100
Debiti per ritenute v/personale	13.431	16.447	-3.016
Debiti per imposta sostitutiva rivalutazione	52	21	31
Debiti per imposte correnti	100.834	0	100.834
Totale debiti tributari	118.417	16.468	101.949

Debiti verso istituti di previdenza

Sono costituiti da debiti verso gli enti sotto elencati:

	31.12.2005	31.12.2004	Variazioni
I.N.P.S.	19.807	16.316	3.491
INAIL	1.503	72	1.431
Altri	0	224	-224
Totale debiti verso Istituti di previdenza	21.310	16.612	4.698

La durata dei debiti non supera l'esercizio successivo.

Altri debiti

Sono costituiti da:

	31.12.2005	31.12.2004	Variazioni
Debiti verso personale per retribuzioni	17.058	16.334	724
Debiti verso personale per mensilità agg.ve	11.187	0	11.187
Debiti verso Consiglio di Amministrazione	9.032	5.631	3.401
Debiti verso Collegio Sindacale	5.696	10.300	-4.604
Depositi cauzionali su locazioni	114.407	0	114.407
Altri	251	907	-656
Totale altri debiti	157.631	33.172	124.459

I debiti sopra elencati hanno durata non superiore ai 12 mesi salvo il debito relativo ai "depositi cauzionali su locazioni" pari ad € 114.407# che è esigibile oltre i 5 anni, in relazione alla durata (8 anni) dei rispettivi contratti di affitto stipulati nell'anno 2005.

Ratei e risconti passivi

I ratei passivi sono costituiti da:

	31.12.2005	31.12.2004	Variazioni
Rateo su quattordicesima mensilità dipendenti	0	6.957	-6.957
Totale ratei passivi	0	6.957	-6.957

I risconti passivi sono costituiti da:

	31.12.2005			31.12.2004		
	Entro eser. successivo	Oltre eser. successivo	Totale	Entro eser. successivo	Oltre eser. successivo	Totale
Risconti su contributo U.E. 1° lotto	140.450	3.533.915	3.674.365	140.450	3.674.365	3.814.815
Risconti su contributo U.E. 2° lotto	168.363	4.461.026	4.629.389	168.363	4.629.389	4.797.752
Totale risconti passivi	308.813	7.994.941	8.303.754	308.813	8.303.754	8.612.567

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 € 8.612.567#. 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 2005 € 308.813).

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:

	31.12.2005	31.12.2004	Variazioni
Locazioni:			
Locazione immobili	1.501.339	1.420.762	80.577
Noleggio cogeneratore	40.000	40.000	0
Totale	1.541.339	1.460.762	80.577
Recupero spese condominiali:			
Ricavi accessori	1.337.230	1.326.950	10.280
Ricavi addebito personale	253.076	229.901	23.175
Custodia archivi	48.026	46.747	1.279
Totale	1.638.332	1.603.598	34.734
Totale delle prestazioni	3.179.671	3.064.360	115.311

A partire dal mese di Gennaio 2005 sono stati approntati nuovi locali adibiti ad archivio. Con il mese di Agosto i nuovi spazi sono stati completamente utilizzati con il perfezionamento del contratto di locazione con il Comune di San Giuliano Terme.

Gli "altri ricavi e proventi" sono così composti:

	31.12.2005	31.12.2004	Variazioni
Quota contributi Regione Toscana I° lotto	140.450	140.450	0
Quota contributi Regione Toscana II° lotto	168.363	168.363	0
Plusvalenze patrimoniali	0	110	-110
Recuperi e rimborso spese	3.950	0	3.950
Altri oneri e proventi	23.198	8	23.190
Totale	335.961	308.931	27.030

Costi per servizi

Tale voce comprende:

	31.12.2005	31.12.2004	Variazioni
Compensi organi sociali	66.271	59.207	7.064
Costi fidejussioni	972	4.720	-3.748
Energia elettrica, gas, acqua	478.753	473.715	5.038
Legali, amministrative e fiscali	96.836	89.516	7.320
Manutenzioni	428.601	470.714	-42.113
Oneri bancari	2.075	1.835	240
Pulizie esterne	21.853	0	21.853
Prestazioni di assistenza e coordinamento tecnico	61.952	61.200	752
Pubblicità e promozione	15.397	7.535	7.862
Servizi di reception	2.164	431	1.733
Servizio di vigilanza e controllo accessi	19.563	69.169	-49.606
Servizio pulizie	249.180	245.096	4.084
Varie	139.518	139.995	-477
Totale	1.583.135	1.623.133	-39.998

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

Costi per il personale

I costi per il personale ammontano complessivamente a € 344.556 e sono aumentati del 12% rispetto al 2004 secondo la normale evoluzione delle dinamiche salariali. Il numero medio dei dipendenti nel corso dell'anno 2005 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:

	31.12.2005	31.12.2004	Variazioni
Salari e stipendi	239.027	216.405	22.622
Oneri sociali	78.520	66.360	12.160
Trattamento di fine rapporto	16.286	13.352	2.934
Altri costi	10.723	11.072	-349
Totale	344.556	307.189	37.367

Negli altri costi per il personale sono compresi quelli per la mensa – € 9.804# – i costi per corsi di primo soccorso e gestione sicurezza – € 889# — e altre spese di minore entità per € 30=.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono così composti:

	31.12.2005	31.12.2004	Variazioni
Cancelleria e stampati	2.681	1.845	836
Imposta ICI	98.080	98.080	0
Imposte e tasse dell'esercizio	5.934	12.281	-6.347
Multe e sanzioni	275	326	-51
Minusvalenze patrimoniali	9.412	0	9.412
Periodici e pubblicazioni	816	206	610
Altri oneri	251	0	251
Totale	117.449	112.738	4.711

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.

	31.12.2005	31.12.2004	Variazioni
Insussistenza di passivo	23.926	8.826	15.100
Sopravvenienze attive per imposte anticipate	0	352.899	-352.899
Totale	23.926	361.725	-337.799

La voce oneri straordinari accoglie:

	31.12.2005	31.12.2004	Variazioni
Sopravvenienze passive	34.933	164	34.769
Sopravvenienze passive per imposte IRES/IRAP	0	33.212	-33.212
Sopravvenienze passive per imposte da condono	0	1.476	-1.476
Totale	34.933	34.852	81

L'importo più rilevante iscritto tra le sopravvenienze passive è relativo alla parziale svalutazione (60%) del credito vantato nei confronti della Società Toscogen attualmente in concordato preventivo.

I 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 (33%), 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.

La società non ha beneficiato delle opportunità previste dalla lettera b) dell'art. 109 comma 4 del TUIR e pertanto nella determinazione delle imposte, non ha provveduto all'incremento di accantonamenti o ammortamenti consentiti delle norme fiscali.

Le imposte sul reddito dell'esercizio ammontano ad € 196.400# (al 31-12-2004 il saldo era pari a € 82.533#) e sono così scomponibili:

	31.12.2005			31.12.2004		
	<i>IRES</i>	<i>IRAP</i>	<i>Totale</i>	<i>IRES</i>	<i>IRAP</i>	<i>Totale</i>
Utile ante imposte	342.632	342.632		381.314	381.314	
Differenza nella base imponibile fra IRES e IRAP		684.968			-34.022	
	342.632	1.027.600		381.314	347.292	
Aliquota di imposta applicabile	33,00%	4,25%		33,00%	4,25%	
Imposte teoriche	113.069	43.673	156.742	125.834	14.760	140.594
Effetto delle agevolazioni fiscali						
Effetto fiscale delle differenze permanenti:						
- costi indeducibili	39.180	478	39.658	46.271	3.977	50.248
- altre differenze	0	0	0	-116.457	8.148	-108.309
Modifica aliquota fiscale						0
Carico d'imposta registrato a conto economico	152.249	44.151	196.400	55.648	26.885	82.533

Altre informazioni

I compensi spettanti al Consiglio di Amministrazione per l'anno 2005 ammontano complessivamente a € 39.850#; quelli di competenza del Collegio Sindacale sono pari a € 26.421#.

