

# VALDARNO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

## Bilancio di esercizio al 31-12-2015

Dati anagrafici	
Sede in	VIA A.BELLATALLA 1 OSPEDALETTO - 56121 PISA (PI)
Codice Fiscale	01375230503
Numero Rea	PI 000000118914
P.I.	01375230503
Capitale Sociale Euro	5.720.000 i.v.
Forma giuridica	Societ a responsabilit limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	682001
Società in liquidazione	si
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Gli importi presenti sono espressi in Euro

# Stato Patrimoniale

	31-12-2015	31-12-2014
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
7) altre	0	21.226
Totale immobilizzazioni immateriali	0	21.226
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	21.103.446	27.400.000
2) impianti e macchinario	167.619	181.311
3) attrezzature industriali e commerciali	5.688	7.723
4) altri beni	2.408	4.013
Totale immobilizzazioni materiali	21.279.161	27.593.047
Totale immobilizzazioni (B)	21.279.161	27.614.273
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>II - Crediti</b>		
<b>1) verso clienti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	200.228	439.129
Totale crediti verso clienti	200.228	439.129
<b>4-bis) crediti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.480	66.556
Totale crediti tributari	3.480	66.556
<b>4-ter) imposte anticipate</b>		
esigibili oltre l'esercizio successivo	166.280	200.331
Totale imposte anticipate	166.280	200.331
<b>5) verso altri</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	18.354	23.950
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.751	4.751
Totale crediti verso altri	23.105	28.701
Totale crediti	393.093	734.717
<b>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
4) altre partecipazioni	1.547	1.547
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.547	1.547
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	286.965	240.067
3) danaro e valori in cassa	87	373
Totale disponibilità liquide	287.052	240.440
Totale attivo circolante (C)	681.692	976.704
<b>D) Ratei e risconti</b>		
Ratei e risconti attivi	40.346	45.721
Totale ratei e risconti (D)	40.346	45.721
Totale attivo	22.001.199	28.636.698
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	5.720.000	5.720.000
IV - Riserva legale	92.166	80.083
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria o facoltativa	1.405.528	1.175.950

Varie altre riserve	8.332.846	12.424.383
<b>Totale altre riserve</b>	<b>9.738.374</b>	<b>13.600.333</b>
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(68.766)	0
<b>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	359.699	172.895
<b>Utile (perdita) residua</b>	<b>359.699</b>	<b>172.895</b>
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>15.841.473</b>	<b>19.573.311</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
3) altri	452.890	2.411.400
<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>452.890</b>	<b>2.411.400</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>189.970</b>	<b>166.522</b>
<b>D) Debiti</b>		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	949.787	1.096.118
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.797.048	4.597.511
<b>Totale debiti verso banche</b>	<b>4.746.835</b>	<b>5.693.629</b>
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	365.094	466.436
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>365.094</b>	<b>466.436</b>
<b>12) debiti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	125.535	61.011
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>125.535</b>	<b>61.011</b>
<b>13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	22.442	25.722
<b>Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>22.442</b>	<b>25.722</b>
<b>14) altri debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	95.779	72.682
esigibili oltre l'esercizio successivo	157.558	159.282
<b>Totale altri debiti</b>	<b>253.337</b>	<b>231.964</b>
<b>Totale debiti</b>	<b>5.513.243</b>	<b>6.478.762</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>		
Ratei e risconti passivi	3.623	6.703
<b>Totale ratei e risconti</b>	<b>3.623</b>	<b>6.703</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>22.001.199</b>	<b>28.636.698</b>

# Conto Economico

**31-12-2015 31-12-2014**

Conto economico		
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.905.574	3.209.232
5) altri ricavi e proventi		
altri	4.344	275.618
Totale altri ricavi e proventi	4.344	275.618
Totale valore della produzione	2.909.918	3.484.850
B) Costi della produzione:		
7) per servizi	1.255.838	1.560.178
8) per godimento di beni di terzi	1.056	12.070
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	297.949	300.230
b) oneri sociali	95.501	96.906
c) trattamento di fine rapporto	23.855	23.863
e) altri costi	10.020	12.832
Totale costi per il personale	427.325	433.831
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.952	4.310
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	423.949	701.966
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	17.485	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	26.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	445.386	732.276
14) oneri diversi di gestione	218.823	296.994
Totale costi della produzione	2.348.428	3.035.349
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	561.490	449.501
C) Proventi e oneri finanziari:		
16) altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	9	206
Totale proventi diversi dai precedenti	9	206
Totale altri proventi finanziari	9	206
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	50.802	91.883
Totale interessi e altri oneri finanziari	50.802	91.883
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(50.793)	(91.677)
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi		
altri	24.693	4.260
Totale proventi	24.693	4.260
21) oneri		
altri	587	1
Totale oneri	587	1
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	24.106	4.259
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	534.803	362.083
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	141.053	147.351
imposte anticipate	(34.051)	(41.837)

Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	175.104	189.188
23) Utile (perdita) dell'esercizio	359.699	172.895

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2015

## Nota Integrativa parte iniziale

In data 19 dicembre 2014 ha avuto effetto la delibera di anticipato scioglimento della società, adottata il 5 dicembre 2014.

Il presente bilancio, riferito alla data del 31.12.2015, è il secondo successivo alla nomina del liquidatore ed è stato redatto ai sensi dell'art. 2490, co. 4, c.c., tenuto conto delle indicazioni fornite dal principio contabile OIC n. 5; il bilancio iniziale di liquidazione e i documenti richiesti dall'art. 2490 c.c. sono stati riportati in allegato al bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2014.

