
Valdarno S.r.l.

in liquidazione

Bilancio al 31 Dicembre 2015

Relazione sulla gestione



Valdarno S.r.l.
in liquidazione

Bilancio al 31 Dicembre 2015

Relazione sulla gestione

Sommario

1. Introduzione
2. Situazione generale della Società - Profilo economico
3. Situazione generale della Società - Profilo patrimoniale
4. Situazione generale della Società - Indicatori non finanziari di risultato
5. Informazioni sui principali rischi ed incertezze
6. Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente
7. Informazioni relative alle relazioni con il personale
8. Situazione fiscale della Società
9. Attività di Ricerca e sviluppo (articolo 2428 n. 1)
10. Rapporti con imprese del gruppo (articolo 2428 n. 2)
11. Azioni proprie e del gruppo (articolo 2428 n. 3)
12. Operazioni su azioni proprie e del gruppo (articolo 2428 n. 4)
13. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (articolo 2428 n. 5)
14. Evoluzione prevedibile della gestione (articolo 2428 n. 6)
15. Altre notizie e informativa punto n. 17, deliberazione 227/2012, Giunta Comune di Pisa;
16. Proposta di destinazione dell'utile di esercizio.



Signori Soci,

unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, redatto secondo quanto previsto dalla legislazione civilistica, sottoponiamo alla Vostra approvazione la presente relazione sulla gestione che fornisce le informazioni previste e richieste dagli artt. 2428 e 2490, co. 2, c.c., come integrati dalle previsioni del principio contabile OIC 5 del giugno 2008.

Si premette che la società è tenuta al rispetto delle speciali disposizioni legislative applicabili alle società controllate da Enti Locali e ad osservare le direttive in materia di bilancio di esercizio richiamate nella nota del Comune di Pisa, prot. n. 17.612 del 12.04.2013.

Il bilancio che sottoponiamo all'attenzione dell'assemblea comprende il periodo dallo 01.01.2015 al 31.12.2015, secondo esercizio della gestione liquidatoria apertasi il 19.12.2014.

In riferimento a quanto previsto dall'art. 2490, co. 2, c.c., si fornisce l'informativa che segue.

a) Specifiche indicazioni deliberate dall'assemblea sui criteri con i quali deve svolgersi la liquidazione e sui poteri dei liquidatori.

In data 19 dicembre 2014 ha avuto effetto la delibera di anticipato scioglimento della società, adottata il 5 dicembre 2014, che ha stabilito che le operazioni di liquidazione dovranno essere effettuate mediante assegnazione del patrimonio immobiliare ai soci e contestuale trasferimento della gestione del compendio immobiliare a un amministratore di condominio.

La deliberazione di anticipato scioglimento è stata adottata in considerazione di quanto previsto dall'art. 3, co. 27, ss., L. 24.12.2007, n. 244, tenuto conto di quanto disposto dall'art. 1, co. 568-bis, lett. a, L. 27.12.2013, n. 144.

I criteri di liquidazione, deliberati dall'assemblea straordinaria del 5 dicembre 2014, prevedono di fatto la continuazione dell'attività dell'impresa, ai fini della conservazione del suo valore in funzione del miglior possibile realizzo.

La liquidazione, pertanto, è tenuta a perseguire, anche per il ramo dell'attività preposto all'amministrazione e gestione del patrimonio immobiliare, non già una gestione "dinamica", libera e di tipo lucrativo, bensì una gestione finalizzata - più che all'incremento di valore dell'azienda sociale - alla sua conservazione, senza procedere a un realizzo diretto dei beni singolarmente considerati.