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2005, 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 Presidente: <i>Paolo Fontanelli</i>	"firmato"
Il Consigliere Delegato: <i>Stefano Pecori</i>	"firmato"
Il Consigliere: <i>Giuseppe Biondi</i>	"firmato"
Il Consigliere: <i>Gastone Ghelardoni</i>	"firmato"
Il Consigliere: <i>Quinto Riccardo Bertini</i>	"firmato"
Il Consigliere: <i>Alberto Banci</i>	"firmato"
Il Consigliere: <i>Fausto Valtriani</i>	"firmato"
Il Consigliere: <i>Ferdinando Luperini</i>	"firmato"

Il sottoscritto Amministratore, mediante apposizione della propria firma digitale, 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 Aprile 2006

Il giorno 28 Aprile 2006 alle ore 18,00 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 14.04.2006 dal Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Sono presenti i soci:

- Comune di Pisa rappresentato dal Sindaco Sig. Paolo Fontanelli, 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 GAS S.p.A., rappresentata dal Dott. Giuseppe Biondi, socio portatore di una quota pari al 30,0455% del capitale sociale;
- CPT Compagnia Pisana Trasporti Spa, rappresentata dall'Ing. Quinto Riccardo Bertini, socio portatore di una quota pari al 16,1818% del capitale sociale.

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

- il Sig. Paolo FONTANELLI Presidente
- il Sig. Stefano Pecori Vice Presidente
- il Dott. Giuseppe Biondi Consigliere
- il Sig. Gastone Ghelardoni Consigliere
- l'Ing. Quinto R. Bertini Consigliere
- il Dott. Fausto VALTRIANI Consigliere
- il Sig. Luperini Ferdinando 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

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

Assume la presidenza dell'Assemblea a norma di statuto il Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig. Paolo Fontanelli , 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) Bilancio al 31 Dicembre 2005, Relazione sulla gestione, Relazione del Collegio Sindacale: deliberazioni inerenti;
- 2) Nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione per il triennio 2006/2008, determinazione dei compensi;
- 3) Nomina dei componenti del Collegio Sindacale per il triennio 2006/2008, determinazione dei compensi;
- 4) Varie ed eventuali.

Il Presidente introduce il primo argomento posto all'ordine del giorno e dà lettura del Bilancio

dell'esercizio 2005 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 il Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione 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 146.231,53.= l'assemblea, sempre ad unanimità di voti, delibera di destinarlo come segue:

- al fondo di riserva legale il 5% pari a € 7.311,58
- ai soci in proporzione alle rispettive
quote di capitale sociale € 100.000,00
- alla riserva straordinaria il residuo di € 38.919,95

Si passa alla trattazione del secondo punto dell'ordine del giorno, il Presidente ricorda ai presenti che il Consiglio di Amministrazione è venuto a scadere per il compimento del mandato triennale e che pertanto occorre procedere alla nomina dei nuovi componenti del Consiglio stesso.

Si apre la discussione, al termine della quale l'Assemblea, a voti unanimi, visto l'art. 14 dello Statuto Sociale, delibera di nominare un Consiglio di Amministrazione composto da otto membri, riconfermando quali componenti per il triennio 2006/2007-2007/2008-2008/2009 fino all'assemblea che delibererà in merito all'approvazione

del bilancio dell'esercizio 2008, i Signori:

- FONTANELLI Paolo, nato a Santa Maria a Monte (PI) il 5 Luglio 1953, residente in Pisa - Via G. Bruno, 40 , cod fisc. FNT PLA 53L05 I232J, quale Sindaco pro-tempore del Comune di Pisa - con la qualifica di Presidente;
- PECORI Stefano, nato a Pisa il 22 Gennaio 1954, domiciliato a San Giuliano Terme (PI) - Via Turati n. 15 - Cod. Fisc. PCR SFN 54A22 G702G, quale membro pro-tempore nominato dal Sindaco del Comune di Pisa - con la qualifica di Vice-Presidente;
- BIONDI Giuseppe, nato a Pisa il 28 Ottobre 1945, residente a Pisa - Via XXIV Maggio, 12 - cod. Fisc. BND GPP 45R28 G702L, quale Presidente pro-tempore di Ages S.p.a.;
- GHELARDONI Gastone, nato a Pisa (PI) il 12 marzo 1950 ed ivi residente in Via SS. Efisio e Potito, 8, CF GHL GTN 50C12 G702H, quale consigliere designato dalla società AGES Spa.
- VALTRIANI Fausto, nato a Cascina (PI) il 18 Giugno 1950, residente a S. Giuliano Terme (PI) - Via delle Sorgenti, 13 - cod. Fisc. VLT FST 50H18 B950T, quale Presidente pro-tempore di GEA S.p.a.;
- LUPERINI Ferdinando, nato a Pisa (Pi) il giorno 8 aprile 1956 ed ivi residente in Via Livornese, 157. CF LPR FDN 56D08 G702V; quale consigliere designato dalla società Gea Spa;
- BERTINI Quinto Riccardo nato a Viareggio (Lu) il 2/9/1943 Cod. Fisc. BRTRCR43P02L833A, residente a Viareggio T. Lago Via Pardini G. 38/D nella sua qualità di Presidente della società C.P.T. S.p.a.
- BANCİ Dott. Alberto, nato a Prato (PO) il 30 maggio 1960 ed ivi residente in via A.F. Ozanam, 25, CF BNC LRT 60E30 G999L, quale consigliere designato dalla società CPT Spa;

L'assemblea all'unanimità delibera di attribuire a titolo di compenso per l'opera svolta ad ogni componente del

Consiglio di Amministrazione un gettone di presenza di €. 210~~≠~~ per la partecipazione ad ogni riunione del Consiglio di Amministrazione e dell'Assemblea.

L'assemblea, sempre ad unanimità di voti, delibera altresì, ai sensi dell'art. 2381 del c.c., di consentire che il Consiglio di Amministrazione possa delegare le proprie attribuzioni ad uno o più dei suoi membri.

Si passa alla trattazione del terzo argomento all'Ordine del Giorno. Il Presidente ricorda altresì che è venuto a scadere per compiuto triennio, anche il mandato conferito al Collegio Sindacale.

Si apre la discussione, al termine della quale l'Assemblea, a voti unanimi, delibera di riconfermare componenti del Collegio Sindacale per il triennio 2006/2007-2007/2008-2008/2009 fino all'assemblea che delibererà in merito all'approvazione del bilancio dell'esercizio 2008, i Signori:

- BALARDI Anna, nata a Pisa il 2 Agosto 1942, residente in Pisa - v Napoli, 29 - cod. fisc. BLR NNA 42M42 G7020 - Presidente del Collegio Sindacale;

- PIERI Mauro, nato a San Miniato (PI) il 29 Giugno 1948, residente a Ponte a Egola (PI) - P.za G. Rossa, 21 - cod. fisc. PRI MRA 48H29 I0460 - Sindaco effettivo;

- SANNA Stefano, nato ad Olbia (SS) il giorno 11 Ottobre 1947, residente a Piombino (LI) - Via XXV Aprile, 68 - cod. fisc. SNN SFN 47R11 G015F - Sindaco effettivo;

e di nominare quali nuovi sindaci supplenti i Signori:

- ROTUNNO Giuseppe, nato a Pisa il 20.02.1966, ivi residente in via

Monte Ortigara n.2 - C.F. RTN GPP 66B20 G702T - cittadino italiano,
sindaco supplente;

- CECCONI Luca, nato a Pisa il 27.04.1960, ivi residente in via Di
Cafaggio n. 16 - C.F. CCC LCU 60D27 G702N - cittadino italiano, sindaco
supplente.