Nella relazione sulla gestione del presente periodo di liquidazione, con riferimento a quanto previsto all'art. 2490, 2° comma, c.c., sono fornite le informazioni indicate nel richiamato principio OIC 5, par. 5.2.1.D.

Non sono intervenute modifiche nei criteri di valutazione rispetto all'ultimo bilancio approvato.

Come già evidenziato nel bilancio iniziale di liquidazione, i criteri della stessa, 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.

Tenuto conto di quanto sopra si precisa che il presente bilancio, come il precedente bilancio alla data del 31.12.2014, è stato redatto dal liquidatore secondo criteri valutativi di presunto realizzo/estinzione per quanto riguarda il patrimonio immobiliare da assegnare ai soci; per il restante patrimonio sociale sono stati adottati i valori di funzionamento.

Si tratta di una deroga, conforme al dettato dell'art. 2423, co. 4, c.c., al criterio del "costo storico", resa necessaria al fine di fornire una rappresentazione veritiera e corretta del patrimonio di liquidazione. L'impatto sul patrimonio netto al termine del corrente esercizio è stato pari a 8,9 milioni di euro (8,3 milioni al netto del correlato "Fondo Costi e Oneri di Liquidazione"). L'effetto della deroga sul conto economico dell'esercizio è stato positivo per euro 158.510, corrispondente all'utilizzo del fondo costi e oneri della liquidazione.

In tal modo è stato possibile evidenziare in bilancio un netto patrimoniale ragionevolmente coerente sia con i presumibili valori di riparto finale, sia con la stima del fabbisogno finanziario della società che dovrà essere coperto dai soci per portare regolarmente a conclusione la procedura liquidatoria.

Lo stato patrimoniale alla data del 31.12.2015 comprende le rettifiche operate in sede di redazione del bilancio iniziale di liquidazione e le ulteriori rettifiche rese necessarie dalla intervenuta disponibilità di una stima puntuale del patrimonio di liquidazione di cui si darà conto nel seguito della presente nota integrativa.

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

## Nota Integrativa Attivo

### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, valutate al costo nel precedente esercizio, sono state interamente svalutate a seguito della ulteriore analisi della loro funzionalità rispetto allo stato di liquidazione delle società.

Tali immobilizzazioni erano esposte nel precedente bilancio al netto degli ammortamenti calcolati in considerazione della loro utilità pluriennale con il consenso del collegio sindacale.

Le immobilizzazioni immateriali iscritte nel precedente bilancio riguardavano i costi sostenuti per la stipula dei contratti di mutuo, ammortizzati in rapporto alla durata dei mutui stessi, il costo del software applicativo acquistato a titolo di licenza d'uso a tempo indeterminato e i costi per altri oneri pluriennali. Dette spese sono state ammortizzate in ragione del 20% annuo.

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

### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
Costo	81.066	81.066
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	59.840	59.840
Valore di bilancio	21.226	21.226
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
Incrementi per acquisizioni	210	210
Ammortamento dell'esercizio	3.952	3.952
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	17.484	17.484
Totale variazioni	(21.226)	(21.226)
<b>Valore di fine esercizio</b>		
Valore di bilancio	0	0

In maggiore dettaglio, si evidenzia quanto segue.

	Oneri pluriennali CR Pisa	Oneri pluriennali San Paolo	Oneri pluriennali locazioni	Software	Totale
<b>Consistenza esercizio precedente:</b>					
Costo storico	32.924	33.348	8.470	6.325	81.066
Fondo ammortamento	-25.677	-21.486	-6.352	-6.325	-59.840
<b>Consistenza al 31.12.2014</b>	<b>7.247</b>	<b>11.861</b>	<b>2.118</b>	<b>0</b>	<b>21.226</b>
<b>Variazioni dell'esercizio:</b>					
Acquisizioni dell'esercizio				210	210
Svalutazioni dell'esercizio	-5.681	-10.110	-1.694	0	-17.485
Ammortamenti	-1.566	-1.752	-423	-210	-3.952
<b>Totale variazioni</b>	<b>-7.247</b>	<b>-11.861</b>	<b>-2.118</b>	<b>0</b>	<b>-21.227</b>
<b>Consistenza esercizio in corso:</b>					
Costo storico	32.924	33.348	8.470	6.535	81.276
Svalutazioni	-5.681	-10.110	-1.694	0	-17.485
Fondo ammortamento	-27.243	-23.238	-6.775	-6.535	-63.792
<b>Consistenza al 31.12.2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Immobilizzazioni materiali

Con l'eccezione dei terreni e fabbricati, iscritti al valore corrente, 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
Terreni e fabbricati:	
- Fabbricati e piazzale pertinenziale	3%
- Costruzioni leggere	10%
- Terreni	non ammortizzabili
Impianti e macchinari:	
- Impianti specifici	25%
- Impianto telefonico	20%
- Impianto telecontrollo	25%
- Impianto tv	20%
- Impianto centrale termica	15%
Attrezzature industriali e commerciali:	
- Macchine da ufficio	20%
- Telefoni cellulari	20%
- Mobili ed arredi	15%
- Macchinari, apparecchi e attrezzature varie	15%
Altri beni:	
- Automezzi	25%

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

### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
<b>Costo</b>	27.170.489	978.252	587.606	6.421	28.742.768
<b>Rivalutazioni</b>	9.501.704	-	-	-	9.501.704
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	9.272.193	796.641	579.882	2.408	10.651.124
<b>Valore di bilancio</b>	27.400.000	181.311	7.723	4.013	27.593.047
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	-	-	1.598	-	1.598
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	405.018	13.693	3.634	1.605	423.950
<b>Svalutazioni effettuate nell'esercizio</b>	5.891.536	-	-	-	5.891.536
<b>Altre variazioni</b>	-	1	1	-	2
<b>Totale variazioni</b>	(6.296.554)	(13.692)	(2.035)	(1.605)	(6.313.886)
<b>Valore di fine esercizio</b>					
<b>Costo</b>	27.170.489	978.252	589.204	6.421	28.744.366
<b>Rivalutazioni</b>	9.501.704	-	-	-	9.501.704
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	9.949.844	810.633	583.516	4.013	11.348.006
<b>Svalutazioni</b>	5.891.536	-	-	-	5.891.536
<b>Valore di bilancio</b>	21.103.446	167.619	5.688	2.408	21.279.161

Per quanto concerne la voce "terreni e fabbricati", si segnala che nel corso del periodo sono stati liberati i locali precedentemente occupati dall'impianto di cogenerazione.