Più specificamente, l'assemblea ha deliberato che le operazioni di liquidazione, salvo successiva diversa decisione dei soci assunta con l'unanimità del capitale sociale, dovranno essere effettuate:

- mediante assegnazione del patrimonio immobiliare ai soci con contestuale approvazione del regolamento di gestione del condominio, ridefinizione dei criteri di ripartizione dei costi dei servizi condominiali e nomina, a cura dei condomini, dell'amministratore del condominio che subentrerà a "Valdarno S.r.l. in liquidazione" nella gestione del compendio condominiale;
- curando che le assegnazioni di cui sopra, se riferite a unità immobiliari, anche di nuova istituzione catastale, che insistono su piani dell'edificio di cui fanno parte, siano attuate trasferendo al singolo socio unità immobiliari ubicate su piani immediatamente contigui e assicurando prioritariamente a Toscana Energia Spa la proprietà dal 7°(settimo) piano a scendere dell'Edificio A;
- assicurando che il godimento in locazione o in sublocazione degli immobili sociali da parte di terzi, in forza di contratti in essere, non sia pregiudicato dal trasferimento della proprietà degli immobili assegnati;
- assicurando, nelle more delle assegnazioni ai soci, la conservazione del valore del patrimonio immobiliare;
- tutelando l'equilibrio economico dell'impresa nella fase liquidatoria e, allo scopo, attuando ogni misura opportuna alla riduzione dei costi di gestione;
- fermo restando quanto previsto dalla normativa vigente a tutela degli attuali dipendenti di Valdarno S.r.l., favorendo l'inserimento a carico della gestione condominiale con clausola sociale;

b) Andamento della liquidazione nell'esercizio, con riferimento al realizzo delle attività,

all'estinzione delle passività, alla soluzione delle eventuali controversie in corso, ai nuovi o maggiori accertamenti di attività e passività.

Nel corso dell'esercizio 2015 si è provveduto a definire e razionalizzare i rapporti locativi, trovando soluzione ad alcune situazioni controverse che si trascinarono da tempo in ordine alla occupazione degli spazi fra alcuni conduttori e al riaddebito di costi di anni precedenti.

Sono state inoltre ridefinite e in buona parte rinegoziate le condizioni di fornitura dei principali servizi quali, in particolare, i servizi di vigilanza e pulizia.

Tali attività di razionalizzazione e semplificazione gestionale sono da considerarsi essenziali in vista del successivo trasferimento dei compendi immobiliari in condizioni di piena operatività e di regolare continuità contrattuale.

Per tutto l'esercizio è proseguita l'attività di analisi e approfondimento delle esigenze dei protagonisti sociali e gestionali - soci e conduttori - al fine di favorire l'incontro e la composizione dei rispettivi interessi.

Sono state regolarmente estinte le principali passività in scadenza e, in particolare, le rate dei mutui scadute nell'esercizio.

È stato inoltre avviato e concluso, nel primo scorcio del 2016, il processo di valutazione del compendio immobiliare di proprietà Valdarno, recepito nel bilancio di liquidazione posto alla Vostra attenzione.

c) Prospettive della liquidazione, in ordine alla completa o parziale estinzione delle passività ed alla copertura dei costi e oneri e la sua prevedibile durata.

In base a quanto stabilito dall'assemblea del 5 dicembre 2014, il liquidatore dovrebbe assegnare ai soci gli immobili sociali, assicurando prioritariamente a Toscana Energia S.p.A. la proprietà del settimo piano a scendere dell'edificio "A" del compendio immobiliare "Enrico Fermi" in Pisa, località Ospedaletto.

Tale criterio, peraltro, appare suscettibile di revisione alla luce di quanto prospettato da Toscana Energia in ordine a un suo possibile interesse anche per i piani bassi dell'edificio "A".

Non essendo previsto un criterio di attribuzione di tutte le componenti patrimoniali proporzionale alla quota di capitale possedute, al fine di assicurare a ciascun socio il pieno soddisfacimento delle proprie ragioni si è reso necessario procedere alla esatta individuazione e valutazione delle predette componenti e, in particolare, di quelle immobiliari.

Nei primi mesi del 2016 sono state esperite le gare per selezionare un terzo stimatore indipendente nonché i professionisti che dovranno fornire il necessario supporto tecnico alle procedure di assegnazione.

Il processo valutativo può dirsi pressoché ultimato alla data di redazione della presente relazione; le risultanze della stima, operata dalla società PRAXI S.p.A., sono state quindi interamente recepite nel bilancio sottoposto alla vostra approvazione.

Inoltre al termine dell'esercizio 2015, con l'approvazione della legge di stabilità 2016, si è aperta l'opportunità per procedere alla assegnazione degli immobili al socio Toscana Energia a condizioni di particolare vantaggio, purché l'assegnazione medesima si perfezioni entro il termine del 30 settembre.

