

# 711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2011

**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 - NOTA INTEGRATIVA .....	2
Capitolo 2 - PROSPETTO CONTABILE .....	16
Capitolo 3 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA .....	19
Capitolo 4 - RELAZIONE GESTIONE .....	30
Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI .....	36

Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa  
Cod.Fisc. 01375230503

## Nota integrativa al Bilancio al 31 dicembre 2011

### Introduzione

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

### Principi contabili e criteri di valutazione

I principi contabili utilizzati sono in linea con quanto previsto dalla normativa civilistica interpretata ed integrata dai principi contabili emessi dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

A norma dell'art. 2423 bis del codice civile il bilancio è stato redatto nel rispetto dei principi generali della prudenza, competenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

Non si sono verificati casi eccezionali che hanno reso necessario derogare ai principi di valutazione.

### Struttura del bilancio e principi di carattere generale

Lo stato patrimoniale e il conto economico riflettono le disposizioni degli artt. 2423 ter, 2424 e 2425 del codice civile.

Nel rispetto di quanto richiesto dall'art. 2427 e dalle altre disposizioni del codice civile Vi precisiamo quanto segue.

## Immobilizzazioni

### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono valutate al costo.

Tali immobilizzazioni sono espresse in bilancio al netto degli ammortamenti che sono stati calcolati in considerazione della loro utilità pluriennale con il consenso del Collegio Sindacale.

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite dai costi sostenuti per la stipula dei contratti di mutuo, ammortizzati in rapporto alla durata dei mutui stessi, dal costo del software applicativo acquistato a titolo di licenza d'uso a tempo indeterminato e da spese notarili per le modifiche apportate allo statuto sociale. Dette spese sono state ammortizzate in ragione del 20% annuo.

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

	Altri oneri plur.li	Oneri pluriennali CR Pisa	Oneri pluriennali mutui San Paolo	Oneri pluriennali locazioni	Software	Totale
<b>Consistenza es. preced.te:</b>						
Costo storico	1.450	32.924	33.348	8.470	6.325	82.517
Fondo ammortamento	-580	-19.414	-14.479	-4.655	-4.053	-43.181
<b>Consistenza al 31.12.2010</b>	<b>870</b>	<b>13.510</b>	<b>18.869</b>	<b>3.815</b>	<b>2.272</b>	<b>39.336</b>
<b>Variazioni dell'esercizio:</b>						
Acq.ni/Rettif. costo storico						
Rettifiche fondo amm.to						
Ammortamenti	-290	-1.564	-1.751	-427	-568	-4.600
<b>Totale variazioni</b>						
<b>Consistenza eserc. in corso:</b>						
Costo storico	1.450	32.924	33.348	8.470	6.325	82.516
Fondo ammortamento	-870	-20.978	-16.230	-5.082	-4.621	-47.780
<b>Consistenza al 31.12.2011</b>	<b>580</b>	<b>11.947</b>	<b>17.117</b>	<b>3.388</b>	<b>1.704</b>	<b>34.736</b>

Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa  
Cod.Fisc. 01375230503

## Immobilizzazioni materiali

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

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

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

	Fabbricato ex Gea	Fabbricati 1° lotto	Fabbricati 2° lotto	Terreni	Costruzioni leggere	Piazzale
<b>Consistenza eserc. preced.te:</b>						
Costo storico	1.594.003	12.506.472	7.627.099	4.553.643	40.614	481.366
Fondo ammortamento	-473.476	-3.793.021	-2.111.299	0	-30.460	-147.935
<b>Consistenza al 31.12.2010</b>	<b>1.120.527</b>	<b>8.713.451</b>	<b>5.515.800</b>	<b>4.553.643</b>	<b>10.154</b>	<b>333.431</b>
<b>Variazioni dell'esercizio:</b>						
Riclassificazioni						
Acquisizioni/oneri incrementativi	214.592				5.200	
Alienazioni e dismissioni						
Rettifica fondo ammortamento						
Ammortamenti	-54.258	-375.194	-228.813	0	-4.322	14.441
<b>Totale variazioni</b>	<b>160.334</b>	<b>-375.194</b>	<b>-228.813</b>		<b>878</b>	<b>14.441</b>
<b>Consistenza eserc. in corso:</b>						
Costo storico	1.808.595	12.506.472	7.627.099	4.553.643	45.814	481.366
Fondo ammortamento	-527.734	-4.168.215	-2.340.112	0	-34.782	-162.376
<b>Consistenza al 31.12.2011</b>	<b>1.280.861</b>	<b>8.338.257</b>	<b>5.286.987</b>	<b>4.553.643</b>	<b>11.032</b>	<b>318.990</b>

Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa  
Cod. Fisc. 01375230503

	Impianti specifici	Impianto telefonico	Impianto cogenerazione	Impianto telecontrollo	Impianto antincendio	Macchine ufficio
<b>Consistenza eserc. preced.te:</b>						
Costo storico	342.735	109.305	944.220	435.841	117.581	38.577
Fondo ammortamento	-106.654	-109.305	-573.419	-434.293	-85.588	-30.031
<b>Consistenza al 31.12.2010</b>	<b>236.081</b>	<b>0</b>	<b>370.801</b>	<b>1.548</b>	<b>31.993</b>	<b>8.546</b>
<b>Variazioni dell'esercizio:</b>						
Riclassificazioni						
Acquisizioni/oneri incrementativi						
Alienazioni e dismissioni						-2.060
Rettifica fondo ammortamento						-2.060
Ammortamenti	-13.692		-84.980	-1.548	-10.326	-156
<b>Totale variazioni</b>	<b>-13.692</b>	<b>0</b>	<b>-84.980</b>	<b>-1.548</b>	<b>-10.326</b>	<b>-4.276</b>
<b>Consistenza eserc. in corso:</b>						
Costo storico	342.735	109.305	944.220	435.841	117.581	36.517
Fondo ammortamento	-120.346	-109.305	-658.399	-435.841	-95.914	-30.187
<b>Consistenza al 31.12.2011</b>	<b>222.389</b>	<b>0</b>	<b>285.821</b>	<b>0</b>	<b>21.667</b>	<b>6.329</b>
	Impianto centrale termica	Attrezz. Minuta	Mobili ed arredi	Automezzi	Macchinari, apparecchi e attrezzature varie	Totale
<b>Consistenza eserc. preced.te:</b>						
Costo storico	88.950	3.672	347.500	10.971	72.718	29.315.267
Fondo ammortamento	-55.113	-3.672	-321.493	-10.971	-68.755	-8.355.485
<b>Consistenza al 31.12.2010</b>	<b>33.837</b>	<b>0</b>	<b>26.007</b>	<b>0</b>	<b>3.963</b>	<b>20.959.782</b>
<b>Variazioni dell'esercizio:</b>						
Riclassificazioni						
Acquisizioni/oneri incrementativi		482	6.199		60	226.534
Alienazioni e dismissioni						-2.060
Rettifica fondo ammortamento						-2.060
Ammortamenti	-13.343	-482	-20.305	0	-1.500	-825.419
<b>Totale variazioni</b>	<b>-13.343</b>	<b>0</b>	<b>-14.105</b>	<b>0</b>	<b>-1.440</b>	<b>-598.887</b>
<b>Consistenza eserc. in corso:</b>						
Costo storico	88.950	4.154	353.699	10.971	72.778	29.539.743
Fondo ammortamento	-68.456	-4.154	-341.798	-10.971	-70.255	-9.178.846
<b>Consistenza al 31.12.2011</b>	<b>20.495</b>	<b>0</b>	<b>11.902</b>	<b>0</b>	<b>2.523</b>	<b>20.360.897</b>

## Attivo circolante

### Crediti

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

#### Crediti verso clienti

La voce risulta così composta:

	31.12.2011	31.12.2010	Variazioni	Variazioni percentuali
Crediti verso clienti	730.381	341.409	388.972	79,6%
Fatture da emettere	197.599	97.870	99.729	20,4%

Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa  
Cod.Fisc. 01375230503

	31.12.2011	31.12.2010	Variazioni	Variazioni percentuali
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>927.980</b>	<b>439.279</b>	<b>488.701</b>	<b>100,0%</b>

L'aumento dei crediti verso clienti è correlato all'aumento della loro durata media che, in relazione ai ricavi delle prestazioni, è passata da 45,85 giorni del 2010 a 97,94 giorni del 2011.

#### Crediti tributari e imposte anticipate

La voce comprende:

	31.12.2011	31.12.2010	Variazioni	Variazioni percentuali
Credito verso erario per imposte sul reddito	17.466	15.025	2.441	-19,8%
Crediti verso erario per IVA	31.252	46.022	-14.770	119,8%
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>48.719</b>	<b>61.047</b>	<b>-12.328</b>	<b>100,0%</b>

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

	31.12.2011			31.12.2010		
	Ammontare delle differenze temporanee	aliquota	effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	aliquota	effetto fiscale
Compensi amm.ri 2010 non pagati	0	27,50%		2.205	27,50%	606
Compensi amm.ri 2011 non pagati	10.653	27,50%	2.930	0	27,50%	0
Quota contributo 1° Lotto tassato	611.171	32,32%	197.530	623.079	32,32%	201.379
<b>Totale imposte anticipate</b>			<b>200.460</b>			<b>201.997</b>

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

Le imposte anticipate sono iscritte in bilancio essendovi la ragionevole aspettativa dell'esistenza, nei prossimi anni, di redditi che consentiranno il loro recupero.