Nel precedente bilancio il valore degli immobili venne adeguato (in contropartita delle rettifiche di liquidazione iscritte fra le voci del netto) a quello presunto realizzo/estinzione, sommariamente stimato in 27,4 milioni di euro; detto valore, comprensivo di quello delle aree e delle superfici scoperte, venne determinato sulla base dei valori minimi "OMI" disponibili per la zona di riferimento alla data di redazione del precedente bilancio.

L'adeguamento è stato operato al netto dei contributi ancora da riscontare che sono pertanto imputati in bilancio a diretta riduzione del costo rivalutato. Si segnala inoltre che nel presente esercizio, in coerenza con l'imputazione dei contributi a riduzione del costo, la quota di competenza del contributo è stata portata, in bilancio, a riduzione degli ammortamenti, diversamente dalla prassi, adottata nei precedenti esercizi, di rilevare la quota di contributo fra gli altri proventi del conto economico.

Nel primo scorcio dell'esercizio 2016, sulla base di una procedura di consultazione, è stato affidato l'incarico di periziare il valore del patrimonio immobiliare della società a un terzo stimatore indipendente di comprovata esperienza e affidabilità. La relazione di stima è ancora in corso di stesura alla data di redazione del presente bilancio.

Detta relazione può tuttavia considerarsi definitiva per quanto concerne l'attribuzione dei valori; sono state conseguentemente recepite le risultanze della bozza di relazione peritale di stima consegnata alla società.

L'intero patrimonio immobiliare della società è stato puntualmente valutato in 21.103.446 euro; il recepimento in bilancio di tale valore ha determinato una rettifica di euro 5.891.536, rilevata in contropartita di una corrispondente riduzione della riserva iscritta nel patrimonio netto. Si è conseguentemente provveduto ad adeguare il carico fiscale latente sui valori di assegnazione, iscritto nel fondo costi e oneri di liquidazione, tenendo conto del nuovo valore di stima nonché delle novità legislative introdotte dalla legge di stabilità 2016 in tema di assegnazione agevolata dei beni immobili.

Il dettaglio delle variazioni intervenute nelle voci relative agli immobili può essere rappresentato come segue.

Classificazione contabile	Costo residuo 31.12.2014	RETTIFICHE INIZIALI DI LIQUIDAZIONE	VALORE INIZIALE DI LIQUIDAZIONE	AMMORTAMENTI LORDI 2015	RISCONTO CONTRIBUTI 2015	RETTIFICHE DI VALORE 2015	VALORE DI LIQUIDAZIONE
Totale terreni e fabbricati 1° Lotto	7.217.246	10.324.595	17.541.841	-375.345	130.041	-4.993.290	12.363.247
Totale terreni e fabbricati 2° Lotto	4.600.548	3.371.604	7.972.152	-228.813	134.531	-910.660	6.967.210
Totale terreni e fabbricati "Ex Gea"	1.247.812	638.195	1.886.007	-58.532	0	-54.486	1.772.989
Piazzale attrezzato	275.667	-275.667	0	-14.441	8.061	6.380	0
Terreni edificati, strade e altre aree	4.553.643	-4.553.643	0	0	0	0	0
Costruzioni leggere	3.380	-3.380	0	-520	0	520	0
<b>TOTALE</b>	<b>17.898.296</b>	<b>9.501.704</b>	<b>27.400.000</b>	<b>-677.651</b>	<b>272.633</b>	<b>-5.891.536</b>	<b>21.103.446</b>

Si evidenzia che il costo fiscalmente rilevante dei cespiti immobiliari deve determinarsi al netto dei contributi riscontati per la durata del periodo di ammortamento; i valori fiscalmente rilevanti sono espressi nella seguente tabella

Costo fiscale - Classificazione contabile	Costo residuo al 31.12.2015	Contributi da riscontare	Quota tassata dei contributi da riscontare	Costo fiscale al 31.12.2015
Totale fabbricati 1° Lotto	6.841.901	-2.348.932	490.614	4.983.582
Totale fabbricati 2° Lotto	4.371.735	-2.559.570	0	1.812.166
Totale fabbricati "Ex Gea"	1.189.279	0	0	1.189.279
Piazzale attrezzato	261.226	-152.943	0	108.283
Terreni edificati, strade e altre aree	4.553.643	0	0	4.553.643
Costruzioni leggere	2.860	0	0	2.860
<b>TOTALE</b>	<b>17.220.645</b>	<b>-5.061.445</b>	<b>490.614</b>	<b>12.649.814</b>

Si segnala che per effetto di quanto stabilito dall'art. 1, co. 568-bis, lett. a, L. 27.12.2013, n. 144, non sono soggette ad IRES né a IRAP le plusvalenze derivanti dalle assegnazioni a favore del Comune di Pisa.