Attesa la conclusione del processo di valutazione degli immobili, si valuta che sussistano le condizioni per procedere, entro il 30 settembre 2016, ad un primo riparto parziale del patrimonio di liquidazione.

L'assegnazione, peraltro, potrà avvenire a condizione che sia raggiunto fra i soci l'accordo sulle porzioni immobiliari da assegnare in sede di primo riparto e che sia estinta o accollata ai soci la quota di debiti gravanti sui beni assegnati.

Tenuto conto della composizione, delle dimensioni, degli attuali utilizzi e della destinazione del compendio immobiliare Enrico Fermi, può ritenersi che le restanti operazioni di assegnazione potranno concludersi non prima della metà dell'anno 2017, sul presupposto che i soci a quella data abbiano provveduto a eseguire i versamenti integrativi che dovessero rendersi necessari.

d) Eventuali operazioni straordinarie compiute.

Nel periodo di liquidazione non sono state compiute operazioni straordinarie.

e) Principi e criteri stabiliti dal liquidatore per lo svolgimento della liquidazione.

È necessario che l'attribuzione del patrimonio ai soci avvenga nel rispetto degli impegni contrattuali in essere, i più rilevanti dei quali sono rappresentati dai contratti di mutuo in corso di ammortamento - con scadenze che vanno dal dicembre 2019 al dicembre 2022 - e dai rapporti di locazioni attiva, in massima parte scadenti al termine del 2019, che consentono attualmente a Valdarno di far fronte agli impegni con gli istituti di credito.

Gli impegni contrattuali con i conduttori impongono inoltre di individuare e perseguire soluzioni che consentano di continuare ad assicurare la gestione del compendio immobiliare nei termini previsti, indipendentemente dal trasferimento della sua proprietà.

È stato affidato alla società PRAXI S.p.A. - la stessa che ha provveduto alla stima del patrimonio immobiliare e della società - anche l'incarico di redigere uno schema di regolamento condominiale tagliato sulle caratteristiche e le specificità del Centro Servizi Enrico Fermi e sull'assetto proprietario del compendio immobiliare atteso in esito alla liquidazione di Valdarno.

Sono dunque in corso di analisi e di definizione le destinazioni delle singole unità immobiliari, le modalità di estinzione o di accollo dei mutui, nonché le caratteristiche e la natura del soggetto al quale affidare la gestione amministrativa della proprietà condominiale e la prestazione dei servizi comuni da garantire ai conduttori; al termine di tali analisi sarà possibile sviluppare e proporre un piano più preciso della liquidazione.

Il liquidatore procederà alla cancellazione della società dal Registro delle Imprese non prima di aver adempiuto all'ultima formalità dichiarativa ai fini delle imposte sul reddito, da presentare entro nove mesi dal deposito del bilancio finale di liquidazione.

Attesa la continuazione, ancorché conservativa, dell'attività aziendale si forniscono di seguito le altre notizie richieste dall'art. 2428, c.c.

1. Introduzione

Le informazioni fornite sono quelle ritenute utili avere un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della società e dell'andamento del risultato della gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui essa ha operato con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti, nonché una descrizione dei principali rischi e incertezze cui la società è esposta.

Tale analisi, che si ritiene essere coerente con l'entità e la complessità degli affari sociali, contiene, nella misura necessaria alla comprensione della situazione della società e dell'andamento e del risultato della sua gestione, gli indicatori di risultato finanziari nonché quelli non finanziari pertinenti all'attività aziendale, comprese le informazioni attinenti all'ambiente e al personale.

2. Situazione generale della Società - profilo economico

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 evidenzia un utile di euro 359.699, al netto delle imposte di competenza pari a euro 175.104.

Sul risultato ha inciso positivamente, per euro 158.510, l'utilizzo del fondo costi e oneri di liquidazione a copertura del compenso spettante al liquidatore (euro 28.510) e di oneri per transazioni perfezionate nell'esercizio (euro 130.000), con le quali sono state allineate e definite le condizioni di riaddebito ai conduttori dei costi per servizi accessori.