Tali imposte sono relative essenzialmente alla quota di contributo comunitario (€ 611.171=) 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:

	31.12.2011	31.12.2010	Variazioni
Acconti a fornitori	37.724	6.280	31.444
Cauzioni a terzi	4.751	4.751	0
Verso altri	4.324	5.794	-1.470
<b>Totale altri crediti</b>	<b>46.800</b>	<b>16.826</b>	<b>29.974</b>

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

#### Disponibilità liquide

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

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

	31.12.2011	31.12.2010	Variazioni	Variazioni percentuali
Depositi bancari	361.179	863.399	-502.220	100%
Denaro in cassa	82	99	-17	0%
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>361.261</b>	<b>863.498</b>	<b>-502.238</b>	<b>100%</b>

Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa  
Cod. Fisc. 01375230503

Al fine di una più completa informativa si riporta il rendiconto finanziario degli anni 2011 e 2010:

*Rendiconto finanziario che espone le variazioni nella situazione patrimoniale e finanziaria in termini di liquidità per gli esercizi 2011/2010*

	2011	2010
<b>Fonti di finanziamento</b>		
Liquidità generata dalla gestione reddituale dell'esercizio:		
Utile netto d'esercizio	174.264	229.380
Rettifiche in più (meno) relative a voci che non hanno avuto effetto sulla liquidità:		
Ammortamento dell'esercizio	830.019	840.448
(Aumento)/Diminuzione crediti verso clienti	-488.701	-158.959
(Aumento) / Diminuzione altri crediti	-16.109	-33.850
Diminuzione rimanenze	0	0
Aumento / Diminuzione risconti attivi	-1.968	5.773
Diminuzione / Aumento fornitori	328.408	100.132
Diminuzione risconti passivi	-387.043	-306.372
Aumento altri debiti (esclusi dividendi da corrispondere)	-52.506	-83.721
Aumento / Riduzione fondi oneri		
Indennità di anzianità dell'esercizio:		
Quota	24.903	22.678
Pagamenti	-1.952	-12.484
<b>Liquidità generata dalla gestione reddituale</b>	<b>409.315</b>	<b>603.025</b>
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	0	30.755
<b>Totale fonti</b>	<b>409.315</b>	<b>633.780</b>
<b>Impieghi di liquidità:</b>		
Acquisti cespiti patrimoniali	226.534	127.537
Pagamento mutui e debiti di finanziamento	685.018	671.745
Pagamento dividendi	0	0
<b>Totale impieghi</b>	<b>911.552</b>	<b>799.282</b>
<b>Variazione della liquidità</b>	<b>-502.237</b>	<b>-165.502</b>
Cassa e banche all'inizio dell'esercizio	863.498	1.029.000
<b>Cassa e banche alla fine dell'esercizio</b>	<b>361.261</b>	<b>863.498</b>

## Ratei e risconti attivi

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

I risconti attivi sono costituiti da:

	31.12.2011	31.12.2010	Variazioni
Risconti su leasing	2.898	3.892	-994

Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa  
Cod.Fisc. 01375230503

	31.12.2011	31.12.2010	Variazioni
Risconti su premi assicurativi	23.978	20.874	3.104
Risconti su spese telefoniche	91	91	0
Risconti su costi di pubblicità	340	482	-142
<b>Totale risconti attivi</b>	<b>27.307</b>	<b>25.339</b>	<b>1.968</b>

## Patrimonio netto

Il seguente prospetto riporta i movimenti intervenuti nel Patrimonio Netto e la sua composizione al termine dell'esercizio 2011.

Le informazioni relative all'origine delle singole voci del Patrimonio Netto e alla loro possibilità di utilizzazione, distribuibilità nonché all'eventuale avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono fornite nel prospetto seguente:

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Utile (perdita) di esercizio	Totale
<b>Saldo al 31.12.2009</b>	<b>5.720.000</b>	<b>26.582</b>	<b>404.090</b>	<b>257.531</b>	<b>6.408.204</b>
Assemblea del 14.05.2010, destinazione utile 2009;					
- a riserva legale		12.877		-12.877	0
- ai Soci				-244.654	-244.654
Utile dell'esercizio 2010				229.380	229.380
<b>Saldo al 31.12.2010</b>	<b>5.720.000</b>	<b>39.459</b>	<b>404.090</b>	<b>229.380</b>	<b>6.392.929</b>
Assemblea del 29.03.2011, destinazione utile 2010:					
- a riserva legale		11.469		-11.469	0
- a riserva straordinaria			217.911	-217.911	0
- arrotondamenti			1		1
Utile dell'esercizio 2011				174.263	174.263
<b>Saldo al 31.12.2011</b>	<b>5.720.000</b>	<b>50.928</b>	<b>622.002</b>	<b>174.263</b>	<b>6.567.192</b>

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Utilizzi effettuati nei tre esercizi precedenti	
				Per copertura perdite	Per altre ragioni
<b>Capitale</b>	<b>5.720.000</b>				
<b>Riserve di utili:</b>					
- riserva legale	50.928	B	-		
- riserva straordinaria	622.001	A, B, C	622.001		
- utile dell'esercizio	174.263	A, B, C	174.263		
<b>Totale</b>	<b>6.567.192</b>		<b>796.265</b>		
Quota non distribuibile			0		
<b>Quota distribuibile</b>			<b>796.265</b>		

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

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

	Saldo iniziale	Anticipazioni	Utilizzi	Accantonamenti	Saldo finale
Fondo TFR / Fondi pensione	114.147	0	-1.952	24.903	137.098

Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa  
Cod.Fisc. 01375230503

## Debiti

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

### Debiti verso banche

	31.12.2011			31.12.2010		
	Esigibili entro l'anno	Esigibili oltre l'anno	Totale	Esigibili entro l'anno	Esigibili oltre l'anno	Totale
<b>Debiti verso banche:</b>						
- c/c ordinari	0	0	0	8.680	0	8.680
- mutui	707.820	6.862.817	7.570.637	690.487	7.565.168	8.255.655
<b>Totale</b>	<b>707.820</b>	<b>6.862.817</b>	<b>7.570.637</b>	<b>699.167</b>	<b>7.565.168</b>	<b>8.264.335</b>

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 31.12.2010	Rimborsi 2011	Residuo debito al 31.12.2011	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
<b>Debiti verso banche:</b>							
Mutuo CRP/B. Intesa	5.164.569	2.757.154	283.008	2.474.146	290.993	1.214.202	968.951
OPI n. 66863	3.615.199	2.259.112	175.264	2.083.848	180.566	781.170	1.122.113
OPI n. 68214	1.549.371	1.115.403	68.374	1.047.029	71.930	329.540	645.559
OPI n. 73596	2.700.000	2.123.986	158.372	1.965.614	164.332	724.676	1.076.607
<b>Totale</b>	<b>13.029.139</b>	<b>8.255.655</b>	<b>685.018</b>	<b>7.570.637</b>	<b>707.820</b>	<b>3.049.587</b>	<b>3.813.230</b>

### 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.

	31.12.2011	31.12.2010	Variazioni
Debiti verso fornitori	540.375	316.052	224.323
Fatture da ricevere	391.494	285.438	106.056
Note di credito da ricevere	-1.971	0	-1.971
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>929.897</b>	<b>601.490</b>	<b>328.407</b>

L'aumento dei debiti verso fornitori è correlato all'aumento della loro durata media che, in relazione ai costi per servizi e per godimento beni di terzi, è passata da 118,23 giorni del 2010 a 171,91 giorni del 2011. L'aumento della durata media dei debiti di fornitura è in linea con quello dei crediti verso clienti.

### Debiti tributari

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

	31.12.2011	31.12.2010	Variazioni
Debiti per ritenute acconto v/lav. autonomi	991	1.675	-684
Debiti per ritenute v/personale	14.063	16.558	-2.495
Debiti per imposta sostitutiva rivalutazione TFR	195	118	77
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>15.250</b>	<b>18.351</b>	<b>-3.101</b>



Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa  
Cod.Fisc. 01375230503

## Debiti verso istituti di previdenza

Sono costituiti da debiti verso gli enti sotto elencati:

	31.12.2011	31.12.2010	Variazioni
I.N.P.S.	22.101	21.145	956
INAIL	1.679	921	758
Altri	718	692	26
<b>Totale debiti verso Istituti di previdenza</b>	<b>24.498</b>	<b>22.758</b>	<b>1.740</b>

## Altri debiti

Sono costituiti da:

	31.12.2011	31.12.2010	Variazioni
Debiti vs personale per retrib. e mensilità agg.ve	35.714	30.128	5.586
Debiti vs Soci per utili da distribuire	213.054	244.654	-31.600
Debiti vs Consiglio di Amministrazione	10.653	3.281	7.372
Debiti vs Collegio Sindacale	25.365	6.618	18.747
Depositi cauzionali su locazioni	154.234	199.015	-44.781
Altri	3.560	1.349	2.211
<b>Totale altri debiti</b>	<b>442.580</b>	<b>485.045</b>	<b>-42.465</b>

I debiti sopra elencati hanno durata non superiore ai 12 mesi compreso il debito relativo ai "depositi cauzionali su locazioni" pari ad € 154.234= tenuto conto della durata (8 anni) dei rispettivi contratti di affitto stipulati nell'anno 2005.