Si segnala infine che, in forza di quanto previsto all'art. 1, co. 115-120, L. 28.12.2015, n. 208, sulle plusvalenze derivanti da assegnazioni immobiliari fatte entro il 30 settembre 2016 è applicabile un'imposta sostitutiva dell'IRES e dell'IRAP con aliquota agevolata dell'8 per cento.

## Attivo circolante

### Attivo circolante: crediti

I crediti sono iscritti al valore di presumibile realizzo.

#### Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	439.129	(238.901)	200.228	200.228	-
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	66.556	(63.076)	3.480	3.480	-
<b>Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante</b>	200.331	(34.051)	166.280	-	166.280
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	28.701	(5.596)	23.105	18.354	4.751
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>734.717</b>	<b>(341.624)</b>	<b>393.093</b>	<b>222.062</b>	<b>171.031</b>

#### Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Tutti i crediti iscritti nell'attivo circolante sono relativi a debitori italiani.

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

#### **Crediti verso clienti**

La voce risulta così composta:

	31.12.2015	31.12.2014	Variazioni
Crediti verso clienti	217.877	518.369	-300.493
Fatture da emettere	22.015	12.520	9.495
Note di credito da emettere/anticipi da clienti	-169.322	-39.663	-91.760
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>200.228</b>	<b>439.129</b>	<b>-238.900</b>

#### **Crediti tributari e imposte anticipate**

La voce comprende:

	31.12.2015	31.12.2014	Variazioni
Credito verso erario per imposte sul reddito	0	66.556	-66.556
Crediti verso erario per IVA	3.480	0	3.480
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>3.480</b>	<b>66.556</b>	<b>-63.076</b>

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

	31.12.2015				31.12.2014				Variazione
	Ammontare delle differenze temporanee	aliquota	Effetto	fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	aliquota	Effetto	fiscale	
Compensi amministratori da corrispondere	2.055	27,50%		565	9.450	27,50%		2.599	-2.034
Quota contributo 1° Lotto tassato	490.611	32,32%		158.565	520.751	32,32%		168.307	-9.741
Svalutazioni e perdite su crediti	26.000	27,50%		7.150	107.003	27,50%		29.426	-22.276

<b>Totale imposte anticipate</b>	<b>518.666</b>	<b>32,06%</b>	<b>166.281</b>	<b>637.204</b>	<b>31,44%</b>	<b>200.331</b>	<b>-34.051</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 residua quota di contributo comunitario (euro 490.611) relativa agli immobili realizzati con il 1° Lotto dei Lavori, che pur essendo ancora iscritta nei risconti passivi (esposti in bilancio in riduzione del costo degli immobili), è già stata tassata in virtù della normativa vigente all'epoca della sua erogazione.

Le imposte differite sulla plusvalenza latente nel valore rivalutato degli immobili sono state rilevate nel "Fondo Costi e Oneri della liquidazione".

### Crediti verso altri

La voce risulta così composta:

	31.12.2015	31.12.2014	Variazioni
Crediti verso fornitori	6.571	8.996	-2.425
Cauzioni a terzi	4.751	4.751	0
Verso altri	11.783	14.953	-3.170
<b>Totale altri crediti</b>	<b>23.105</b>	<b>28.701</b>	<b>-5.596</b>

### Attivo circolante: attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Nella voce è rilevato il costo di una quota di partecipazione al capitale della Banca di Credito Cooperativo di Cascina

### Attivo circolante: disponibilità liquide

Variazioni delle disponibilità liquide

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

Le variazioni intervenute nella consistenza delle disponibilità liquide sono espone nella seguente tabella.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	240.067	46.898	286.965
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	373	(286)	87
<b>Totale disponibilità liquide</b>	240.440	46.612	287.052

Al fine di una più completa informativa si riporta il rendiconto finanziario degli anni 2015 e 2014.

<b>Rendiconto finanziario - Variazioni della liquidità immediata negli esercizi 2015/2014</b>		
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Fonti di finanziamento</b>		
Liquidità generata dalla gestione reddituale dell'esercizio:		
Utile netto d'esercizio	359.699	172.895
Rettifiche in più (meno) relative a voci che non hanno avuto effetto sulla liquidità:		
Ammortamenti e svalutazioni dell'esercizio	445.386	706.276
(Aumento)/Diminuzione crediti verso clienti	238.901	592.348
(Aumento)/Diminuzione crediti tributari	63.076	-47.136

	(Aumento)/Diminuzione imposte anticipate	34.051	41.837
	(Aumento) / Diminuzione altri crediti	5.596	20.509
	(Aumento) / Diminuzione risconti attivi	5.375	-39.068
	(Diminuzione) / Aumento fornitori	-101.342	-52.502
	(Diminuzione) / Aumento risconti passivi	0	-272.633
	(Diminuzione) / Aumento ratei passivi	-3.080	6.703
	Aumento / (Diminuzione) debiti tributari	64.524	-74.339
	Aumento / (Diminuzione) altri debiti	18.092	19.819
	Utilizzi fondo costi e oneri di liquidazione	-158.510	0
Indennità di anzianità dell'esercizio:			
	Accantonamenti	23.855	23.863
	Pagamenti	-407	-43.635
<b>Liquidità generata dalla gestione reddituale</b>		<b>995.216</b>	<b>1.054.936</b>
	Valore netto contabile cespiti venduti/dismessi	0	2.044
<b>Totale fonti</b>		<b>995.216</b>	<b>1.056.979</b>
<b>Impieghi di liquidità:</b>			
	Acquisti cespiti patrimoniali	1.808	2.824
	Pagamento mutui e debiti di finanziamento	775.087	602.913
	Pagamento dividendi	0	39.590
<b>Totale impieghi</b>		<b>776.895</b>	<b>645.326</b>
<b>Variazione della liquidità</b>		<b>218.320</b>	<b>411.653</b>
<b>Cassa e banche all'inizio dell'esercizio</b>		<b>68.732</b>	<b>-342.921</b>
<b>Cassa e banche alla fine dell'esercizio</b>		<b>287.052</b>	<b>68.732</b>
di cui, cassa e conti correnti attivi		287.052	240.440
di cui, conti correnti passivi		0	-171.707