Il risultato ante imposte, pari a euro 534.803, è stato a sua volta determinato allocando accantonamenti per euro 445.386 ai fondi di ammortamento e svalutazione delle immobilizzazioni.

L'attività della società consiste nella gestione della proprietà immobiliare "Centro Servizi Enrico Fermi" in Pisa, località Ospedaletto.

Il compendio immobiliare si estende su un'area di 52.000 metri quadrati, sulla quale si sviluppano edifici per 124.000 metri cubi destinati a uffici, magazzini, officine e archivi e si estendono superfici esterne per circa 38.000 mq. destinate a parcheggi, strade, piazzali, rimesse e aree a verde.

Valdarno S.r.l. provvede sia alla gestione amministrativa dell'attività locativa in senso stretto, sia

alla erogazione dei servizi di gestione integrata necessari ad assicurare ai conduttori il godimento degli spazi comuni relativi agli immobili concessi in locazione.

Tali servizi prevedono la pulizia generale di aree esterne e delle aree comuni interne (nonché, per la prima parte dell'esercizio, anche la pulizia delle superfici in godimento esclusivo ai conduttori); gli interventi manutentivi ordinari sugli immobili e sui relativi impianti di sollevamento, riscaldamento, condizionamento, antincendio, eccetera; l'approvvigionamento di energia elettrica, acqua e gas; i servizi di reception, portineria e sorveglianza; le coperture assicurative e gli altri servizi resi nell'interesse dei conduttori.

L'attività in discorso è caratterizzata dal riaddebito ai conduttori dei costi direttamente sostenuti per l'erogazione dei servizi stessi, convenzionalmente indicati come costi per "spese condominiali"; a decorrere dall'esercizio 2015 detti costi sono stati riaddebitati senza applicazione di ricarico.

Con riferimento ai principali dati economici, riteniamo utile la lettura del seguente prospetto:

Conto Economico riclassificato	2015	2014	2013	Variazione 2015 - 2014
Ricavi da canoni	1.527.346	1.530.078	1.537.942	-2.732
Ricavi da prestazioni accessorie	1.378.228	1.679.154	1.813.508	-300.926
Valore della produzione operativa	2.905.574	3.209.232	3.351.450	-303.658
Costi esterni operativi	1.256.894	1.572.248	1.674.952	-315.354
Valore aggiunto (VA)	1.648.680	1.636.984	1.676.498	11.696
Costi del personale	427.325	433.831	432.432	-6.506
Margine operativo lordo (MOL)	1.221.355	1.203.153	1.244.066	18.202
Ammortamenti e accantonamenti (al netto dei contributi)	445.386	459.643	527.385	-14.257
Risultato operativo (RO)	775.969	743.510	716.681	32.459
Risultato dell'area accessoria	-214.479	-294.009	-205.804	79.530
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	9	206	2.147	-197
EBIT normalizzato	561.499	449.707	513.024	111.792
Risultato dell'area straordinaria	24.106	4.260	-2.567	19.846
EBIT integrale	585.605	453.967	510.457	131.638
Oneri finanziari	50.802	91.884	82.082	-41.082
Risultato lordo (RL)	534.803	362.083	428.375	172.720
Imposte sul reddito	175.104	189.188	183.783	-14.084
Risultato netto (RN)	359.699	172.895	244.592	186.804

Anche la gestione del 2015 si è concentrata sul contenimento dei costi della struttura aziendale; sul fronte delle spese per servizi esterni è stata conseguita una riduzione di oltre 315.000 euro rispetto agli stessi costi sostenuti nel 2014.

La politica di contenimento dei costi ha consentito di assorbire, senza conseguenze sul Margine Operativo Lordo (+18.000 euro circa), la mancanza del ricarico sui riaddebiti, applicato nel precedente esercizio nella misura del 7,5 per cento.

I costi straordinari per transazioni, benché consistenti (euro 130.000), non hanno impattato sul conto economico esercizio grazie all'utilizzo dell'accantonamento prudenziale allo scopo operato in sede di bilancio iniziale di liquidazione.

Per il dettaglio degli importi si rimanda alla nota integrativa.

