
Valdarno S.r.l.

in liquidazione

Bilancio al 31 Dicembre 2017

Relazione sulla gestione



Valdarno S.r.l.
in liquidazione

Bilancio al 31 Dicembre 2017

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. Evoluzione prevedibile della gestione (articolo 2428 n. 6)
14. Uso di strumenti finanziari (articolo 2428, n. 6-bis)
15. Altre notizie e informazioni
16. Proposta di destinazione dell'utile di esercizio.



Signori Soci,

unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, redatto secondo quanto previsto dalla legislazione civilistica, sottopongo 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 nel rispetto delle speciali disposizioni legislative applicabili alle società controllate da Enti Locali, tende a perseguire gli obiettivi gestionali, generali e speciali, definiti dal Comune di Pisa ai sensi dell'art. 147-quater, co. 2, D.Lgs. 267/2000, nella Relazione Previsionale Programmatica 2015-2017, allegata alla delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 23.12.2014, nonché gli obiettivi definiti nel Documento Unico di Programmazione (DUP) per il triennio 2017-2019, allegato A alla delibera della Giunta del Comune di Pisa, n. 197 del 9.11.2016.

Il bilancio che siete invitati ad approvare comprende il periodo dallo 01.01.2017 al 31.12.2017, quarto 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 del dicembre 2014 ha deliberato che le operazioni di liquidazione, salvo successiva diversa decisione dei soci assunta con l'unanimità del capitale sociale, dovranno essere effettuate:

1. 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;
2. 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;
3. 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;
4. assicurando, nelle more delle assegnazioni ai soci, la conservazione del valore del patrimonio immobiliare;
5. tutelando l'equilibrio economico dell'impresa nella fase liquidatoria e, allo scopo, attuando ogni misura opportuna alla riduzione dei costi di gestione;

6. 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.

Con decisione del 27.07.2016 i Soci hanno deliberato di eliminare temporaneamente il vincolo sui criteri di assegnazione di cui al precedente n. 2, allo scopo di favorire l'individuazione di soluzioni che consentissero di beneficiare delle agevolazioni, in tema di assegnazioni ai soci, previste dai commi 115-120, L. 208/2015.

Il predetto obiettivo non ha potuto concretizzarsi nel termine del 30.09.2017 stabilito dalla L. 208/2015, e successive proroghe, per le ragioni dettagliatamente illustrate dal liquidatore nella specifica informativa inviata ai soci e ricordate nell'assemblea del 25 ottobre 2017.

Allo stato, pertanto, hanno ripreso pieno vigore i criteri di svolgimento della liquidazione stabiliti nell'assemblea del dicembre 2014, fatta salva l'eccezione rappresentata dalla vendita dell'Edificio P.

Al riguardo si evidenzia che nel mese di febbraio 2017 Valdarno ha ricevuto da una proposta di acquisto riguardante una porzione pressoché totale del predetto fabbricato, con relative aree pertinenziali. L'assemblea dei soci tenutasi il 10.03.2017 ha quindi autorizzato il Liquidatore, in deroga ai criteri di svolgimento della liquidazione deliberati dall'assemblea del 5.12.2014, a negoziare e a concludere la vendita del predetto immobile.

L'operazione ha potuto essere perfezionata nel mese di gennaio 2018, dopo aver liberato il fabbricato dai vincoli e le garanzie che lo gravavano, realizzando una significativa plusvalenza rispetto al costo del bene.

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 sono regolarmente proseguite le necessarie operazioni di manutenzione del compendio immobiliare.

Si evidenzia di seguito l'andamento delle voci dei costi per servizi che riassume gli effetti delle politiche di contenimento di spesa adottate dalla gestione liquidatoria negli anni successivi al 2014.