## 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.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Altri risconti attivi</b>	45.721	(5.375)	40.346
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	45.721	(5.375)	40.346

I risconti attivi sono costituiti da:

	31.12.2015	31.12.2014	Variazioni
Risconti su premi assicurativi	39.500	39.500	0
Altri	846	6.221	-5.375
<b>Totale risconti attivi</b>	<b>40.346</b>	<b>45.721</b>	<b>-5.375</b>

## Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

#### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il seguente prospetto riporta i movimenti intervenuti nel Patrimonio Netto e la sua composizione al termine del periodo.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
<b>Capitale</b>	5.720.000	-	-	-		5.720.000
<b>Riserva legale</b>	80.083	12.083	-	-		92.166
<b>Altre riserve</b>						
<b>Riserva straordinaria o facoltativa</b>	1.175.950	229.578	-	-		1.405.528
<b>Varie altre riserve</b>	12.424.383	-	1.800.000	5.891.537		8.332.846
<b>Totale altre riserve</b>	13.600.333	229.578	1.800.000	5.891.537		9.738.374
<b>Utili (perdite) portati a nuovo</b>	0	(68.766)	-	-		(68.766)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	172.895	(172.895)	-	-	359.699	359.699
<b>Totale patrimonio netto</b>	19.573.311	-	1.800.000	5.891.537	359.699	15.841.473

### Dettaglio varie altre riserve

Descrizione	Importo
Rettifiche di liquidazione	8.332.846
<b>Totale</b>	8.332.846

#### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per altre ragioni
<b>Capitale</b>	5.720.000	Capitale	B-C	5.720.000	-
<b>Riserva legale</b>	92.166	Utili	A-B-C	92.166	-
<b>Altre riserve</b>					
<b>Riserva straordinaria o facoltativa</b>	1.405.528	Utili	A-B-C	1.405.528	-
<b>Varie altre riserve</b>	8.332.846	Utili	B-C	8.332.846	4.091.536
<b>Totale altre riserve</b>	9.738.374			9.738.374	4.091.536
<b>Utili portati a nuovo</b>	(68.766)			-	-
<b>Totale</b>	15.481.774			15.550.540	4.091.536
<b>Residua quota distribuibile</b>				15.550.540	

## Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per altre ragioni
Rettifiche di liquidazione	8.332.846	Utili	B-C	8.332.846	4.091.536
<b>Totale</b>	<b>8.332.846</b>				

La riduzione di euro 4.091.536 della riserva da rettifiche di liquidazione deriva, quanto a euro 5.891.436, dall'adeguamento dei valori degli immobili a quelli stimati con la perizia redatta da Praxi s.p.a. e, quanto a euro 1.800.000, dalla rettifica del fondo costi e oneri di liquidazione conseguente alle novità legislative in materia di assegnazioni ai soci, introdotte dalla legge di stabilità 2016.

## Fondi per rischi e oneri

### Informazioni sui fondi per rischi e oneri

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Valore di inizio esercizio</b>	2.411.400	2.411.400
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
<b>Utilizzo nell'esercizio</b>	158.510	158.510
<b>Altre variazioni</b>	(1.800.000)	(1.800.000)
<b>Totale variazioni</b>	(1.958.510)	(1.958.510)
<b>Valore di fine esercizio</b>	452.890	452.890

La voce accoglie il Fondo per Costo e Oneri di Liquidazione, composto e variato come segue:

FONDO COSTI E ONERI DI LIQUIDAZIONE	Importo iniziale (previsione 2015-2017)	Rettifiche e adeguamenti 2015	Utilizzi 2015	Importo finale
<b>Costi e oneri di Liquidazione</b>				
Costi amministrativi per l'ufficio della liquidazione	10.000	0	0	10.000
Compenso del liquidatore	71.400	0	28.510	42.890
Stime e valutazioni peritali	50.000	0	0	50.000
Costi tecnici di assegnazione (frazionamenti, lavori, etc.)	150.000	0	0	150.000
Ires e Irap su plusvalenze di assegnazione	2.000.000	-1.800.000	0	200.000
Transazioni e oneri per rapporti locativi	130.000	0	130.000	0
<b>TOTALE</b>	<b>2.411.400</b>	<b>-1.800.000</b>	<b>158.510</b>	<b>452.890</b>

La rettifica delle imposte latenti sulle assegnazioni è stata operata, in contropartita di un aumento della riserva per Rettifiche di Liquidazione, tenendo conto del valore di stima puntuale degli immobili e delle agevolazioni fiscali sulle assegnazioni attuate entro il 30 settembre 2016, sulla base del ragionevole presupposto che entro tale data sarà perfezionato il riparto del patrimonio spettante al socio Toscana Energia; si rinvia, in proposito, a quanto illustrato a commento delle immobilizzazioni materiali.