Sul fronte dell'attività manutentiva ordinaria sono stati eseguiti interventi per complessivi euro 226.000 circa.

Non vi sono stati interventi di manutenzione straordinaria portati a incremento del costo iscritto

nelle immobilizzazioni materiali.

Si forniscono di seguito alcuni indicatori della redditività ritenuti idonei a fornire una più chiara rappresentazione della situazione economica aziendale.

Indici di redditività		2015	2014	2013
ROE netto	RN / MP	2,27%	0,88%	3,51%
ROE lordo	RL / MP	3,38%	1,85%	6,14%
ROI	RO / (Cio medio - Po medie)	5,75%	5,47%	5,07%
ROS	RO / RICAVI DA CANONI E PRESTAZIONI	26,71%	23,17%	21,38%

3. Situazione generale della Società - profilo patrimoniale

Per quanto riguarda i principali dati patrimoniali, possiamo osservare lo stato patrimoniale riclassificato secondo lo schema finanziario e confrontato con quello dell'esercizio precedente, così come riportato nella seguente tabella.

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio finanziario)	2015	2014	2013
Immobilizzazioni immateriali	166.280	221.557	267.704
Immobilizzazioni materiali (al netto dei contributi in c/impianti)	21.279.161	27.593.047	13.185.819
Immobilizzazioni finanziarie	4.751	4.751	4.751
Attivo fisso (AF)	21.450.192	27.819.355	13.458.274
Risconti attivi	40.346	45.721	6.653
Liquidità differite	223.609	531.182	1.096.903
Liquidità immediate	287.052	240.440	41.875
Attivo Circolante (AC)	551.007	817.343	1.145.431
Capitale investito (CI)	22.001.199	28.636.698	14.603.705
Capitale sociale	5.720.000	5.720.000	5.720.000
Riserve e utili	10.121.473	13.853.311	1.256.034
Mezzi propri (MP)	15.841.473	19.573.311	6.976.034
Passività consolidate (Pml)	4.597.466	7.334.715	5.719.503
Passività correnti (Pc)	1.562.260	1.728.672	1.908.169
Capitale di finanziamento	22.001.199	28.636.698	14.603.706
Rettifiche Risconti passivi	0	0	5.606.711
Capitale investito / di finanziamento da bilancio	22.001.199	28.636.698	20.210.417

Il decremento delle immobilizzazioni consegue all'adeguamento del valore dei fabbricati a quello di realizzo/assegnazione, determinato sulla base della perizia di stima redatta dalla società PRAXI S.p.A.

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

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale)	2015	2014	2013
Capitale investito operativo (Cio)	21.999.652	28.635.151	14.602.158
Impieghi extra-operativi (Ie.o.)	1.547	1.547	1.547
Capitale investito (CI)	22.001.199	28.636.698	14.603.705
Mezzi propri (mp)	15.841.473	19.573.311	6.976.034
Passività di finanziamento (Pf)	4.746.835	5.693.629	6.509.629
Passività operative (Po)	1.412.891	3.369.758	1.118.042
Capitale di finanziamento	22.001.199	28.636.698	14.603.705

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

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni		2015	2014	2013
Margine primario di struttura	MP - AF	-5.608.719	-8.246.044	-6.482.240
Quoziente primario di struttura	MP / AF	0,74	0,70	0,52
Margine secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) - AF	-1.011.253	-911.329	-762.737
Quoziente secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) / AF	0,95	0,97	0,94

Indici sulla struttura dei finanziamenti		2015	2014	2013
Quoziente di indebitamento complessivo	(PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	0,39	0,46	1,09
Quoziente di indebitamento finanziario	PASS. DI FIN.TO / MP	0,30	0,29	0,93

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

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

Il miglioramento dei sopra evidenziati indicatori consegue all'adeguamento dei valori dell'attivo a quelli di realizzo/assegnazione.