Relativamente al compenso dei componenti il Collegio
Sindacale, l'assemblea delibera, a voti unanimi, di
assegnare ai componenti effettivi del Collegio stesso, gli
onorari previsti dalla tariffa professionale dei Dottori
Commercialisti (art. 37 DPR 10/10/1994 n. 645).

Non avendo altri argomenti da trattare, alle ore 19,30
la riunione termina. Del che il presente verbale letto,
confermato e sottoscritto

Il Segretario
(Rag. Luca Cecconi)

"firmato"

Il Presidente
(Paolo Fontanelli)

"firmato"

*Il sottoscritto Amministratore, mediante apposizione della propria firma
digitale, dichiara che il presente documento informatico è conforme a
quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della società.*

*Dichiara altresì che il presente verbale è stato registrato c/o
l'Agenzia delle Entrate di Pisa in data 11/05/2006 al n. 2503.*

*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 del Collegio Sindacale
del giorno 29 marzo 2006**

In Pisa, Lungarno Gambacorti n. 55, presso lo studio Marchetti Cecconi alle ore 9,00 di oggi 29 marzo 2006 si è riunito il collegio sindacale della VALDARNO S.r.l. per procedere all'esame del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2005 predisposto dal Consiglio di Amministrazione.

Sono presenti:

- Anna Balardi, Presidente;
- Mauro Pieri, Sindaco effettivo;
- Stefano Sanna, Sindaco effettivo.

Dopo un attento esame delle varie poste che compongono il bilancio e di documenti giustificativi, il Collegio redige la seguente relazione:

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 146.232€, al netto delle imposte di competenza dell'esercizio, come si ricava dalle risultanze patrimoniali ed economiche che possono essere così riassunte:

Risultanze patrimoniali

+ Attività	€	26.247.227
- Passività	"	20.083.184
= Patrimonio netto	"	6.164.043

Risultanze economiche

+ Valore della produzione, proventi finanziari e straordinari	"	3.539.651
- Costi della produzione, oneri finanziari e straordinari	"	3.197.019
- Imposte dell'esercizio	"	196.400
= Risultato dell'esercizio	"	146.232

L'utile conseguito è frutto di una evoluzione positiva della gestione caratteristica della società che ha migliorato i propri risultati sia per un incremento di ricavi sia grazie ad un contenimento dei costi di esercizio.

L'equilibrio economico – finanziario raggiunto consente di prevedere un costante flusso di utili nei prossimi esercizi.

Condivisa da questo Collegio l'opera di rafforzamento patrimoniale perseguita dal Consiglio di Amministrazione.

Gli amministratori nella nota integrativa espongono in maniera adeguata le informazioni inerenti l'attività svolta nel corso dell'esercizio 2005; non ritiene questo collegio di dover formulare in proposito ulteriori osservazioni.

b. Sull'attività svolta.

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2005 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 31.12.2005, 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 2005 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 2005, 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 2005, così come

redatto dagli Amministratori.

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

La riunione ha termine alle ore 11,30 previa redazione, lettura ed approvazione del presente verbale.

Il Collegio Sindacale:

Presidente: *Rag. Anna Balardi* "Firmato"

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

Sindaco effettivo: *Dott. Stefano Sanna* "Firmato"

Il sottoscritto Amministratore, mediante apposizione della propria firma digitale, 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.

con Sede in Pisa - Via Bellatalla n. 1 - località Ospedaletto
Capitale sociale € 5.720.000 i.v.
Codice fiscale e Partita I.V.A. 0137523 050 3
Camera di Commercio di Pisa - R. E. A. n° 118914

Relazione sulla gestione 2005

Signori Soci,

il bilancio che presentiamo al Vostro esame per la sua approvazione evidenzia un utile di esercizio di € 146.232 dopo aver contabilizzato ammortamenti per € 853.310 e imposte sul reddito dell'esercizio per € 196.400 così come risulta dai dati sintetici qui esposti:

Risultanze patrimoniali

+ Attività	€	26.247.227
- Passività	"	20.083.184
= Patrimonio netto	"	6.017.811

Risultanze economiche

+ Ricavi e altre componenti positive del reddito	"	3.539.651
- Costi e altre componenti negative del reddito	"	-3.197.019
- Imposte dell'esercizio	"	-196.400

L'esercizio 2005 è stato particolarmente favorevole su vari fronti. Il risultato reddituale è stato buono, e seppur ridotto rispetto all'esercizio precedente, è da considerare come un ulteriore progresso conseguito dalla società. L'utile netto dell'anno 2004 era stato fortemente influenzato dall'inserimento di componenti straordinari di reddito per € 352.899 relativi ad imposte anticipate, mentre l'utile 2005 matura completamente all'interno della gestione caratteristica. Il margine operativo lordo sale da € 341.637 dell'esercizio precedente a € 617.182 con un incremento in termini percentuali di oltre l'80%. Ciò si è potuto verificare sia per il conseguimento di maggiori ricavi, da attribuire essenzialmente al completamento di nuovi locali destinati ad archivio, sia alla riduzione del totale dei costi della produzione. Rimangono tendenzialmente stabili le spese addebitate agli utilizzatori del polo dei servizi.

Peraltro, l'aspetto che con più soddisfazione ci preme sottolineare, per il rilievo che ha ai fini del rafforzamento patrimoniale della società, è stato l'acquisto dal Comune di Pisa della proprietà dell'area su cui insistono gli immobili della società. Nel mese di dicembre dell'anno 2005, dopo una lunga fase preparatoria, è stato perfezionato l'atto che ha comportato il pagamento di un corrispettivo di € 2.712.000,00 oltre oneri

accessori. L'area, di cui la Società stessa era titolare del diritto di superficie fino al 31 luglio 2067, è posta in Ospedaletto, ed ha una superficie di circa 56.890 mq.

L'altro fatto di rilievo è stata la modifica dell'articolo sette dello statuto sociale che ha permesso il trasferimento di una porzione di quota all'interno della compagine sociale.

Al 31/12 il capitale risulta essere così ripartito:

Comune di Pisa	12,91%
Cpt S.p.a.	16,18%
Gea S.p.a.	40,86%
Toscana Gas S.p.a.	30,05%

Per quanto riguarda gli aspetti più prettamente gestionali, rispetto agli anni passati nell'esercizio 2005 l'attività di gestione del complesso di proprietà della Società si è limitata ad interventi di natura ordinaria.

La realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria a fronte dei quali furono iscritti nel esercizio 2004 nel fondo oneri futuri € 150.000 è stata rinviata al prossimo esercizio.

Permane costante l'attività svolta per il miglioramento della sicurezza nei luoghi di lavoro. Sono state portate a compimento tutte le opere di adeguamento dei locali necessarie per il pieno assolvimento delle prescrizioni fatte dai Vigili del Fuoco (nel periodo 2002/2005 i costi sostenuti dalla società sono stati di € 134.729,83). Questa attività ha consentito di ottenere il rilascio del certificato prevenzione incendi (C.P.I.) che è un vero e proprio attestato di qualità nel campo della sicurezza non facilmente conseguibile.

Per quanto concerne il controllo degli accessi, il piantonamento notturno affidato al Corpo delle Guardie di Città è stato sostituito con un sistema automatico di telecontrollo che risulta essere, oltre che significativamente più economico, più congeniale alle esigenze del centro servizi. I costi del servizio addebitati ai condomini si sono ridotti ad un terzo passando da € 67.664,64 del 2004 ad € 21.774,00 del 2005.