Gli utilizzi del fondo, ammontanti a complessivi 158.510 euro, sono stati imputati al Conto Economico in riduzione della voce "Costi per servizi", quanto a euro 28.510, e in riduzione della voce "Oneri straordinari" quanto a euro 130.000.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

### Informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	166.522
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	23.855
Altre variazioni	(407)
Totale variazioni	23.448
Valore di fine esercizio	189.970

## Debiti

### Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	5.693.629	(946.794)	4.746.835	949.787	3.797.048
Debiti verso fornitori	466.436	(101.342)	365.094	365.094	-
Debiti tributari	61.011	64.524	125.535	125.535	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	25.722	(3.280)	22.442	22.442	-
Altri debiti	231.964	21.373	253.337	95.779	157.558
Totale debiti	6.478.762	(965.519)	5.513.243	1.558.637	3.954.606

### Debiti verso banche

Con riferimento all'elenco dettagliato (importi, scadenze, interessi) dell'indebitamento rappresentato da mutui passivi, si evidenzia quanto segue

	Importo originario	Residuo debito al 31.12.2014	Rimborsi 2015	Residuo debito al 31.12.2015	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	1.725.547	307.848	1.417.699	464.930	781.468	171.301
OPI n. 66863	3.615.199	1.524.668	198.234	1.326.433	204.320	514.838	607.275
OPI n. 68214	1.549.371	818.983	84.473	734.509	88.951	225.465	420.094
OPI n. 73596	2.700.000	1.452.725	184.532	1.268.193	191.586	483.702	592.905
<b>Totale</b>	<b>13.029.139</b>	<b>5.521.922</b>	<b>775.087</b>	<b>4.746.835</b>	<b>949.787</b>	<b>2.005.473</b>	<b>1.791.575</b>
<b>Servizio mutui passivi</b>							
	<b>ESERCIZIO CORRENTE</b>			<b>ESERCIZIO PRECEDENTE</b>			
	<b>Rimborsi</b>	<b>Interessi passivi</b>	<b>Totale</b>	<b>Rimborsi</b>	<b>Interessi passivi</b>	<b>Totale</b>	
Mutuo CRP/B. Intesa	307.848	13.013	320.860	152.959	18.480	171.439	
OPI n. 66863	198.234	8.602	206.837	192.222	14.593	206.815	
OPI n. 68214	84.473	5.414	89.887	80.122	10.098	90.220	
OPI n. 73596	184.532	4.948	189.479	177.610	7.546	185.156	
<b>Totale</b>	<b>775.087</b>	<b>31.976</b>	<b>807.064</b>	<b>602.913</b>	<b>50.717</b>	<b>653.631</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.

	31.12.2015	31.12.2014	Variazioni
Debiti verso fornitori	244.450	432.207	-187.757
Fatture da ricevere	120.644	34.229	86.415
Note di credito da ricevere	0	0	0
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>365.094</b>	<b>466.436</b>	<b>-101.342</b>

**Debiti tributari**

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

	31.12.2015	31.12.2014	Variazioni
Debiti per ritenute acconto v/lav. autonomi	2	0	2
Debiti per ritenute v/personale e parasub.	14.750	25.178	-10.427
Debiti per imposta sostitutiva rivalutazione TFR	701	294	408
Debiti per saldo IRES / IRAP	110.081	0	110.081
Debiti per Iva	0	35.539	-35.539
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>125.535</b>	<b>61.011</b>	<b>64.524</b>

**Debiti verso istituti di previdenza**

	31.12.2015	31.12.2014	Variazioni
I.N.P.S.	21.666	24.902	-3.236
INAIL	0	41	-41
Altri	776	779	-4
<b>Totale debiti verso Istituti di previdenza</b>	<b>22.442</b>	<b>25.722</b>	<b>-3.280</b>

**Altri debiti**

	31.12.2015	31.12.2014	Variazioni
Debiti vs personale per retrib. e mensilità agg.ve	33.316	35.435	-2.119
Debiti vs conduttori per accordi transattivi	55.000	0	55.000
Debiti vs Consiglio di Amministrazione	2.055	9.450	-7.395
Debiti vs Collegio Sindacale	0	22.720	-22.720
Depositi cauzionali su locazioni	157.558	159.282	-1.724
Altri	5.408	5.076	331
<b>Totale altri debiti</b>	<b>253.337</b>	<b>231.964</b>	<b>21.373</b>

I debiti sopra elencati hanno durata non superiore ai 12 mesi escluso il debito relativo ai "depositi cauzionali su locazioni" pari ad 157.558

Nessun debito è relativo a creditori esteri.

**Suddivisione dei debiti per area geografica**

Non si effettua la ripartizione per aree geografiche in quanto non esistono debiti nei confronti di creditori esteri.

**Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali**

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
<b>Debiti verso banche</b>	4.746.835	4.746.835	-	4.746.835
<b>Debiti verso fornitori</b>	-	-	365.094	365.094
<b>Debiti tributari</b>	-	-	125.535	125.535

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	22.442	22.442
Altri debiti	-	-	253.337	253.337
<b>Totale debiti</b>	<b>4.746.835</b>	<b>4.746.835</b>	<b>766.408</b>	<b>5.513.243</b>

## Ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	6.703	(3.080)	3.623
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>6.703</b>	<b>(3.080)</b>	<b>3.623</b>

I ratei passivi sono relativi a interessi passivi su mutui a lungo termine; i risconti relativi ai contributi UE "1° e 2° Lotto" sono stati riclassificati in riduzione del costo degli immobili.

La variazione e la suddivisione analitica delle voci contabili relative a ratei e risconti (inclusi i risconti passivi come sopra riclassificati) è la seguente.