Indicatori di solvibilità		2015	2014	2013
Margine di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. - PASS. CORR.	-1.011.253	-911.329	-762.738
Quoziente di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. / PASS. CORR.	0,35	0,47	0,60
Margine di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) - PASS. CORR.	-1.051.599	-957.050	-769.391
Quoziente di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) / PASS. CORR.	0,33	0,45	0,60

Per quanto concerne gli indicatori di solvibilità, i valori negativi dei margini (e inferiori ad uno dei quozienti) riflettono ancora una situazione non pienamente tranquillizzante della liquidità aziendale. Il peggioramento rispetto al precedente esercizio è in buona parte connesso all'annullamento del margine di ricarico sui costi riaddebitati.

4. Situazione generale della Società - Indicatori non finanziari di risultato

Si riportano di seguito gli indicatori non finanziari ritenuti significativi ai fini di una maggiore comprensione della situazione aziendale.

Indicatori non finanziari		2015	2014	2013
Numero medio dei dipendenti		10	10	10
Costo medio per dipendente	Costi del personale / Num. medio dipendenti	42.733	43.383	43.243
Costo del lavoro su Valore della gestione economica	Costi del personale / Valore della produzione	14,71%	13,52%	12,90%
Valore aggiunto per dipendente	Valore Aggiunto / Num. medio dipendenti	164.868	163.698	167.650

5. Informazioni sui principali rischi ed incertezze

In questa parte della presente relazione, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile, si intende rendere conto dei rischi, cioè di quegli eventi atti a produrre effetti negativi in ordine al perseguimento degli obiettivi aziendali, e che quindi ostacolano la creazione di valore.

I rischi presi in esame sono analizzati distinguendo quelli finanziari da quelli non finanziari, ma anche in base alla fonte di provenienza del rischio stesso.

I rischi così classificati vengono ricondotti in due macro-categorie: rischi di fonte interna e rischi di fonte esterna, a seconda che siano insiti nelle caratteristiche e nell'articolazione dei processi interni di gestione aziendale ovvero derivino da circostanze esterne rispetto alla realtà aziendale.

Rischi non finanziari

Pur dopo un attento esame non si riscontrano rischi non finanziari, né di fonte interna né di fonte esterna, diversi da quelli che potrebbero derivare da mutati scenari legislativi o politici tali da alterare la missione istituzionale della società.

Rischi da Prodotti Finanziari

La società non detiene strumenti finanziari di cui al n. 6-bis, dell'art. 2428, c.c., e pertanto non è esposta ai relativi rischi.

Altri Rischi

Ad integrazione di quanto sopra e di quanto già indicato in nota integrativa, si precisa quanto segue.

- *Rischio di inesigibilità dei crediti*: tale rischio, assorbite le svalutazioni e gli accantonamenti operati nel bilancio al 31.12.2014, appare contenuto in termini assoluti, attesa la natura e la solidità dei conduttori degli immobili di Valdarno.

- *Rischi per cause civili o amministrative*: tale rischio, caratteristico dell'attività di soggetti tenuti ad adeguarsi alla normativa sugli appalti pubblici, è fronteggiato con l'attento monitoraggio delle controversie sorte o potenziali; a tale modalità di copertura, si accompagna la protezione offerta da idonee polizze assicurative. Con riferimento alla situazione in essere alla chiusura dell'esercizio, si è ritenuto che non sussistessero gli estremi per procedere con accantonamenti a copertura di tali rischi.

6. Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente

L'organo amministrativo, alla luce delle sopra esposte premesse, ritiene di poter omettere, in questa sezione della relazione, le informazioni di cui trattasi in quanto non sono, al momento, significative e, pertanto, non si ritiene possano contribuire alla comprensione della situazione della società e del risultato della gestione.

Dette informazioni saranno rese ogni qualvolta esisteranno concreti, tangibili e significativi impatti ambientali, tali da generare potenziali conseguenze patrimoniali e reddituali per la società.

7. Informazioni relative alle relazioni con il personale

I rapporti con il personale dipendente sono mediamente buoni e il turn over è estremamente limitato.

È stato aggiornato il documento di valutazione dei rischi nell'ambiente di lavoro ai sensi del D.Lgs. 81/2008 ed in modo particolare per quanto riguarda la valutazione dello stress da lavoro correlato e la vigilanza nei cantieri mobili attraverso audit del servizio interno di prevenzione e sicurezza nei luoghi di lavoro.