## Ratei e risconti passivi

I risconti passivi sono suddivisi come segue:

	31.12.2011			31.12.2010		
	Entro eser. successivo	Oltre eser. successivo	Totale	Entro eser. successivo	Oltre eser. successivo	Totale
Risconti su contributo U.E. 1° lotto	130.041	2.739.055	2.869.096	138.010	2.782.465	2.920.475
Risconti su contributo U.E. 2° lotto	192.847	3.259.063	3.451.910	167.504	3.620.071	3.787.575
<b>Totale risconti passivi</b>	<b>322.888</b>	<b>5.998.118</b>	<b>6.321.006</b>	<b>305.514</b>	<b>6.402.536</b>	<b>6.708.050</b>

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

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

Da tale voce sono stati e saranno attinti importi annuali, da trasferire a conto economico, in tal modo le quote annuali di ammortamento vengono a ridursi delle quote di contributo iscritte a conto economico (per l'anno 2011 € 387.043=).

## Conto economico

I costi, i ricavi, i proventi, gli oneri e le componenti economiche in genere sono esposti in Bilancio secondo il principio della competenza economica.

### Ricavi

I ricavi delle prestazioni rese si classificano come segue:

Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa  
Cod. Fisc. 01375230503

	31.12.2011	31.12.2010	Variazioni
<b>Locazioni:</b>			
Locazione immobili	1.426.673	1.640.508	-213.835
Noleggio cogeneratore	40.000	40.000	0
<b>Totale</b>	<b>1.466.673</b>	<b>1.680.508</b>	<b>-213.835</b>
<b>Recupero spese condominiali:</b>			
Ricavi accessori	1.756.005	1.570.259	185.746
Ricavi addebito personale	235.566	246.447	-10.881
<b>Totale</b>	<b>1.991.571</b>	<b>1.816.706</b>	<b>174.865</b>
<b>Totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>3.458.244</b>	<b>3.497.214</b>	<b>-38.970</b>

La flessione dei ricavi locativi è originata in massima parte dalla mancata ricollocazione di spazi lasciati liberi al termine dell'esercizio 2010 (edificio "I" e aree limitrofe) e dalla necessità di effettuare interventi strutturali su altri edifici (edificio "C").

L'incremento dei ricavi accessori è correlato ai maggiori costi per servizi condominiali erogati nel corso del 2011 e riaddebitati ai conduttori.

Gli "altri ricavi e proventi" sono così composti:

	31.12.2011	31.12.2010	Variazioni
Quota contributi Regione Toscana I° e II° lotto	387.043	305.514	81.529
Quota contr. Reg. Toscana II° lotto eliminati dal processo produttivo	0	859	-859
Plusvalenze patrimoniali	30	1.129	-1.099
Recuperi e rimborso spese	0	4.860	-4.860
Crediti d'imposta	6.000	0	6.000
Altri oneri e proventi	5	45	-40
<b>Totale</b>	<b>393.078</b>	<b>312.407</b>	<b>80.672</b>

Il maggior ammontare, rispetto al 2010, dei contributi riscontati nell'esercizio consegue al riallineamento alle aliquote di ammortamento dei cespiti cui si riferiscono, variare in precedenti esercizi.

## Costi per servizi

Tale voce comprende:

	31.12.2011	31.12.2010	Variazioni
Compensi e spese per organi sociali	69.055	72.985	-3.930
Energia elettrica, gas, acqua	652.863	575.669	77.194
Legali e amministrative	95.280	56.427	38.853
Manutenzioni	505.249	622.841	-117.592
Oneri bancari	5.609	4.823	786
Assicurazioni	47.904	60.999	-13.095
Prestazioni di assistenza e coordinamento tecnico	46.355	46.953	-599
Pubblicità e promozione	5.282	4.449	833
Servizio di vigilanza e controllo accessi	142.628	31.480	111.148
Servizio pulizie	323.162	335.622	-12.461
Varie	53.172	33.504	19.669
<b>Totale</b>	<b>1.946.559</b>	<b>1.845.753</b>	<b>100.806</b>

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

## Costi per godimento di beni di terzi

I costi per godimento beni di terzi sono così composti:

Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa  
Cod. Fisc. 01375230503

	31.12.2011	31.12.2010	Variazioni
Affitto strada propr. CPT	10.987	10.833	154
Noleggio macchine ufficio	1.310	270	1.040
Canoni leasing	15.449	83	15.366
<b>Totale</b>	<b>27.746</b>	<b>11.186</b>	<b>16.560</b>

Nell'esercizio 2010 la società ha rimpiazzato il parco auto, completamente ammortizzato, stipulando i seguenti contratti di locazione finanziaria per i quali si forniscono le informazioni richieste dall'art. 2427, n. 22, c.c.:

CONTRATTO DI LEASING n°286563	Toyota Financial Services
1) Data della stipula	01/12/10
2) Descrizione Bene locato	Toyota Yaris 1.4
3) Durata del contratto	48 mesi dal 1°/12/2010 al 1°/11/2014
4) Canone anticipato	€ 1.180,00
5) Canoni successivi mensili	€ 338,00
6) Prezzo di riscatto	€ 2.289,00
7) Quota capitale riferibile ai canoni maturati nel periodo 01/01 - 31/12/11	€ 2.943,48
8) Onere finanziario effettivo di competenza dell'esercizio	€ 1.078,88
9) Valore attuale dei canoni a scadere al 31/12/11	€ 9.127,09
10) Valore attuale del prezzo di opzione finale d'acquisto	€ 2.274,39
11) Ammontare complessivo al quale il bene oggetto di locazione sarebbe stato iscritto alla data di chiusura dell'esercizio qualora fosse stato considerato immobilizzazione (valore residuo al 31/12/11)	€ 13.687,50
12) Ammortamento dell'esercizio	€ 4.562,50

CONTRATTO DI LEASING n°286573	Toyota Financial Services
1) Data della stipula	01/12/10
2) Descrizione Bene locato	Toyota Yaris 1.4
3) Durata del contratto	48 mesi dal 1°/12/2010 al 1°/11/2014
4) Canone anticipato	€ 1.180,00
5) Canoni successivi mensili	€ 338,00
6) Prezzo di riscatto	€ 2.289,00
7) Quota capitale riferibile ai canoni maturati nel periodo 01/01 - 31/12/11	€ 2.943,48
8) Onere finanziario effettivo di competenza dell'esercizio	€ 1.078,88
9) Valore attuale dei canoni a scadere al 31/12/11	€ 9.127,09
10) Valore attuale del prezzo di opzione finale d'acquisto	€ 2.274,39
11) Ammontare complessivo al quale il bene oggetto di locazione sarebbe stato iscritto alla data di chiusura dell'esercizio qualora fosse stato considerato immobilizzazione (valore residuo al 31/12/11)	€ 13.687,50
12) Ammortamento dell'esercizio	€ 4.562,50

CONTRATTO DI LEASING n°286581	Toyota Financial Services
1) Data della stipula	01/12/10
2) Descrizione Bene locato	Toyota Yaris 1.4
3) Durata del contratto	48 mesi dal 1°/12/2010 al 1°/11/2014
4) Canone anticipato	€ 1.193,00
5) Canoni successivi mensili	€ 343,00
6) Prezzo di riscatto	€ 2.320,00
7) Quota capitale riferibile ai canoni maturati nel periodo 01/01 - 31/12/11	€ 2.983,65

Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa  
Cod.Fisc. 01375230503

8) Onere finanziario effettivo di competenza dell'esercizio	€ 1.093,66
9) Valore attuale dei canoni a scadere al 31/12/11	€ 9.251,66
10) Valore attuale del prezzo di opzione finale d'acquisto	€ 2.305,48
11) Ammontare complessivo al quale il bene oggetto di locazione sarebbe stato iscritto alla data di chiusura dell'esercizio qualora fosse stato considerato immobilizzazione (valore residuo al 31/12/11)	€ 13.875,00
12) Ammortamento dell'esercizio	€ 4.625,00

### Costi per il personale

Il numero medio dei dipendenti nel corso dell'anno 2011 è stato di 4 unità per quanto riguarda gli impiegati e di 6 unità per quanto riguarda gli operai.

I costi per il personale sono così composti:

	31.12.2011	31.12.2010	Variazioni
Salari e stipendi	291.171	270.732	20.439
Oneri sociali	98.081	88.226	9.855
Trattamento di fine rapporto	24.903	22.975	1.928
Altri costi	17.206	24.705	-7.498
<b>Totale</b>	<b>431.361</b>	<b>406.637</b>	<b>24.723</b>

Negli altri costi per il personale sono compresi quelli per la mensa € 17.100.= e altre spese per € 106.=

L'incremento del costo del personale rispetto al precedente esercizio è per la maggior quota imputabile ad una unità assunta negli ultimi mesi dell'esercizio 2010.

### Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono così composti:

	31.12.2011	31.12.2010	Variazioni
Cancelleria e stampati	4.095	2.828	1.268
Imposta ICI	98.080	98.080	0
Imposte e tasse dell'esercizio	12.114	12.372	-258
Altre imposte indeducibili	0	8.535	-8.535
Multe e sanzioni	111	316	-206
Minusvalenze patrimoniali	0	29.381	-29.381
Erogazioni liberali	227	1.000	-773
Altri oneri	2.623	2.127	496
<b>Totale</b>	<b>117.250</b>	<b>154.640</b>	<b>-37.390</b>

### Proventi e oneri finanziari

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

	31.12.2011	31.12.2010	Variazioni
Interessi attivi su c/c bancari	7.261	5.497	1.764
<b>Totale</b>	<b>7.261</b>	<b>5.497</b>	<b>1.764</b>

Gli "oneri finanziari" sono così composti:

	31.12.2011	31.12.2010	Variazioni
Interessi passivi e commissioni massimo scoperto c/c bancari	445	1.194	-749
Interessi passivi su mutui ipotecari	162.601	133.332	29.269
Interessi passivi su depositi cauzionali ricevuti	3.905	5.174	-1.268
<b>Totale</b>	<b>166.951</b>	<b>139.700</b>	<b>27.252</b>

Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa  
Cod. Fisc. 01375230503

## Proventi e oneri straordinari

La voce "proventi straordinari" accoglie poste attive originarie dalla sopravvenuta parziale insussistenza di oneri per spese di varia natura iscritti in bilancio o per la rilevazione di ricavi di competenza del precedente esercizio ma non contabilizzati.

Le componenti straordinarie sono variate come segue:

<b>Proventi straordinari</b>	31.12.2011	31.12.2010	Variazioni
Insussistenza di passivo/sopravvenienze attive	3.820	7.191	-3.371
<b>Totale</b>	<b>3.820</b>	<b>7.191</b>	<b>-3.371</b>

  

<b>Oneri straordinari</b>	31.12.2011	31.12.2010	Variazioni
Costi competenza esercizi precedenti	5.989	882	5.107
<b>Totale</b>	<b>5.989</b>	<b>882</b>	<b>5.107</b>

## Imposte sul reddito di esercizio

Le imposte sul reddito correnti sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri da assolvere in applicazione della vigente normativa fiscale. Il debito per imposte correnti è esposto nella voce "Debiti tributari" al netto degli acconti versati o nella voce "Crediti tributari" nel caso in cui gli acconti eccedano il carico di imposte dell'esercizio.

Le imposte anticipate o differite sono calcolate, tenendo conto dell'aliquota di presumibile riversamento (32,32%), sulle differenze temporanee tra il volume di bilancio ed il valore fiscale delle attività e passività.

Le imposte anticipate sono stanziare solo se esiste la ragionevole certezza dell'esistenza negli esercizi in cui si riverteranno le differenze temporanee deducibili, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad utilizzare.

Le imposte sul reddito, di competenza dell'esercizio, ammontano ad € 162.265= (al 31.12.2010 il saldo era pari a € 193.682=) e sono così scomponibili:

	31.12.2011			31.12.2010		
	IRES	IRAP	Totale	IRES	IRAP	Totale
<b>Utile ante imposte</b>	<b>336.528</b>	<b>336.528</b>		<b>423.062</b>	<b>423.062</b>	
Differenza nella base imponibile fra IRES e IRAP		593.221			536.970	
	<b>336.528</b>	<b>929.749</b>		<b>423.062</b>	<b>960.032</b>	
Aliquota di imposta applicabile	27,50%	4,82%		27,50%	4,82%	
Imposte teoriche	92.545	44.814	137.359	116.342	46.274	162.616
Effetto delle agevolazioni fiscali						
Effetto fiscale delle differenze permanenti:						
- costi indeducibili	30.574	7.189	37.762	32.245	7.377	39.622
Altre differenze	-4.570	-8.287	-12.857	-1.234	-7.322	-8.556
<b>Carico d'imposta registrato a conto economico</b>	<b>118.549</b>	<b>43.716</b>	<b>162.265</b>	<b>147.353</b>	<b>46.329</b>	<b>193.682</b>

## Altre informazioni

I compensi spettanti al Consiglio di Amministrazione per l'anno 2011 ammontano ad € 34.000= oltre a rimborsi spese e oneri contributivi inerenti; quelli di competenza del Collegio Sindacale sono pari a € 25.365=, di cui € 8.455= quale maggiorazione prevista per i revisori legali dei conti, oltre oneri contributivi relativi.

## Operazioni con parti correlate ed eventuali accordi

Non sussistono operazioni realizzate con parti correlate né accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale dotati dei requisiti richiesti dai punti 22 bis e 22 ter dell'art. 2427, comma 1, c.c.

Valdarno S.r.l.

Registro imprese di Pisa  
Cod.Fisc. 01375230503

## Conclusioni

Nel rinviare alla relazione sulla gestione per le ulteriori informative di legge, si dà atto che il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

**Per il Consiglio di Amministrazione**

Il Presidente: Vincenzo Mastantuono  
"firmato"

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

Valdarno Srl - Bilancio al 31.12.2011

## V ALDARNO S.r.l. - Bilancio al 31 dicembre 2011

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)

31.12.2011

31.12.2010

### S tato patrimoniale - attivo

<b>(B)</b>	<b>Immobilizzazioni:</b>		
	<b>I Immobilizzazioni immateriali</b>		
	7 Altre	34.736	39.336
	<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>34.736</b>	<b>39.336</b>
	<b>II Immobilizzazioni materiali:</b>		
	1 Terreni e fabbricati	19.789.771	20.247.006
	2 Impianti e macchinario	528.705	642.268
	3 Attrezzature industriali e commerciali	42.421	70.508
	4 Altri beni	0	0
	<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>20.360.897</b>	<b>20.959.782</b>
	<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>20.395.633</b>	<b>20.999.118</b>
<b>(C)</b>	<b>Attivo circolante:</b>		
	<b>II Crediti</b>		
	1 Verso clienti	927.980	439.279
	4bis Crediti tributari	48.719	61.047
	4ter Imposte anticipate	200.460	201.997
	5 Verso altri	46.800	16.826
	<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	<i>42.049</i>	<i>12.075</i>
	<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<i>4.751</i>	<i>4.751</i>
	<b>Totale crediti del circolante</b>	<b>1.223.959</b>	<b>719.149</b>
	<b>IV Disponibilità liquide</b>		
	1 Depositi bancari e postali	361.179	863.399
	3 Denaro e valori in cassa	82	99
	<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>361.261</b>	<b>863.498</b>
	<b>Totale attivo circolante</b>	<b>1.585.220</b>	<b>1.582.647</b>
<b>(D)</b>	<b>Ratei e risconti</b>	<b>27.307</b>	<b>25.339</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>22.008.160</b>	<b>22.607.104</b>



Valdarno Srl - Bilancio al 31.12.2011

(importi in euro)

31.12.2011

31.12.2010

## Stato patrimoniale - passivo

<b>(A)</b>	<b>Patrimonio netto:</b>		
<b>I</b>	<b>Capitale</b>	<b>5.720.000</b>	<b>5.720.000</b>
<b>IV</b>	<b>Riserva legale</b>	<b>50.928</b>	<b>39.459</b>
<b>VII</b>	<b>Altre riserve:</b>	<b>622.002</b>	<b>404.089</b>
	- Riserva straordinaria	622.002	404.090
	- Arrotondamenti unità euro	0	-1
<b>IX</b>	<b>Utile dell'esercizio</b>	<b>174.263</b>	<b>229.380</b>
	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>6.567.193</b>	<b>6.392.928</b>
<b>(C)</b>	<b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>137.098</b>	<b>114.147</b>
<b>(D)</b>	<b>Debiti</b>		
4	Debiti verso banche	7.570.637	8.264.335
	esigibili entro l'esercizio successivo	707.820	699.167
	esigibili oltre l'esercizio successivo	6.862.817	7.565.168
7	Debiti verso fornitori	929.897	601.490
12	Debiti tributari	15.250	18.351
13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	24.498	22.758
14	Altri debiti	442.580	485.045
	esigibili entro l'esercizio successivo	288.346	286.030
	esigibili oltre l'esercizio successivo	154.234	199.015
	<b>Totale debiti</b>	<b>8.982.862</b>	<b>9.391.979</b>
<b>(E)</b>	<b>Ratei e risconti</b>	<b>6.321.007</b>	<b>6.708.050</b>
	<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>22.008.160</b>	<b>22.607.104</b>

Valdarno Srl - Bilancio al 31.12.2011

(importi in euro)