Spese riaddebitate	2017	2016	2015	2014	2017-2014	2017-2016
manutenzione opere civili	205.139	149.163	122.663	141.550	63.589	55.977
manutenzione impianto antincendio	37.488	32.673	24.562	38.452	-964	4.815
manutenzione impianti ascensori	6.785	9.540	9.577	8.736	-1.950	-2.755
manutenzione impianto telefonico	0	0	0	11.275	-11.275	0
manutenzione impianto telecontrollo	23.941	40.030	27.306	18.174	5.767	-16.090
manutenzione aree a verde	26.046	32.778	42.611	36.055	-10.010	-6.732
servizio pulizie esterne	11.746	9.667	7.906	0	11.746	2.079
servizio pulizie interne	69.344	80.495	222.966	320.237	-250.893	-11.151
servizio di vigilanza e controllo accessi	24.467	26.392	102.000	135.574	-111.107	-1.924
servizi tecnici	31.180	25.541	34.905	43.245	-12.064	5.639
polizze assicurative	29.784	37.000	37.000	39.500	-9.717	-7.217
energia elettrica	254.204	204.672	416.854	517.811	-263.607	49.532
acqua	23.866	20.299	17.751	11.499	12.367	3.567
gas e servizio teleriscaldamento	43.956	103.414	46.443	41.190	2.766	-59.458
Servizi esclusivi a richiesta	21.501	32.714	21.955	0	21.501	-11.213
Totale	809.447	804.379	1.134.499	1.363.298	-553.851	5.068
<i>di cui utenze e servizi pulizia</i>	<i>447.072</i>	<i>521.962</i>	<i>758.363</i>	<i>931.927</i>	<i>-484.855</i>	<i>-74.890</i>
<i>di cui altre</i>	<i>362.375</i>	<i>282.416</i>	<i>376.136</i>	<i>431.371</i>	<i>-68.997</i>	<i>79.958</i>
Spese esclusive Valdarno s.r.l.	2017	2016	2015	2014	2017-2014	2017-2016
Veicoli aziendali	1.138	1.287	1.466	4.642	-3.504	-148
Legali, tributarie, tenuta paghe, informatiche	61.790	69.846	81.997	86.460	-24.670	-8.056

Spese esclusive Valdarno s.r.l.	2017	2016	2015	2014	2017-2014	2017-2016
Telefoniche e postali	9.415	11.235	11.270	12.202	-2.787	-1.820
Organi amministrativi/liquidatore	20.800	24.960	28.511	39.932	-19.132	-4.160
Organo di controllo	9.360	9.540	18.060	27.024	-17.664	-180
Perizie, frazionamenti e altre spese di assegnazione	32.400	48.836	0	0	32.400	-16.436
Altri costi	8.016	14.814	8.546	26.621	3.395	15.201
Totale	142.919	180.518	149.849	196.880	-53.961	-37.599

Nel corso dell'esercizio è proseguito regolarmente il processo di ammortamento dei mutui ed è stato portato a compimento il complesso procedimento di riduzione delle garanzie ipotecarie a servizio dei mutui medesimi, liberando da vincoli reali tutto il patrimonio immobiliare diverso dal piano terreno e dagli ultimi tre piani dell'Edificio A, previa ultimazione del processo di frazionamento del medesimo edificio in singole unità immobiliari suscettibili di autonoma costituzione in garanzia, di assegnazione o di cessione.

È stato ripristinato in bilancio il valore del patrimonio immobiliare della società, riconducendolo ai valori della "Perizia Praxi" del febbraio 2016, fatta eccezione per l'Edificio P e aree di pertinenza o limitrofe, che è stato iscritto al prezzo concordato per la cessione avvenuta nel primo mese del 2018 (euro 450.000).

Sul fronte delle passività, il fondo costo e oneri è stato adeguato di circa 985.000 euro con l'importo stimato delle imposte (euro 90.000 circa) sulla plusvalenza da cessione dell'Edificio P, nonché delle imposte (euro 895.000 circa) gravanti sulla prevedibile assegnazione a Toscana Energia S.p.A. dei piani dell'Edificio A dall'ultimo a scendere, secondo il programma di liquidazione deciso dai Soci. Tale stima era stata ridotta a 200.000 euro nei precedenti bilanci 2015 e 2016 in previsione della possibile applicazione delle agevolazioni di cui all'art. 1, commi 115, ss., L. 208/2015.

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 dovrà 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.

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.

Il processo valutativo è stato ultimato nel primo scorcio del 2016 e le risultanze della stima, operata dalla società PRAXI S.p.A., sono state recepite nei bilanci intermedi della liquidazione.

Resta fermo che il programma della liquidazione deve essere realizzato sia salvaguardando l'equilibrio finanziario di Valdarno, sia rispettando le previsioni dell'art. 12, D.L. 98/2011 il quale, anche alla luce dell'orientamento espresso dalla Corte dei Conti (Sez. Reg. Controllo per la Toscana, del. 255/2013/par del 29.07.2013), limita le assegnazioni che possano comportare esborsi economici o finanziari a carico del socio Ente locale.