Non ci sono situazioni contenziose degne di particolare nota né si prevede che possano nascere nei prossimi mesi; sono state risolte le difficoltà, sorte nei precedenti esercizi, relative a una singola posizione, peraltro caratterizzata da specificità non estendibili al resto del personale.

8. Situazione fiscale della società

La situazione fiscale della società è del tutto regolare, risultano pagate le imposte a carico dell'esercizio precedente e non vi sono residui di IRES o IRAP ancora dovuti all'erario.

Sono inoltre stati interamente versati gli acconti relativi all'esercizio 2015.

Gli stanziamenti appostati in bilancio in chiusura di questo esercizio sono congrui rispetto al debito tributario che si prevede emergente dalla dichiarazione dei redditi, mentre per quanto riguarda la fiscalità anticipata rinviando a quanto già indicato nella Nota Integrativa.

Precisiamo inoltre che anche gli altri obblighi tributari derivanti da I.V.A., ritenute d'acconto e simili, sono stati tutti regolarmente assolti.

9. Attività di Ricerca e sviluppo (articolo 2428 n. 1)

La società, per la natura della sua attività, non necessita di specifiche attività di ricerca e sviluppo connesse a problematiche peculiari dell'azienda, pur avendo la necessaria attenzione all'innovazione nel settore immobiliare.

10. Rapporti con imprese del gruppo (articolo 2428 n. 2)

La nostra società, ancorché controllata dal Comune di Pisa, non è parte di alcun gruppo societario. I rapporti economici con i soci sono strutturali e illustrati diffusamente nell'intero corpo dell'informativa di bilancio.

11. Azioni proprie e del gruppo (articolo 2428 n. 3)

La società non possiede quote proprie.

12. Operazioni su azioni proprie e del gruppo (articolo 2428 n. 4)

Alla luce di quanto indicato sopra non vi sono segnalazioni da fare.

13. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (articolo 2428 n. 5)

Nel periodo che va dalla data di chiusura del bilancio ad oggi non si segnalano fatti di rilievo che possano influire in modo rilevante sull'andamento aziendale.

In questo periodo si è proceduto regolarmente al pagamento delle fatture e degli altri debiti che risultavano sospesi alla data di chiusura del bilancio, e sono altresì continuate in modo regolare le operazioni di manutenzione.

Come già segnalato, è stato conferito l'incarico alla società PRAXI S.p.A. per la stima del compendio immobiliare e del patrimonio sociale di Valdarno nonché per la redazione di uno schema di regolamento condominiale che possa essere adottato non appena attuata la divisione della proprietà immobiliare. Alla data di redazione della presente relazione l'incarico è stato eseguito relativamente alla valutazione degli immobili sociali.

Sono stati inoltre selezionati, sulla base di procedure competitive, i professionisti incaricati di fornire il supporto tecnico in materia immobiliare (frazionamenti, planimetrie, aggiornamenti

catastali) nonché in materia fiscale e societaria, necessario al perfezionamento delle operazioni di assegnazione.

Fra gli altri fatti di interesse si segnala la ricollocazione degli uffici di Valdarno in spazi più ridotti dell'edificio "E" e la locazione delle superficie così liberate.

Inoltre - tenuto anche conto del venir meno del margine di ricarico sul riaddebito dei servizi accessori - è stato completato il processo di razionalizzazione del servizio di pulizia dei locali che è stato così limitato alle sole superfici comuni, lasciando a ogni conduttore l'onere di provvedere alla pulizia degli spazi in godimento esclusivo.

14. Evoluzione prevedibile della gestione (articolo 2428 n. 6)

Nel corso dell'anno 2016 la liquidazione continuerà a perseguire l'obiettivo di definire il percorso necessario ad assicurare la continuità della gestione tecnica e amministrativa del compendio immobiliare da assegnare ai soci, progettando una soluzione che favorisca l'inserimento del personale a carico della gestione condominiale e continuando, nel frattempo, la gestione dell'azienda in un'ottica conservativa.

Nel corso dello stesso anno, concluso il procedimento di stima dell'intero patrimonio sociale, si opererà per portare a compimento, entro la data del 30 settembre, un primo importante riparto del patrimonio di liquidazione.