31.12.2011

31.12.2010

<b>C conto economico</b>			
<b>(A)</b>	<b>Valore della produzione:</b>		
1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.458.244	3.497.214
5	Altri ricavi e proventi	393.078	312.407
	<b>Totale valore della produzione</b>	<b>3.851.322</b>	<b>3.809.621</b>
<b>(B)</b>	<b>Costi della produzione:</b>		
7	Per servizi	1.946.559	1.845.753
8	Per godimento di beni di terzi	27.746	11.186
9	Per il personale	431.361	406.638
	<i>a. Salari e stipendi</i>	<i>291.171</i>	<i>270.732</i>
	<i>b. Oneri sociali</i>	<i>98.081</i>	<i>88.226</i>
	<i>c. Trattamento di fine rapporto</i>	<i>24.903</i>	<i>22.975</i>
	<i>e. Altri costi</i>	<i>17.206</i>	<i>24.705</i>
10	Ammortamenti e svalutazioni	830.019	840.448
	<i>a. Amm.to delle immobilizzazioni immateriali</i>	<i>4.600</i>	<i>4.600</i>
	<i>b. Amm.to delle immobilizzazioni materiali</i>	<i>825.419</i>	<i>835.848</i>
14	Oneri diversi di gestione	117.250	154.640
	<b>Totale costi della produzione</b>	<b>3.352.935</b>	<b>3.258.665</b>
	<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>498.387</b>	<b>550.956</b>
<b>(C)</b>	<b>Proventi e oneri finanziari:</b>		
16	Altri proventi finanziari	7.261	5.497
	<i>d. proventi diversi</i>	<i>7.261</i>	<i>5.497</i>
17	Interessi ed altri oneri finanziari	-166.951	-139.700
	<b>Totale proventi ed oneri finanziari</b>	<b>-159.690</b>	<b>-134.203</b>
<b>(E)</b>	<b>Proventi ed oneri straordinari:</b>		
20	Proventi	3.820	7.191
	<i>- altri proventi</i>	<i>3.820</i>	<i>7.191</i>
21	Oneri	-5.989	-882
	<i>- altri oneri</i>	<i>-5.989</i>	<i>-882</i>
	<b>Totale delle partite straordinarie</b>	<b>-2.169</b>	<b>6.309</b>
	<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>336.528</b>	<b>423.062</b>
22	Imposte sul reddito dell'esercizio	-162.265	-193.682
	<i>a. correnti</i>	<i>-160.728</i>	<i>-183.931</i>
	<i>b. anticipate e differite</i>	<i>-1.537</i>	<i>-9.751</i>
	<b>23 UTILE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>174.263</b>	<b>229.380</b>

**VERBALE DELLA RIUNIONE DI ASSEMBLEA**

**del giorno 22 maggio 2012**

Il giorno 22 maggio 2012, in Pisa - Ospedaletto - Via Bellatalla n. 1, si è riunita l'assemblea della Società, convocata in questo giorno e luogo per le ore 09.30 mediante lettera raccomandata in data 14 maggio 2012 a firma del Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Sono presenti i Soci:

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

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

- Vincenzo Mastantuono   Presidente
- Carlo Guelfi            Consigliere
- Francesco Taruntoli    Consigliere

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

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

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

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

#### Ordine del Giorno

- 1) Bilancio al 31 Dicembre 2011, Relazione sulla gestione, Relazione del Collegio Sindacale: deliberazioni inerenti;
- 2) Cariche sociali: a) consigliere nominato ai sensi dell'art. 15, co. 5, dello statuto: ratifica; b) nomina del Consiglio di Amministrazione per il triennio 2012/2014 ai sensi degli artt. 7 e 15 dello statuto; c) determinazione degli emolumenti agli amministratori ai sensi degli artt. 14, co. 2 e 19 dello statuto;
- 3) Cariche sociali: a) nomina dei componenti del Collegio Sindacale per il triennio 2012/2014 ai sensi dell'art. 23 dello Statuto; b) determinazione dei compensi per l'attività di controllo e per l'attività di revisione legale;
- 4) Varie ed eventuali.

Il Presidente apre quindi la trattazione degli argomenti all'ordine del giorno.

\*

Sul **primo punto** all'ordine del giorno i soci, preliminarmente, dispensano gli amministratori e i sindaci dalla lettura del bilancio e delle relazioni che lo accompagnano, essendo tali documenti già stati adeguatamente esaminati dai soci medesimi.

Il Presidente quindi riassume brevemente il contenuto del bilancio e della relazione degli amministratori evidenziandone i tratti salienti.

Si sofferma quindi sugli avvenimenti che hanno caratterizzato la gestione 2011, illustrandone gli effetti sul bilancio di esercizio; segnala altresì le iniziative ritenute opportune per l'esercizio 2012, sia in tema di contenimento dei costi di gestione, sia in tema di recupero di margini di redditività del patrimonio immobiliare della società.

Prende quindi la parola il dott. Stefano Sanna il quale, riassunti i contenuti della relazione del collegio sindacale e richiamatene le conclusioni, ne evidenzia il passaggio in cui si raccomanda alla società l'adozione di misure idonee a riequilibrare la struttura finanziaria.

Si apre quindi la discussione; per il socio Comune di Pisa prende la parola il dott. Giovanni Viale il quale prende atto delle informazioni fornite dal presidente e dei dichiarati obiettivi di contenimento dei costi e di messa a reddito del patrimonio immobiliare. Formula l'auspicio che siano elaborati e attuati piani precisi di contenimento e di razionalizzazione dei costi di gestione, anche favorendo il ricorso a procedure comparative.

Chiede quindi chiarimenti su alcune voci di bilancio e sulle politiche retributive adottate dalla società. Fra le altre cose evidenzia una crescita rilevante del costo del personale dal 2008 ad oggi a fronte di un numero di addetti sostanzialmente stabile. Inoltre, ritiene che debba essere, naturalmente, messa a gara la fornitura di energia che rappresenta una posta di bilancio significativa. Infine, anche se si tratta di un costo di lieve entità, ritiene non sia giustificabile l'esistenza di tre contratti di locazione finanziaria per altrettanti autoveicoli. Invita, perciò, il CDA a definire da subito azioni di contenimento costi e di riequilibrio delle politiche retributive con il coinvolgimento delle organizzazioni sindacali, oltre a verificare occasioni di portare a reddito immobili oggi inutilizzati. Prende quindi la parola Braccini per il socio Toscana Energia S.p.A., il quale dichiara di condividere le considerazioni svolte dal dott. Viale associandosi nelle richieste di chiarimenti da questi formulate e sottolinea che tutte le forniture dovranno seguire opportune procedure di evidenza pubblica. Evidenzia inoltre, rinviando alle posizioni già espresse da Toscana Energia nella precedente assemblea, che qualunque decisione in ordine a nuovi utilizzi degli immobili aziendali o a eventuali investimenti immobiliari dovrà armonizzarsi con l'esigenza, oggi sempre più stringente, di Toscana Energia di uscire dalla compagine societaria e patrimonializzare la propria quota in Valdarno; al proposito comunica che la società da lui rappresentata, entro tempi brevi, avanzerà una proposta da sot-

toporre all'attenzione degli altri soci.

Il dott. Dell'Omodarme, per il socio CPT, si associa alle richieste di informazioni già formulate, chiedendo altresì precisazioni sul funzionamento dell'organo amministrativo.

Rirende quindi la parola il Presidente che fornisce ai Soci le informazioni e i chiarimenti da essi richiesti.

Il consigliere Carlo Guelfi evidenzia la situazione di tensione finanziaria, suscettibile di aggravarsi in caso di generalizzato aumento dei tassi di interessi. Il consigliere Francesco Taruntoli riferisce in merito a alcune voci di bilancio, in particolare, in merito alle auto aziendali e dei relativi costi di gestione.

La discussione si conclude con un invito unanime dei soci al prossimo organo amministrativo ad adottare e attuare un idoneo piano di contenimento e razionalizzazione dei costi aziendali.

A questo punto il Presidente mette ai voti il bilancio dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2011 e la proposta di destinazione dell'utile di euro 174.263 formulata nella relazione degli amministratori.

Quindi l'assemblea, con voto palese e all'unanimità del capitale sociale,

delibera

- a. di approvare il bilancio di esercizio e la relazione sulla gestione, così come redatti dal consiglio di amministrazione;
- b. di destinare come segue l'utile netto di euro 174.263:
  - alla riserva legale il 5%, pari a euro 8.713;

- il residuo, pari a euro 165.550, alla riserva straordinaria.

\*

Sul **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, rendendosi peraltro opportuno, preliminarmente, confermare la carica del consigliere Mario Silvi nominato, su designazione del socio CPT, dal consiglio di amministrazione del 12 gennaio 2011 ai sensi dell'art. 15, co. 5 dello statuto.

Si apre la discussione nel corso della quale, a norma degli artt. 7 e 15 dello Statuto:

- i soci, all'unanimità, prendono atto della regolarità della nomina del consigliere Mario Silvi, avvenuta nel consiglio di amministrazione del 12 gennaio 2011, in carica sino alla odierna assemblea;

- Il Comune di Pisa e la società Gea Servizi per l'Ambiente S.p.A., designano quali componenti dell'Organo Amministrativo i signori Vincenzo Mastantuono, Carlo Guelfi e Fabrizio Giuliano;

- la società Toscana Energia S.p.A. designa quale componente dell'Organo Amministrativo il sig. Francesco Taruntoli;

- la società CPT - Compagnia Pisana Trasporti S.p.A., designa quale componente dell'Organo Amministrativo il sig. Mario Silvi.