In assenza di versamenti integrativi nelle casse sociali da parte dei soci o della disponibilità dei medesimi ad accollarsi o a garantire le passività residue, qualsiasi ipotesi di assegnazione parziale del patrimonio immobiliare deve accompagnarsi alla previsione di flussi finanziari, originati dagli immobili sociali residui, idonei a coprire il pagamento delle passività sociali in generale e dei residui mutui ipotecari in particolare.

Tale previsione attualmente è correlata alla permanenza dei flussi derivanti dai rapporti locativi in essere, almeno sino alla completa estinzione delle passività sociali. A tal fine sono determinanti i flussi oggi assicurati dalle unità immobiliari occupate dal gruppo Acque.

Tali locazioni, tuttavia, hanno scadenza contrattuale nel novembre 2019, mentre le scadenze dei mutui sono distribuite nel periodo dal 2019 al 2022.

La possibilità di liquidare la società senza significative vendite a terzi del patrimonio immobiliare e senza esborsi finanziari da parte del socio Comune di Pisa, presuppone quindi il rinnovo dei contratti relativi alle unità immobiliari occupate dal gruppo Acque, in alternativa a una utile ricollocazione di tali immobili sul mercato locativo, difficilmente attuabile in tempi rapidi.

Allo stato, pertanto, non sussistono le condizioni per procedere alla esecuzione di riparti in acconto sul risultato della liquidazione seguendo i criteri della delibera 5.12.2014, non disponendosi nell'immediato di somme idonee alla integrale e tempestiva soddisfazione dei creditori sociali, come richiesto dall'art. 2491, co. 2, c.c.

L'attività liquidatoria dovrà quindi prevedibilmente protrarsi sino a tutto il 2022; nei prossimi periodi intermedi questa sarà prioritariamente rivolta - salvo diverse indicazioni dei soci - ad estinguere le passività sociali con i flussi delle locazioni, tenendo conto che sulle prospettive della liquidazione inciderà lo sviluppo dei rapporti di locazione attiva, in massima parte scadenti a fine 2019. Al riguardo risulterà determinante la collaborazione fra i soci e con i soci, nella loro qualità sia di conduttori che di soggetti istituzionali, al fine di assicurare la continuità occupativa, reddituale e finanziaria del complesso immobiliare.

Resta fermo, infine, che l'esito della liquidazione impone di individuare una soluzione operativa anche ai fini della clausola sociale prevista per i dipendenti della società.

d) Eventuali operazioni straordinarie compiute.

Nel periodo di liquidazione non sono state compiute operazioni straordinarie fatta eccezione per la vendita dell'Edificio P in deroga ai criteri stabiliti dalla delibera del 5.12.2014, come da decisione dei soci del 10 marzo 2017; la vendita, perfezionata nel gennaio 2018, ha comportato il realizzo di una plusvalenza di circa 325.000 euro sul costo non ammortizzato e di circa 65.000 euro rispetto al valore della "stima Praxi".

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 tutt'ora in fase di elaborazione 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. L'elaborato prodotto richiederà ulteriori verifiche e adattamenti anche in funzione della natura del soggetto al quale affidare la gestione amministrativa della proprietà condominiale e dei servizi comuni da garantire ai conduttori.

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 2017 evidenzia un utile di euro 404.017, al netto delle imposte di competenza pari a euro 201.937.

Sul risultato ha inciso positivamente, per euro 53.200, l'utilizzo del fondo costi e oneri di liquidazione a copertura del compenso spettante al liquidatore (euro 24.960) e di oneri per valutazioni estimative, frazionamenti, interventi finalizzati alla vendita dell'Edificio P, eccetera (euro 32.400).

Il risultato ante imposte, pari a euro 605.954, è stato a sua volta determinato allocando accantonamenti per euro 422.314 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 riaddebitati senza applicazione di ricarico.