Si prevede che con l'attribuzione al socio Toscana Energia di parte del patrimonio immobiliare, verrà meno, nell'ultimo trimestre del 2016, una consistente parte dei proventi locativi. La previsione puntuale dei minori canoni potrà farsi soltanto quando sarà esattamente individuata la porzione da assegnare; in ogni caso, assumendo una quota in linea alla partecipazione del socio, può stimarsi una perdita di canoni nell'ordine dei 450-500 mila euro su base annua.

Tale perdita dovrà essere necessariamente compensata con una pari riduzione delle somme dovute a servizio dei mutui - o con altre risorse compensative - pena la compromissione dell'equilibrio finanziario della gestione.

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

L'articolo 45 del D.L. n. 5/2012, c.d. Decreto "semplificazioni" ha abrogato l'art. 34, comma 1, lett. g) e il comma 1-bis del D.Lgs.n.196/03; è stata conseguentemente eliminata la necessità di indicare nella relazione sulla gestione l'adozione o l'aggiornamento del documento programmatico sulla sicurezza. Tale novità non impatta sull'obbligo di adozione delle misure minime di sicurezza previste dal Codice della Privacy, che rimangono in vigore e al cui rispetto la società profonde la massima cura. Durante l'esercizio pertanto sono state svolte o pianificate le necessarie iniziative a livello organizzativo, tecnico e formativo.

In riferimento al par. 17, lett. c e lett. d, delle disposizioni per l'attività delle società controllate dal Comune di Pisa, approvate con deliberazione della Giunta Comunale n. 227 del 28.11.2012, si fa presente quanto segue:

- 1) il personale in servizio ammonta a dieci unità, tutte assunte a tempo indeterminato; non vi sono state variazioni di organico nel corso dell'esercizio 2015. Della relativa spesa è data evidenza - oltre che nella voce n. 9 del conto economico e in nota integrativa - al par. 4 della presente relazione;
- 2) la consistenza dei debiti di finanziamento (mutui passivi), pari a euro 4.746.835, è dettagliata in della nota integrativa; la sostenibilità dei medesimi è condizionata - oltre a quanto segnalato nel precedente par. 14 - alla regolarità dei pagamenti, da parte dei conduttori, di quanto dovuto per canoni locativi e per servizi comuni di gestione immobiliare.
- 3) In ordine agli Obiettivi Generali di Gestione fissati dal Comune di Pisa e comunicati alla società con lettera del 9 gennaio 2014 si evidenzia quanto segue:

Indicatore	Obiettivo 2015	Consuntivo 2015
Ind. 1 - Saldo Gestione Caratteristica (Diff. Voci A e B del C.E.):	min. 501.354	561.490
Ind. 2 - Costi per personale (Voce 9 del C.E.)	max. 453.749	427.325

Indicatore	Obiettivo 2015	Consuntivo 2015
Ind. 3 - Risultato di esercizio (Voce 23 del C.E.)	min. 189.297	359.699
Ind. 4 - Totale spese fatturate al Comune di Pisa	max. 286.842	199.116
Ind. 5 - Costi per prestazioni professionali (legali, amm.ve, fiscali, tecniche)	max. 94.295	106.101

Si rileva che in riferimento all'indicatore n. 5 hanno concorso i costi per provvedimenti di sfratto e per accordi transattivi nonché i costi per la procedura di liquidazione.

16. Proposta di destinazione dell'utile di esercizio

Lo stato di liquidazione vincola la destinazione a patrimonio netto del risultato conseguito. Considerata anche la continuazione dell'attività, si propone di destinare come segue l'utile di periodo di euro 359.699:

- a copertura della perdita del primo periodo di liquidazione, quanto a euro 68.766;
- alla riserva legale il 5%, pari a euro 17.985;
- a nuovo il residuo, pari a euro 272.948.

Pisa, 15 aprile 2015

Il liquidatore

(dott. Sandro Sgalippa)

Firmato

*Il soggetto che sottoscrive il presente documento dichiara che è conforme a quello originale
Tenuto presso la Società.
Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Pisa – autorizzazione n.
6187/2001 del 26.01.2001.*