A questo punto l'Assemblea, preso atto delle designazioni dei Soci, visto l'art. 15 dello Statuto Sociale, con voto palese e all'unanimità del capitale sociale



delibera

**a)** di ratificare la nomina del consigliere Mario Silvi in carica dal 12 gennaio 2011 sino all'odierna assemblea;

\*

**b)** di confermare, per il triennio 2012-2013-2014 e quindi fino all'assemblea che delibererà in merito all'approvazione del bilancio al 31.12.2014, l'attuale consiglio di amministrazione di cinque membri composto dai signori:

- **Vincenzo MASTANTUONO**, nato a Trentola Ducenta (CE) il 17.07.1945, residente in Marina di Pisa (PI), via Mander n. 4 (cod. fisc. MSTVCN45L17L379P);

- **Carlo GUELF**I, nato a Pisa l'8.11.1972, residente in San Giuliano Terme (PI), loc. Molina di Quosa, via del Fossetto n. 2/A cod. fisc. GLFCRL72S08G702I);

- **Fabrizio GIULIANO**, nato a Catanzaro l'8.06.1979, residente in Pisa, via Antonio Rosmini n. 11 (cod. fisc. GLNFRZ79H08C352J);

- **Francesco TARUNTOLI**, nato a Vaglia (FI) il 5.07.1958, residente in Pontassieve (FI), piazza della Vittoria n. 1 (cod. fisc. TRNFNC58L05L529H);

- **Mario SILVI**, nato a Pontedera (PI) l'11.12.1951 e ivi residente in via Profeti n. 4 (cod. fisc. SLVMRA51T11G8430.

\*

**c)** visti gli artt. 14 e 19 dello Statuto Sociale nonché l'art. 1, commi 725 e ss., L. 27.12.2006, n. 296, di confermare il compenso lordo annuale omnicomprensivo di euro 34.000,00#, attribuito al Consiglio di amministrazione e da ripartire come segue:

- euro 25.000,00≠ lordi annui, al Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- euro 3.000,00≠ lordi annui, al consigliere con delega per le funzioni di controllo interno;
- euro 2.000,00≠ lordi annui, a ciascuno degli altri tre consiglieri.

Agli amministratori spetta inoltre il rimborso delle spese, dovuto ai sensi dell'art. 84, D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, alle condizioni e nella misura ivi stabilite.

\*

Gli amministratori presenti in assemblea ringraziano per la fiducia accordata e dichiarano di accettare la carica loro conferita non sussistendo cause di ineleggibilità o decadenza.

\*

Si passa alla trattazione del **terzo punto** all'Ordine del Giorno. Il Presidente ricorda che è venuto a scadere, per compiuto triennio, anche il mandato conferito al Collegio Sindacale. A questo punto si apre la discussione nel corso della quale l'Assemblea, anche con riferimento alla lettera n. 20060 del 16/05/2012 Dott. Sassetti, dirigente della Direzione Finanze Provveditorato Aziende del Comune di Pisa , prende atto che il vigente statuto sociale prevede esclusivamente la nomina di un organo di controllo collegiale e che, pertanto, l'attuale formulazione dell'art. 2477, c.c., come recentemente modificato non consente di nominare un organo monocratico senza una preventiva modificazione dello statuto medesimo. Per la quale occorrerebbe

un tempo medio lungo durante il quale la Società rimarrebbe con l'organo di revisione in prorogatio con potenziale disagio per la stessa Società.

Il dott. Giovanni Viale invita sin d'ora gli altri soci a valutare una futura modifica statutaria che consenta di nominare un organo di controllo monocratico; evidenzia peraltro la necessità di tenere conto dei tempi imposti dall'iter amministrativo che il Comune di Pisa dovrà seguire per autorizzare la modificazione dello statuto.

A questo punto l'assemblea: preso atto dei tempi lunghi necessari a pervenire ad una modifica statutaria nel senso sopra indicato e dell'obbligo originato dall'art. 23 dello Statuto e dall'art. 2477, c.c., attualmente vigenti; preso nota altresì degli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti dai nominativi sotto indicati, con voto palese e all'unanimità del capitale sociale

delibera

**a.1)** di confermare, per il triennio 2012-2013-2014 e quindi fino all'assemblea che delibererà in merito all'approvazione del bilancio al 31.12.2014, il collegio sindacale attualmente in carica, composto dai signori:

- **prof. Stefano SANNA**, nato ad Olbia (SS) l'11 Ottobre 1947, residente a Piombino (LI), Via XXV Aprile n. 68 (cod. fisc. SNNSFN47R11G015F), *Presidente del collegio sindacale*;
- **dott. Mauro PIERI**, nato a San Miniato (PI) il 29 Giugno 1948, residente a San Miniato (PI), via Mantenga n. 8 (cod. fisc.

PRIMRA48H29I0460), *Sindaco effettivo*;

- dott. **Stefano Monti**, nato a Fucecchio (FI) il 16 gennaio 1971, residente in Santa Croce sull'Arno (PI), Via San Tommaso n. 54 (cod. fisc. MNTSFN71A16D815E), *Sindaco effettivo*;

\*

**a.2)** di nominare, quali *sindaci supplenti*, i signori:

- dott. **Giuseppe ROTUNNO**, nato a Pisa il 20.02.1966, ivi residente in località Tirrenia, via delle Salvie n. 45 (cod. fisc. RTNGPP66B20G702T);

- dott. **Maurizio ROVENTINI**, nato a San Giuliano Terme (PI) il 5.05.1956, residente in Pisa, loc. San Piero a Grado, via Livornese 479 (cod. fisc. RVNMRZ56E05A562D).

\*

Quindi l'assemblea, sentita la proposta dei sindaci effettivi sopra nominati, sempre con voto palese e all'unanimità

delibera

**b.1)** di assegnare ai componenti del Collegio sindacale, per l'attività di controllo, il compenso lordo annuale di complessivi Euro 13.300,00#, di cui quanto a Euro 5.700,00# per la carica di presidente e quanto a euro 3.800,00# per la carica di sindaco effettivo;

\*

**b.2)** di assegnare al Collegio sindacale, per l'attività di revisione legale, il compenso lordo annuale omnicomprensivo di euro 11.700,00#.

\*

Non essendovi altri argomenti da trattare, alle ore 11.45 la riunione ha termine.

Del che il presente verbale.

Il Segretario  
(Stefano Campora)

Il Presidente  
(Vincenzo Mastantuono)

"Firmato"

"Firmato"

*Il soggetto che sottoscrive digitalmente dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello originale tenuto presso la Società.  
Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Pisa – autorizzazione n. 6187/2001 del 26/01/2001*

## VALDARNO S.R.L.

### Relazione sulla gestione 2011

Signori Soci,

il bilancio che presentiamo al Vostro esame per la sua approvazione evidenzia un utile di esercizio di euro 174.263= dopo aver contabilizzato ammortamenti per euro 830.019= e imposte sul reddito dell'esercizio per euro 162.265=

Il risultato netto conseguito nell'anno 2011 mostra una riduzione di euro 55.117 rispetto a quello dell'esercizio precedente mentre l'utile prima delle imposte evidenzia una riduzione di euro 86.534 (passando da 423.062 a 336.528 euro) dovuta alla contrazione della differenza fra valore e costi della produzione (-52.569 euro), all'aumento degli oneri finanziari netti (+25.487 euro), nonché al peggior risultato dell'area straordinaria (-8.478 euro).

Può affermarsi che il peggioramento del risultato economico trova la sua causa non tanto dall'aumento dei costi della produzione (+94.270 euro), ben coperti dai riaddebiti ai conduttori (+166.941), quanto dalla perdita di canoni locativi (-213.835 euro), della quale si relazionerà più oltre.

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

#### Risultanze patrimoniali

+	Attività	euro	22.008.159
-	Passività	"	9.119.960
-	Risconti passivi (contributi in c/impianti)	"	6.321.007
=	Patrimonio netto	"	6.567.192

#### Risultanze economiche

+	Ricavi e altre componenti positive del reddito	"	3.862.403
-	Costi e altre componenti negative del reddito	"	3.688.140
-	Utile dell'esercizio	"	174.263

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

Aggregati	2011		2010		2009	
Ricavi delle vendite (Rv)	3.458.244	100,00%	3.497.214	100,00%	3.425.453	100,00%
Produzione interna (Pi)	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA (VP)</b>	<b>3.458.244</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.497.214</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.425.453</b>	<b>100,00%</b>
Costi esterni operativi (C-esterni)	-1.974.305	-57,09%	-1.856.939	-53,10%	-1.593.790	-46,53%