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

Conto Economico riclassificato	2017	2016	2015	Variazione 2017 - 2016
Ricavi da canoni	1.577.085	1.570.115	1.527.346	6.969
Ricavi da prestazioni	1.033.995	1.029.231	1.378.228	4.763
Valore della produzione operativa	2.611.079	2.599.347	2.905.574	11.733
Costi esterni operativi	900.150	911.839	1.256.894	-11.689
Valore aggiunto (VA)	1.710.929	1.687.508	1.648.680	23.422
Costi del personale	407.947	421.056	427.325	-13.109
Margine operativo lordo (MOL)	1.302.982	1.266.452	1.221.355	36.531
Ammortamenti e accantonamenti (al netto dei contributi)	422.314	423.147	445.386	-833
Risultato operativo (RO)	880.668	843.305	775.969	37.364
Risultato dell'area accessoria	-273.970	-244.915	-214.479	-29.054

Conto Economico riclassificato	2017	2016	2015	Variazione 2017 - 2016
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	7	48	9	-41
EBIT normalizzato	606.706	598.437	561.499	8.268
Risultato dell'area straordinaria	13.977	13.029	24.106	948
EBIT integrale	620.682	611.466	585.605	9.216
Oneri finanziari	14.728	23.555	50.802	-8.827
Risultato lordo (RL)	605.954	587.911	534.803	18.043
Imposte sul reddito	201.937	230.378	175.104	-28.441
Risultato netto (RN)	404.017	357.533	359.699	46.484

Anche la gestione del 2017 si è concentrata sul contenimento dei costi della struttura aziendale; sul fronte delle spese per servizi esterni la riduzione dei costi rispetto al precedente esercizio è stata necessariamente contenuta, in quanto assorbita nei risultati di assoluto rilievo precedentemente realizzati, come evidenziato dalle tabelle riportate in premessa.

Per il dettaglio degli importi si rimanda alla nota integrativa.

Sul fronte dell'attività manutentiva ordinaria sono stati eseguiti interventi per complessivi euro 300.000 circa, a fronte dei 264.000 circa dell'esercizio precedente.

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		2017	2016	2015
ROE netto	RN / MP	2,43%	2,21%	2,27%
ROE lordo	RL / MP	3,65%	3,63%	3,38%
ROI	RO / (Cio medio - Po medie)	4,28%	3,34%	5,75%
ROS	RO / RICAVI DA CANONI E PRESTAZIONI	33,73%	32,44%	26,71%

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)	2017	2016	2015
Immobilizzazioni immateriali	124.020	132.707	166.280
Immobilizzazioni materiali (al netto dei contributi in c/impianti)	21.313.679	20.861.399	21.279.161
Immobilizzazioni finanziarie	112.753	4.751	4.751
Attivo fisso (AF)	21.550.452	20.998.857	21.450.192
Risconti attivi	21.933	29.973	40.346
Liquidità differite	333.854	171.690	223.609
Liquidità immediate	72.065	85.018	287.052

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio finanziario)	2017	2016	2015
Attivo Circolante (AC)	427.852	286.681	551.007
Capitale investito (CI)	21.978.304	21.285.538	22.001.199
Capitale sociale	5.720.000	5.720.000	5.720.000
Riserve e utili	10.891.259	10.479.005	10.121.473
Mezzi propri (MP)	16.611.259	16.199.005	15.841.473
Passività consolidate (Pml)	3.681.218	3.702.085	4.597.466
Passività correnti (Pc)	1.685.827	1.384.448	1.562.260
Capitale di finanziamento	21.978.304	21.285.538	22.001.199
Rettifiche Risconti passivi	0	0	0
Capitale investito / di finanziamento da bilancio	21.978.304	21.285.538	22.001.199

L'incremento delle immobilizzazioni deriva dal riallineamento degli immobili ai valori di stima Praxi (nel precedente esercizio furono esposti al netto degli ammortamenti operati).

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

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale)	2017	2016	2015
Capitale investito operativo (Cio)	21.976.757	21.283.991	21.999.652
Impieghi extra-operativi (le.o.)	1.547	1.547	1.547
Capitale investito (CI)	21.978.304	21.285.538	22.001.199
Mezzi propri (mp)	16.611.259	16.199.005	15.841.473
Passività di finanziamento (Pf)	3.268.931	3.834.756	4.746.835
Passività operative (Po)	2.098.114	1.251.777	1.412.891
Capitale di finanziamento	21.978.304	21.285.538	22.001.199

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

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni	2017	2016	2015
Margine primario di struttura MP - AF	-4.939.193	-4.799.852	-5.608.719
Quoziente primario di struttura MP / AF	0,77	0,77	0,74
Margine secondario di struttura (MP + PASS. CONS.) - AF	-1.257.975	-1.097.767	-1.011.253
Quoziente secondario di struttura (MP + PASS. CONS.) / AF	0,94	0,95	0,95

Indici sulla struttura dei finanziamenti	2017	2016	2015
Quoziente di indebitamento complessivo (PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	0,32	0,31	0,39
Quoziente di indebitamento finanziario PASS. DI FIN.TO / MP	0,20	0,24	0,30

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 mantenimento dei sopra evidenziati indicatori rispetto al 2016 consegue all'adeguamento del fondo rischi e oneri di liquidazione al maggior carico fiscale atteso.