	31.12.2015			31.12.2014			Variazioni
	Entro eser. successivo	Oltre eser. successivo	Totale	Entro eser. successivo	Oltre eser. successivo	Totale	
Risconti su contributo U.E. 1° lotto	130.041	2.218.891	2.348.932	130.041	2.348.932	2.478.973	-130.041
Risconti su contributo U.E. 2° lotto	142.592	2.569.921	2.712.513	142.592	2.712.513	2.855.105	-142.592
Ratei passivi	3.623	0	3.623	6.703	0	6.703	-3.080
<b>Totale</b>	<b>276.256</b>	<b>4.788.812</b>	<b>5.065.068</b>	<b>279.336</b>	<b>5.061.445</b>	<b>5.340.781</b>	<b>-275.713</b>

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

In applicazione a quanto previsto dai principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), i contributi sono stati iscritti nei precedenti bilanci tra i risconti passivi; in tal modo le opere sono esposte nell'attivo al lordo del contributo ricevuto e le quote annuali di ammortamento sono evidenziate nel conto economico in base all'importo determinato sul costo storico.

Nel precedente bilancio intermedio di liquidazione, volendosi evidenziare nell'attivo del bilancio il valore stimato di assegnazione degli immobili è stato necessario riclassificare la voce imputandola direttamente a riduzione del costo.

Gli ammortamenti del presente esercizio, diversamente da quello precedente, sono esposti in bilancio al netto della quota di competenza dei contributi, pari a euro 272.633.

## Nota Integrativa 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.

### Valore della produzione

#### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Canoni locativi	1.527.346
Riaddebito costo servizi	1.041.344
Riaddebito costo del personale	313.635
Servizi extra ai conduttori	23.249
<b>Totale</b>	<b>2.905.574</b>

I ricavi delle prestazioni rese si compongono come segue:

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	31.12.2015	31.12.2014	Variazioni
Canoni locativi	1.527.346	1.530.078	-2.732
Ricavi accessori - Riaddebito costo servizi	1.041.344	1.297.568	-256.224
Ricavi accessori - Riaddebito costo personale	313.635	300.559	13.076
Ricavi accessori - Servizi extra ai conduttori	23.249	0	23.249
Ricavi accessori - Ricarico su costi riaddebitati	0	81.028	-81.028
<b>Totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>2.905.574</b>	<b>3.209.232</b>	<b>-303.658</b>

La riduzione dei ricavi per riaddebiti è correlata alle riduzioni di spese per servizi erogati ai conduttori ed è coerente con le politiche di contenimento di costi richieste alla società.

Si segnala l'azzeramento dei ricavi originati dal ricarico sui costi riaddebitati ai conduttori, in continuità con le decisioni assunte dall'organo amministrativo nell'esercizio 2014.

Gli "altri ricavi e proventi" sono così composti:

	31.12.2015	31.12.2014	Variazioni
Quota contributi Regione Toscana I° e II° lotto	0	272.633	-272.633
Altri oneri e proventi	4.344	2.985	1.360
<b>Totale</b>	<b>4.344</b>	<b>275.618</b>	<b>-271.273</b>

La quota dei contributi di competenza dell'esercizio è stata imputata a diretta riduzione degli ammortamenti.

#### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Tutti i ricavi e proventi derivano dall'attività esercitata in Italia.

### Costi della produzione

#### Costi per servizi

Tale voce comprende:

	31.12.2015	31.12.2014	Variazioni
Compensi e spese per organi sociali	18.060	66.956	-48.896

Energia elettrica, gas, acqua	481.047	570.500	-89.453
Legali, amministrative e fiscali	71.197	74.518	-3.321
Manutenzioni	226.720	254.242	-27.522
Oneri bancari	1.595	2.248	-653
Assicurazioni	40.945	43.272	-2.326
Prestazioni di assistenza e coordinamento tecnico	34.905	43.245	-8.340
Servizio di vigilanza e controllo accessi	102.000	135.574	-33.574
Servizio pulizie	230.873	320.237	-89.365
Varie	48.497	49.387	-889
<b>Totale</b>	<b>1.255.838</b>	<b>1.560.178</b>	<b>-304.340</b>

Le variazioni intervenute nelle varie componenti dei "Costi per servizi" riflettono le politiche di contenimento adottate dalla società. L'importo è esposto al netto dell'utilizzo del fondo costi e oneri di liquidazione per euro 28.510,00, riferito allo stanziamento del compenso al liquidatore.

### Costi per il personale

Il numero medio dei dipendenti nel corso dell'anno 2015 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 variati come segue.

	31.12.2015	31.12.2014	Variazioni
Salari e stipendi	297.949	300.230	-2.281
Oneri sociali	95.501	96.906	-1.405
Trattamento di fine rapporto	23.855	23.863	-8
Altri costi	10.020	12.832	-2.812
<b>Totale</b>	<b>427.325</b>	<b>433.831</b>	<b>-6.506</b>

Negli altri costi per il personale sono compresi quelli per i servizi di mensa e per altre spese.

### Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono così composti:

	31.12.2015	31.12.2014	Variazioni
Cancelleria e stampati	821	1.387	-565
IMU/TASI/ISCOP	193.526	183.932	9.594
Imposte indirette e tasse	19.178	24.728	-5.550
Accantonamenti per transazioni	0	81.003	-81.003
Altri oneri	5.297	5.944	-647
<b>Totale</b>	<b>218.823</b>	<b>296.994</b>	<b>-78.171</b>

## Proventi e oneri finanziari

Non sono stati rilevati interessi di mora eventualmente maturati nei confronti dei conduttori; tenuto anche conto del loro regime fiscale, gli interessi di mora sono rilevati se ed in quando incassati.

Gli "oneri finanziari" sono dettagliati nella successiva tabella.

### Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	50.800
Altri	2
<b>Totale</b>	<b>50.802</b>

In ulteriore dettaglio:

	31.12.2015	31.12.2014	Variazioni
--	------------	------------	------------

Interessi passivi su c/c bancari e commissioni massimo scoperto	18.824	36.133	-17.310
Interessi passivi su mutui ipotecari	31.976	50.717	-18.741
Altri interessi passivi e oneri finanziari	2	5.033	-5.031
<b>Totale</b>	<b>50.802</b>	<b>91.884</b>	<b>-41.082</b>

## Proventi e oneri straordinari

La voce "proventi straordinari" accoglie poste attive originate dalla sopravvenuta parziale insussistenza di oneri per spese di varia natura iscritti in bilancio o per la rilevazione di ricavi di competenza del precedente esercizio ma non contabilizzati. Comprende l'importo di euro 10.602 per minori imposte dovute a nonché per rimborsi IRES relativi al 2006 e 2007.

Le componenti straordinarie sono variate come segue:

	31.12.2015	31.12.2014	Variazioni
Insussistenza di passivo/sopravvenienze attive	24.693	4.260	20.433
Costi competenza esercizi precedenti	-587	0	-587
<b>Totale</b>	<b>24.106</b>	<b>4.260</b>	<b>19.846</b>

Fra le componenti negative è stato rilevato l'onere di euro 130.000 per accordi transattivi intervenuti nell'esercizio, coperto con l'utilizzo per pari importo del corrispondente accantonamento al fondo costi e oneri della liquidazione, operato nel precedente esercizio.

## Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

### Imposte correnti differite e anticipate

#### 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 sono calcolate ad aliquota corrente sulle differenze temporanee tra il volume di bilancio ed il valore fiscale delle passività.

Le imposte anticipate sono state stanziare esistendo 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.

## Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
<b>A) Differenze temporanee</b>		
Totale differenze temporanee deducibili	(518.666)	(490.611)
Differenze temporanee nette	(518.666)	(490.611)
<b>B) Effetti fiscali</b>		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(175.231)	(25.100)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	32.598	1.453
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(142.633)	(23.647)

Le imposte sul reddito, di competenza dell'esercizio, ammontano ad euro 175.104 (al 31.12.2014 il saldo era pari a euro 189.188) e sono così scomponibili:

	31.12.2015			31.12.2014		
	IRES	IRAP	Totale	IRES	IRAP	Totale
<b>Utile ante imposte</b>	<b>534.803</b>	<b>534.803</b>		<b>362.084</b>	<b>362.084</b>	
Differenza nella base imponibile fra IRES e IRAP		471.497			547.248	
	<b>534.803</b>	<b>1.006.300</b>		<b>362.084</b>	<b>909.332</b>	
Aliquota di imposta applicabile	27,50%	4,82%		27,50%	4,82%	
<b>Imposte teoriche</b>	<b>147.071</b>	<b>48.504</b>	<b>195.574</b>	<b>99.573</b>	<b>43.830</b>	<b>143.403</b>
<b>Effetto fiscale delle differenze permanenti:</b>						
Per costi indeducibili	60.390	9.144	69.535	53.296	15.443	68.739
Per altre differenze	-68.517	-21.488	-90.005	-21.476	-1.478	-22.954
<b>Carico d'imposta registrato a conto economico</b>	<b>138.944</b>	<b>36.160</b>	<b>175.104</b>	<b>131.393</b>	<b>57.795</b>	<b>189.188</b>
<b>Aliquota effettiva</b>	<b>25,98%</b>	<b>3,59%</b>	<b>32,74%</b>	<b>36,29%</b>	<b>6,36%</b>	<b>52,25%</b>

## **Nota Integrativa Altre Informazioni**

### **Dati sull'occupazione**

	Numero medio
Impiegati	4
Operai	6
Totale Dipendenti	10

### **Compensi amministratori e sindaci**

I compensi spettanti al liquidatore per il periodo chiuso al 31.12.2015 ammontano ad euro 28.510; quelli di competenza del collegio sindacale e del sindaco unico, al netto del contributo integrativo per casse di previdenza, sono pari a euro 17.308 di cui euro 11.700 per attività di revisione contabile.

	Valore
Compensi a sindaci	17.308
Totale compensi a amministratori e sindaci	17.308

### **Compensi revisore legale o società di revisione**

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	11.700
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	5.608
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	17.308

## **Nota Integrativa parte finale**

### **Operazioni con parti correlate ed eventuali accordi particolari**

La società concede in locazione i propri immobili ai Soci Comune di Pisa, Toscana Energia S.p.A. e Gea S.p.A. in liquidazione, ai quali fornisce inoltre i servizi accessori necessari al godimento delle aree comuni del Centro Servizi Enrico Fermi, riaddebitando loro i costi diretti.

I suddetti rapporti locativi sono regolati a condizioni più favorevoli, per i Soci, rispetto a quelle di mercato.

<b>RIEPILOGO RIPARTIZIONE RICAVI</b>	Toscana Energia Spa	Gea Spa	Comune di Pisa	<b>Totale parti correlate</b>	Altri	<b>Totale Ricavi</b>
Canoni locativi	544.990	551.845	403.120	<b>1.499.955</b>	27.391	<b>1.527.346</b>
Recupero spese servizi gest. immobili e utilizzo aree comuni	534.375	494.279	199.116	<b>1.227.770</b>	127.209	<b>1.354.979</b>
Servizi extra condominiali	8.263	0	0	<b>8.263</b>	14.986	<b>23.249</b>
<b>TOTALE</b>	<b>1.087.628</b>	<b>1.046.124</b>	<b>602.236</b>	<b>2.735.988</b>	<b>169.586</b>	<b>2.905.574</b>

Fatta eccezione per quanto sopra, 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.

### **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 2015, 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.

Si dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale e il conto economico è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

***Il liquidatore***

dott. Sandro Sgalippa