Aggregati	2011		2010		2009	
<b>VALORE AGGIUNTO (VA)</b>	<b>1.483.940</b>	<b>42,91%</b>	<b>1.640.276</b>	<b>46,90%</b>	<b>1.831.663</b>	<b>53,47%</b>
Costi del personale (Cp)	-431.361	-12,47%	-406.637	-11,63%	-365.746	-10,68%
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)</b>	<b>1.052.579</b>	<b>30,44%</b>	<b>1.233.638</b>	<b>35,27%</b>	<b>1.465.917</b>	<b>42,79%</b>
Ammortamenti e accantonamenti (Am e Ac)	-830.019	-24,00%	-840.448	-24,03%	-923.591	-26,96%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>222.560</b>	<b>6,44%</b>	<b>393.190</b>	<b>11,24%</b>	<b>542.326</b>	<b>15,83%</b>
Risultato dell'area accessoria	275.828	7,98%	157.766	4,51%	187.758	5,48%
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	7.261	0,21%	5.497	0,16%	12.102	0,35%
<b>EBIT NORMALIZZATO</b>	<b>505.649</b>	<b>14,62%</b>	<b>556.453</b>	<b>15,91%</b>	<b>742.186</b>	<b>21,67%</b>
Risultato dell'area straordinaria	-2.169	-0,06%	6.309	0,18%	-3.231	-0,09%
<b>EBIT INTEGRALE</b>	<b>503.480</b>	<b>14,56%</b>	<b>562.762</b>	<b>16,09%</b>	<b>738.955</b>	<b>21,57%</b>
Oneri finanziari (Of)	-166.951	-4,83%	-139.700	-3,99%	-270.148	-7,89%
<b>RISULTATO LORDO (RL)</b>	<b>336.528</b>	<b>9,73%</b>	<b>423.062</b>	<b>12,10%</b>	<b>468.807</b>	<b>13,69%</b>
Imposte sul reddito	-162.265	-4,69%	-193.682	-5,54%	-211.276	-6,17%
<b>RISULTATO NETTO (RN)</b>	<b>174.264</b>	<b>5,04%</b>	<b>229.380</b>	<b>6,56%</b>	<b>257.531</b>	<b>7,52%</b>

Gli indicatori che seguono, e che ricalcano la classificazione adottata nei precedenti esercizi, offrono una sintesi della situazione finanziaria e patrimoniale della società:

Situazione patrimoniale e finanziaria	2011	2010	2009
Attività fisse	20.400.384	21.003.869	21.747.432
Capitale circolante netto (attività correnti - passivo a breve)	-358.035	-24.561	265.857
Attività finanziarie	0	0	0
Fondi rischi, TFR e imposte differite	137.098	114.147	104.520
Capitale investito	22.008.160	22.607.104	23.329.133
Patrimonio netto	6.567.193	6.392.929	6.408.204
Indebitamento finanziario netto (mutui passivi - liquidità)	-7.209.376	-7.392.157	-7.898.400

La struttura patrimoniale della società non desta particolari preoccupazioni così come risulta dagli "indicatori di solidità patrimoniale" sotto riportati:

Indicatori di solidità patrimoniale	2011	2010	2009
Margine primario di struttura (Mezzi propri - Attivo fisso)	-7.512.184	-7.902.890	-8.504.004
Quoziente primario di struttura (Mezzi propri / Attivo fisso)	46,64%	44,72%	42,26%
Margine secondario di struttura ((Mezzi propri + Passività consolidate) - attivo fisso)	-358.035	-24.561	265.857
Quoziente secondario di struttura ((Mezzi propri + Passività consolidate) / attivo fisso)	97,46%	99,83%	101,80%

*n.b. Attivo fisso al netto dei risconti passivi per contributi in c/capitale*

Gli investimenti di lungo periodo originariamente realizzati dalla società, sono stati finanziati in parte con capitale proprio e contributi comunitari, e per il residuo con mutui ventennali che andranno a scadere fra il 2019 e il 2022.

Il costo della struttura finanziaria, adeguata al tipo di investimento, è peraltro sensibile agli andamenti dei mercati finanziari dato che i finanziamenti concessi alla Valdarno prevedono tassi variabili in funzione dell'andamento dell'EURIBOR a sei mesi; l'andamento del costo del denaro nell'ultimo triennio, ha fatto oscillare il tasso medio applicato alla società fra il 2,89% del 2009, l'1,48% del 2010 e l'1,97% del 2011.

In connessione all'andamento dei tassi passivi, il rendimento medio delle disponibilità è passato dallo 0,60% circa del 2010 all'1,19% circa nel 2011.

Si segnala la consistente riduzione del circolante netto, con il quale sono stati finanziati gli investimenti dell'esercizio, come già nel precedente. Al termine dell'esercizio 2011, come evidenziato dal segno negativo del circolante netto, hanno iniziato a manifestarsi le tensioni finanziarie previste nella precedente relazione; al riguardo sono fornite ulteriori indicazioni in conclusione della presente relazione.

\* \* \*

Per quanto attiene alla gestione del compendio immobiliare di proprietà, si segnala quanto segue.

Sull'edificio A sono stati eseguiti interventi di adeguamento e manutenzione per circa 80.000 euro che hanno riguardato la sostituzione dei maniglioni antipanico delle porte, la riparazione degli infissi e gli interventi di sistemazione e riparazione delle terrazze.

L'edificio C ha cessato, dal mese di aprile 2011, di contribuire alla economicità della gestione essendosi manifestate problematiche strutturali della copertura che hanno imposto la sospensione dell'impiego di gran parte degli spazi del fabbricato.

L'edificio D è stato interessato da interventi manutentivi e di adeguamento riaddebitati ai conduttori per circa 11.000 euro; altri 5.000 euro circa sono stati rilevati fra le "costruzioni leggere" iscritte nelle immobilizzazioni.

Sull'edificio I sono stati completati gli interventi di ristrutturazione avviati nell'anno precedente con un investimento a carico dell'esercizio 2011 di euro 214.592. Tali interventi, che con quelli eseguiti nel corso del 2010 ammontano a complessivi 258.000, sono stati interamente finanziati con la liquidità aziendale. Con il completamento degli interventi, dal maggio 2011 è stato possibile affittare parte dell'edificio a un canone mensile di circa 1.200 euro.

Sul fronte dell'utilizzazione degli immobili societari si evidenzia quanto segue.

La mancata locazione dell'edificio C a decorrere dal mese di aprile 2011 ha determinato la perdita di un canone mensile di circa 5.400 euro con un minor provento di circa 48.000 euro rispetto al 2010.

Per quanto riguarda i locali dell'edificio D affittati sino al 2010 a un canone annuo di circa 68.000 euro, si segnala la ripresa della locazione, a un canone leggermente inferiore, a decorrere soltanto dal mese di aprile 2011; il minor provento rispetto all'anno precedente ammonta a circa 27.000 euro.



L'edificio I ha prodotto ricavi per circa 10.000 euro a fronte di canoni di competenza 2010 di circa 59.000 euro con un minor provento netto di circa 49.000 euro. Dalla mancata locazione delle aree limitrofe all'edificio (tettoie e strade) è inoltre originato un minor provento di circa 96.000 euro.

In sintesi, tenuto conto degli adeguamenti Istat sui contratti in essere, il 2011 ha originato minori canoni locativi per euro 213.835 euro, in massima parte conseguenti alla impossibilità di ricollocare, nel corso del 2011, gli spazi lasciati liberi da Geofor S.p.A. al termine del 2010 e alle carenze strutturali emerse sull'edificio C.

Per il resto, la gestione dell'anno 2011 è stata improntata, come di consueto, a fornire agli utilizzatori dell'area servizi di qualità oltre ad una puntuale opera di manutenzione ed intervento in risposta alle chiamate dei conduttori.

Rispetto all'anno 2010, l'attività condominiale ha subito un incremento in termini di spesa di circa 189.000 euro (importo comprensivo della quota a carico della società e non riaddebitata ai conduttori).

Le voci di costo che hanno registrato gli incrementi più consistenti sono quelle relative ai servizi di vigilanza e controllo accessi (+110.000 euro circa), che sono stati profondamente rivisti e potenziati in risposta alle specifiche esigenze dei conduttori, nonché quella relativa al costo della bolletta energetica che ha visto crescere la spesa per elettricità di circa 93.000 euro.

A fronte degli incrementi di tali voci di costo, sulle restanti spese condominiali è stato realizzato un risparmio complessivo netto di circa 14.000 euro

Si segnala l'aumento, peraltro contingente, di spese per servizi di consulenza, rilevati fra le spese legali e amministrative, connessi agli studi e ai pareri necessari a progettare e implementare il potenziamento della security del centro Enrico Fermi nel rispetto delle normative vigenti.

\* \* \*

Nel corso dell'esercizio non sono stati realizzati altri investimenti oltre a quelli sugli edifici "D" e "I" più sopra ricordati e già programmati al termine del precedente esercizio.

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

\* \* \*

Con riferimento alle informazioni attinenti ai rischi, all'ambiente e al personale segnaliamo che la società non è esposta a particolari rischi che presentino un impatto rilevante o abbiano un'alta probabilità di accadimento.

I rischi di possibili accessi non autorizzati all'area del Centro Servizi, segnalati nella relazione al bilancio del precedente esercizio, sono fronteggiati con idonee procedure di identificazione e adeguati impianti di vigilanza e controllo.

Non si sono mai registrati infortuni gravi sul lavoro o addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti né cause di mobbing. Nel corso del 2011 l'organico è rimasto immutato rispetto a quello in forza al termine del precedente esercizio.

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

Non vi sono da segnalare fatti di particolare rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

\*\*\*

In merito al prevedibile andamento della gestione per l'esercizio 2012 si rileva quanto segue.

Attualmente risultano non locati oltre 2.000 mq. di uffici e capannoni, oltre 7.500 mq. di aree a piazzale e tettoie, nonché circa 2.500 metri lineari di spazi destinati a archivi; tali immobili concorrevano complessivamente al risultato della gestione con un canone anno di oltre 200.000 euro il cui recupero, nel breve periodo, deve ritenersi non facilmente realizzabile.