Indicatori di solvibilità		2017	2016	2015
Margine di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. - PASS. CORR.	-1.257.975	-1.097.767	-1.011.253
Quoziente di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. / PASS. CORR.	0,25	0,21	0,35
Margine di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) - PASS. CORR.	-1.279.908	-1.127.740	-1.051.599
Quoziente di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) / PASS. CORR.	0,24	0,19	0,33

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. Si rinvia alla Relazione sul governo societario (par. 2.c) per ulteriori informazioni.

Il lieve peggioramento degli indicatori rispetto all'esercizio 2016 è connesso all'incremento dei tempi di riscossione dei crediti operativi.

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		2017	2016	2015
Numero medio dei dipendenti		9	9,5	10
Costo medio per dipendente	Costi del personale / Num. medio dipendenti	45.327	44.322	42.733
Costo del lavoro su Valore della gestione economica	Costi del personale / Valore della produzione	15,62%	16,20%	14,71%
Valore aggiunto per dipendente	Valore Aggiunto / Num. medio dipendenti	190.103	177.632	164.868

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. Ulteriori informazioni sono rese nella Relazione sul governo societario, redatta ai sensi dell'art. 6, D.Lgs. 175/2016.

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 e nel Par. 2.c. della Relazione sul governo societario, si precisa quanto segue.

- *Rischio di inesigibilità dei crediti*: tale rischio 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 monitorata la necessità di aggiornamento del documento di valutazione dei rischi nell'ambiente di lavoro ai sensi del D.Lgs. 81/2008, 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 stati inoltre interamente versati gli acconti relativi all'esercizio 2017.

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

Nel corso dell'anno 2018 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 e di progressiva estinzione di tutte le passività sociali.

14. Uso di strumenti finanziari (articolo 2428, n. 6-bis)

La società non fa uso di strumenti finanziari.

15. Altre notizie e informazioni

La società adotta le misure di sicurezza previste dal Codice della Privacy; nel corso dell'esercizio pertanto sono state svolte o pianificate le necessarie iniziative a livello organizzativo, tecnico e formativo.

Tenuto conto delle direttive e degli indirizzi a suo tempo stabiliti dal Comune di Pisa per le società dallo stesso controllate o partecipate (deliberazione della Giunta Comunale n. 227 del 28.11.2012; Relazione Previsionale Programmatica 2015-2017, allegata alla delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 23.12.2014) si fa presente quanto segue:

- 1) il personale in servizio ammontava a nove unità all'inizio dell'esercizio e a nove unità al 31.12.2017, tutte assunte a tempo indeterminato. 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 2.977.088, è dettagliata nella nota integrativa; la sostenibilità dei medesimi è condizionata - oltre a quanto segnalato nel precedente par. 13 - 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 di Gestione per il 2017 fissati dal Comune di Pisa con Delibera di CC n. 73 del 23.12.2014:

Indicatore	Obiettivo 2017	Consuntivo 2017
Ind. 1 - Saldo Gestione Caratteristica (Diff. Voci A e B del C.E.):	min. 503.735	611.418
Ind. 2 - Costi per personale (Voce 9 del C.E.)	max. 432.432	421.056
Ind. 3 - Risultato di esercizio (Voce 23 del C.E.)	min. 0	404.017
Ind. 4 - Totale spese fatturate al Comune di Pisa	max. 286.849	132.744
Ind. 5 - Costi per prestazioni professionali (legali, amm.ve, fiscali, tecniche)	max. 94.295	92.970

Si segnala che il Documento Unico di Programmazione (DUP) per il triennio 2017-2019, allegato A alla delibera della Giunta del Comune di Pisa, n. 197 del 9.11.2016, ha in ogni caso superato i predetti obiettivi, avendoli sostituiti con il completamento della 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 404.017:

- il 5 per cento, pari a euro 20.201, alla riserva legale;
- la differenza, pari a euro 383.816, alla riserva straordinaria.

Pisa, 31 marzo 2018

Il liquidatore

(dott. Sandro Sgalippa)