Gli importi complessivamente addebitati, a titolo di ristoro delle spese condominiali e di corrispettivo dei servizi comuni, ammontano ad € 831.855,67, 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:

EDIFICIO A destinato ad uffici	€ 2,22 al mq
EDIFICIO B destinato a magazzino	€ 0,35 al mq
EDIFICIO C destinato a magazzino	€ 0,59 al mq
EDIFICIO D destinato ad officina	€ 0,56 al mq
EDIFICIO E destinato ad uffici	€ 0,77 al mq
EDIFICIO E destinato a bar	€ 0,82 al mq

EDIFICIO F destinato ad uffici/archivio	€ 1,00 al mq
EDIFICIO I destinato ad uffici/spogliatoi	€ 1,25 al mq
EDIFICIO L destinato a magazzino	€ 1,03 al mq
EDIFICIO O destinato ad autorimessa	€ 0,24 al mq
EDIFICIO P destinato ad uffici	€ 0,45 al mq

Ai costi suddetti debbono essere aggiunti € 1,39 al mq per i servizi a comune per ogni singolo edificio.

L'area ormai completamente utilizzata si è dimostrata funzionale per le imprese affittuarie anche se sarebbero necessari ulteriori spazi da destinare ad uffici. Nell'anno 2005 il previsto trasferimento in altra sede della società GEOFOR S.p.a. non si è verificato. Con la stessa società è stato stipulato un nuovo contratto di affitto.

Per quanto concerne gli investimenti la società nel corso dell'esercizio, oltre all'acquisto dell'area prima detta cui ha destinato la somma di € 2.740.550, ha acquisito arredi per il nuovo locale destinato ad archivio per € 116.531 oltre ad altri modesti investimenti per complessivi € 2.229.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni, che hanno raggiunto l'importo di Euro 853.310 sono stati rapportati all'effettiva utilizzazione dei beni e garantiscono il mantenimento del valore dei cespiti della società.

Gli investimenti sono stati finanziati in parte attingendo alla liquidità generata dalla gestione reddituale complessivamente ammontante ad € 2.179.809 ed in parte con l'aumento dell'indebitamento a breve. Nel mese di gennaio è stato ottenuto, a seguito di un bando di gara, un nuovo finanziamento a lungo termine dall'Istituto Bancario OPI S.p.a. dell'importo di € 2.700.000 non ancora erogato.

La struttura finanziaria appare adeguata all'attività fin qui svolta e consente la realizzazione di nuove opere.

Il peso degli oneri finanziari è stato complessivamente contenuto. L'onere per la società, in valore assoluto, si è ridotto rispetto all'anno 2004 di circa 23.653 euro.

La nota integrativa fornisce ogni ulteriore precisazione tecnico contabile.

Concludendo Vi invitiamo ad approvare il bilancio dell'esercizio 2005 così come è stato predisposto.

Il Consiglio propone che l'utile di esercizio di € 146.232 sia destinato all'incremento del Fondo di riserva legale per una quota del 5% pari ad € 7.312 e rinvia all'Assemblea dei Soci la destinazione dell'utile residuo di € 138.920.

Pisa, 28 Marzo 2006

Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente: <i>Dott. Paolo Fontanelli</i>	<i>"Firmato"</i>
Il Consigliere Delegato: <i>Sig. Stefano Pecori</i>	<i>"Firmato"</i>
Il Consigliere: <i>Ing. Quinto Riccardo Bertini</i>	<i>"Firmato"</i>
Il Consigliere: <i>Dott. Giuseppe Biondi</i>	<i>"Firmato"</i>
Il Consigliere: <i>Sig. Gastone Ghelardoni</i>	<i>"Firmato"</i>
Il Consigliere: <i>Sig. Alberto Banci</i>	<i>"Firmato"</i>
Il Consigliere: <i>Dott. Fausto Valtriani</i>	<i>"Firmato"</i>
Il Consigliere: <i>Sig. Ferdinando Luperini</i>	<i>"Firmato"</i>

Il sottoscritto Amministratore, mediante apposizione della propria firma digitale, 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.