L'idoneità locativa delle superfici a destinazione industriale dell'edificio C e dei locali a uso ufficio dell'edificio I, che originavano sino al 2010 circa 100.000 euro di proventi, è infatti subordinata a significativi interventi di ristrutturazione o riconversione, a loro volta difficilmente ipotizzabili in assenza di adeguate prospettive di locazione a canoni remunerativi. Difficoltà oggettive si pongono anche sul fronte degli spazi destinati a archivi - per i quali sono venuti meno canoni per circa 50.000 euro - che risultano sempre meno facilmente collocabili anche a causa della progressiva tendenza alla dematerializzazione degli archivi cartacei.

In assenza di adeguati e preventivi impegni da parte di eventuali promittenti conduttori - soci o non soci -, la realizzazione di interventi strutturali sui predetti fabbricati si connoterebbe come un investimento immobiliare, soggetto ad un effettivo rischio di impresa poco in linea con la natura di Valdarno S.r.l., la cui missione e la cui struttura sono calibrate, sostanzialmente, su un'attività di gestione conservativa del patrimonio esistente.

L'organo amministrativo ha avviato studi e valutazioni di massima sulle possibili destinazioni dei predetti fabbricati e sugli interventi necessari alla loro messa a reddito. In esito a tali valutazioni si renderà necessario, peraltro, assumere decisioni di natura strategica, sia sul fronte della destinazione finale dei fabbricati, sia sul fronte delle scelte economiche e finanziarie connesse al reperimento delle fonti di finanziamento necessarie alla realizzazione dei predetti investimenti.

Tali scelte imprenditoriali dovranno quindi essere necessariamente condivise con la compagine sociale sulla base di proposte che potranno essere formulate da un organo amministrativo non in scadenza di mandato.

Diverse considerazioni possono farsi, invece, per quanto riguarda il recupero a reddito delle aree limitrofe all'edificio I, destinate a tettoie e a piazzali, dalle quali potranno conseguirsi proventi aggiuntivi nell'ordine di 50-70 mila euro annui.

Per tali immobili infatti appare ragionevolmente certa la loro locazione non appena realizzati i necessari interventi di adeguamento e ripristino della strada di accesso, i quali possono essere realizzati in tempi rapidi anche ricorrendo, in un primo momento, all'indebitamento bancario a breve, eventualmente da consolidare in un finanziamento a medio lungo termine.

Ancorché i lavori di sistemazione stradale non siano ancora stati commissionati, può ritenersi che le aree in discorso potranno essere ricollocate già nell'ultimo trimestre del 2012.

Occorre infine evidenziare che la situazione di equilibrio finanziario della società appare, allo stato, estremamente condizionata dall'andamento dei tassi di interesse; con il venir meno dei proventi locativi più volte ricordata, le attuali risorse sviluppate della gestione, una volta fatto fronte al servizio dei mutui, consentono un mero pareggio dei costi monetari della struttura societaria.

Al momento della redazione della presente relazione, le previsioni sull'andamento dell'Euribor a sei mesi fanno ritenere che tale pareggio potrà essere realizzato; ma è vero, del pari, che detto tasso si colloca su livelli particolarmente bassi che difficilmente potranno restare immutati nel medio termine.

Conseguentemente, la gestione del 2012 non potrà fare a meno di concentrarsi su rigorose politiche di contenimento dei costi aziendali.

La nota integrativa fornisce ogni ulteriore precisazione tecnico contabile.

\*\*\*

Concludendo Vi invitiamo ad approvare il bilancio dell'esercizio 2011 così come è stato predisposto.

Per quanto attiene all'utile dell'esercizio di euro 174.263, si ritiene opportuno destinarlo integralmente a riserva.

Pertanto se ne propone la seguente destinazione:

- alla riserva legale il 5% pari a euro 8.713;
- il residuo di euro 165.550, alla riserva straordinaria.

Pisa, 11 maggio 2012

Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente: *Vincenzo Mastantuono* "firmato"

Il Consigliere: *Carlo Guelfi* "firmato"

Il Consigliere: *Francesco Taruntoli* "firmato"

Il Consigliere: *Mario Silvi* "firmato"

Il Consigliere: *Fabrizio Giuliano* "firmato"

*Il soggetto che sottoscrive digitalmente il presente documento dichiara che è conforme a quello originale tenuto presso la Società.*

*Imposta di bollo assolta in modo virtuale-tramite la Camera di Commercio di Pisa – autorizzazione n. 6187/2001 del 26/01/2001*

Valdarno S.r.l.

Registro Imprese di Pisa  
Codice Fiscale 01375230503

**Valdarno S.r.l.**  
**Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio al 31 dicembre 2011**

**All'Assemblea dei Soci**

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

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2011 abbiamo svolto l'attività di vigilanza prevista dalla legge, secondo i principi di comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dai Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

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

**Risultanze patrimoniali**

+ Attività	€	22.008.160
- Fondo di Trattamento Fine Rapporto	€	137.098
- Debiti	€	8.982.862
- Risconti passivi	€	6.321.007
= Patrimonio netto	€	6.567.193

**Risultanze economiche**

+ Valore della produzione, proventi finanziari e proventi straordinari	€	3.862.403
- Costi della produzione, oneri finanziari e oneri straordinari	€	3.525.875
- Imposte dell'esercizio	€	162.265
= Risultato dell'esercizio	€	174.263

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

Gli amministratori nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione espongono in maniera adeguata le informazioni inerenti l'attività svolta nel corso dell'esercizio 2011; non ritiene questo collegio di dover formulare in proposito ulteriori osservazioni.

**Ricevimento del bilancio**

Il bilancio, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa, è stato messo a disposizione del collegio sindacale in data 11.05.2012, in quanto il CdA non è stato in grado, per ragioni contingenti, di stendere la bozza di bilancio nei termini canonici del 30.03.2012, come da richiamo del collegio sindacale in data 02.04.2012. Il collegio ha proceduto alla verifica del bilancio, in relazione alla sua corrispondenza ai dati contabili ed ai risultati delle verifiche periodiche eseguite.

**Rispetto della legge e dello statuto sociale**

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

**Adeguatezza struttura organizzativa e sistema di controllo interno**

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

Valdarno S.r.l.

Registro Imprese di Pisa  
Codice Fiscale 01375230503

organizzativa.

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo-contabile, oltre che sull'adeguatezza di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali. Al riguardo non abbiamo alcuna osservazione da fare.

#### **Gestione sociale e prevedibile evoluzione**

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

Tuttavia il collegio sindacale caldeggia l'adozione da parte del C.d.A. di accorgimenti e direttive volte a rendere concreto l'intendimento espresso dal medesimo di operare sia in merito al contenimento dei costi di gestione per l'esercizio 2012, sia in merito all'adozione di politiche dirette a riportare l'equilibrio finanziario a livelli più consoni alla struttura della società.

#### **Resoconto delle verifiche**

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

#### **Rispetto dei principi contabili**

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

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

#### **Deroghe ex art. 2423**

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

#### **Denunce pervenute al collegio**

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

#### **Operazioni particolari**

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

#### **Revisione legale**

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

1 - Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 (periodo 1 gennaio – 31 dicembre 2011), la cui redazione compete all'organo amministrativo. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione dei conti.

2 - Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione, declinati e adattati, secondo la nostra esperienza e competenza tecnica, in relazione alla situazione specifica nella quale siamo chiamati a rilasciare il nostro parere.

Valdarno S.r.l.

Registro Imprese di Pisa  
Codice Fiscale 01375230503

In conformità a questi principi la revisione è stata pianificata e svolta facendo riferimento alle norme di legge che disciplinano il bilancio d'esercizio, al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile.

Il procedimento di controllo legale è stato svolto in modo coerente con la dimensione della società e con il suo assetto organizzativo.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati a fini comparativi, secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione emessa in data 12 aprile 2011.

Nel procedimento di revisione abbiamo effettuato l'esame degli elementi probatori a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dall'organo amministrativo.

Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

3. - A nostro giudizio, il soprammenzionato bilancio d'esercizio è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della società Valdarno S.r.l. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011.

4. - La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete all'organo amministrativo. È di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'art. 14, co. 2, lett. e, D.Lgs. n. 39/2010.

A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione allo scopo emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della società Valdarno S.r.l. al 31 dicembre 2011.

#### **Giudizio finale**

Esprimiamo parere favorevole all'approvazione del bilancio di esercizio così come redatto dall'organo amministrativo ed alla proposta di destinazione dell'utile di esercizio così come formulata nella relazione sulla gestione.

Pisa, 11 maggio 2012

Il Collegio Sindacale  
Presidente (Prof. Stefano Sanna) "firmato"

Sindaco effettivo (Dott. Mauro Pieri) "firmato"

Sindaco effettivo (Dott. Stefano Monti) "firmato"

*Il soggetto che sottoscrive digitalmente il presente documento informatico, dichiara che è conforme a quello originale tenuto presso la Società.*

*Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Pisa – autorizzazione n. 6187/2001 del 26/01/2001.*