
Valdarno S.r.l.

in liquidazione

Bilancio al 31 Dicembre 2018

Relazione sulla gestione



Valdarno S.r.l.
in liquidazione

Bilancio al 31 Dicembre 2018

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 2018, 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 e, in particolare, gli obiettivi definiti nel Documento Unico di Programmazione (DUP) per il triennio 2018-2020, allegato alla delibera del Consiglio del Comune di Pisa, n. 51 del 21.12.2017.

Il bilancio che siete invitati ad approvare comprende il periodo dallo 01.01.2018 al 31.12.2018, quinto 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, autorizzata dall'assemblea dei soci tenutasi il 10 marzo 2017, di una porzione pressoché totale dell'Edificio P con relative aree pertinenziali.

L'operazione, derogatoria rispetto ai criteri di svolgimento della liquidazione deliberati dall'assemblea del 5.12.2014, è stata perfezionata nel mese di gennaio 2018, dopo aver liberato il fabbricato dai vincoli e le garanzie che lo gravavano, realizzando una plusvalenza di euro 347.270 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.

La vendita dell'Edificio P al prezzo di 450.000 euro ha apportato nella casse della società risorse finanziarie nette per 260.000 euro, dedotti 90.000 euro di acconti incassati nel 2016 e 100.000 euro circa di maggiori imposte a saldo da versare nel 2019.

Nel corso dell'esercizio sono regolarmente proseguite le necessarie operazioni di manutenzione del compendio immobiliare.

Sono inoltre stati commissionati gli studi e i progetti preliminari necessari ad avviare, nel corso del 2019, gli interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici A, B ed O che si prevede di completare nello stesso anno; si tratta di interventi approvati nell'assemblea del 26 marzo 2019, il cui costo stimato di circa 600.000 euro sarà sostenuto dai conduttori in conformità alle condizioni che regolano i rispettivi contratti locativi.

I lavori, ormai indifferibili, sono necessari per conservare il valore e la funzionalità del patrimonio immobiliare della società e comporteranno significativi interventi di messa in sicurezza sugli infissi dell'Edificio A ed il rifacimento delle coperture degli edifici B ed O.

Nessuno dei principali conduttori ha comunicato nei termini contrattualmente previsti la disdetta delle locazioni scadenti nel 2019; è quindi possibile far conto su flussi idonei a completare l'estinzione della passività sociali senza ricorrere a ulteriori cessioni a terzi del patrimonio sociale o a versamenti dei soci.

Nel corso dell'esercizio è proseguito regolarmente il processo di ammortamento dei mutui ed è stato azzerato l'indebitamento bancario a breve.

È stato mantenuto in bilancio il valore del patrimonio immobiliare della società determinato dalla "Perizia Praxi" del febbraio 2016.

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	2018	2017	2016	2015	2014	2018-2014	2018-2017
manutenzione opere civili	177.530	205.139	149.163	122.663	141.550	35.980	-27.609
manutenzione impianto antincendio	25.495	37.488	32.673	24.562	38.452	-12.957	-11.993
manutenzione impianti ascensori	7.995	6.785	9.540	9.577	8.736	-741	1.210
manutenzione impianto telefonico	0	0	0	0	11.275	-11.275	0

Spese riaddebitate	2018	2017	2016	2015	2014	2018-2014	2018-2017
manutenzione impianto telecontrollo	22.774	23.941	40.030	27.306	18.174	4.600	-1.167
manutenzione aree a verde	21.467	26.046	32.778	42.611	36.055	-14.588	-4.579
servizio pulizie esterne	12.681	11.746	9.667	7.906	0	12.681	936
servizio pulizie interne	62.441	69.344	80.495	222.966	320.237	-257.796	-6.903
servizio di vigilanza e controllo accessi	19.813	24.467	26.392	102.000	135.574	-115.761	-4.654
servizi tecnici	22.871	31.180	25.541	34.905	43.245	-20.374	-8.309
polizze assicurative	18.119	29.784	37.000	37.000	39.500	-21.381	-11.665
energia elettrica	249.172	254.204	204.672	416.854	517.811	-268.639	-5.032
acqua	23.482	23.866	20.299	17.751	11.499	11.983	-384
gas e servizio teleriscaldamento	29.963	43.956	103.414	46.443	41.190	-11.227	-13.993
Servizi esclusivi a richiesta	46.913	21.501	32.714	21.955	0	46.913	25.412
Totale	740.716	809.447	804.379	1.134.499	1.363.298	-622.582	-68.731
<i>di cui utenze e servizi pulizia</i>	<i>407.703</i>	<i>447.072</i>	<i>521.962</i>	<i>758.363</i>	<i>931.927</i>	<i>-524.224</i>	<i>-39.369</i>
<i>di cui altre</i>	<i>333.013</i>	<i>362.375</i>	<i>282.416</i>	<i>376.136</i>	<i>431.371</i>	<i>-98.358</i>	<i>-29.361</i>

Spese esclusive Valdarno s.r.l.	2018	2017	2016	2015	2014	2018-2014	2018-2017
Veicoli aziendali	473	1.138	1.287	1.466	4.642	-4.169	-665
Legali, tributarie, tenuta paghe, informatiche	62.540	61.790	69.846	81.997	86.460	-23.920	750
Telefoniche e postali	6.671	9.415	11.235	11.270	12.202	-5.531	-2.744
Organi amministrativi/liquidatore	22.880	20.800	24.960	28.511	39.932	-17.052	2.080
Organo di controllo	9.360	9.360	9.540	18.060	27.024	-17.664	0
Perizie, frazionamenti e altre spese di assegnazione	2.496	32.400	48.836	0	0	2.496	-29.904
Altri costi	32.341	8.016	14.814	8.546	26.621	5.720	24.325
Totale	136.761	142.919	180.518	149.849	196.880	-60.119	-6.158

Nel corso dell'esercizio il liquidatore ha informato i nuovi organi di indirizzo politico del Comune di Pisa, socio di maggioranza, delle prospettive della liquidazione e delle valutazioni preliminari avviate dalla precedente giunta con Toscana Energia, socio di minoranza, in merito al possibile superamento del programma liquidatorio definito nell'assemblea del dicembre 2014.

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.

I risultati del processo valutativo, ultimato nel primo scorcio del 2016 con una perizia redatta dalla società PRAXI S.p.A., sono stati recepiti nei successivi bilanci della liquidazione.

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 è correlata alla permanenza dei flussi derivanti dai rapporti locativi in essere, almeno sino alla completa estinzione delle passività sociali. In proposito si evidenzia che le scadenze dei mutui sono distribuite nel periodo dal 2019 al 2022, tutte anteriori rispetto a quelle dei principali contratti locativi in essere, tacitamente rinnovati nel corso del 2018 sino a tutto l'anno 2025.

Salvo eventi al momento imprevedibili, appare dunque possibile liquidare la società senza ulteriori vendite a terzi del patrimonio immobiliare e senza esborsi finanziari da parte dei soci.

Al momento tuttavia ancora non sussistono le condizioni per procedere all'esecuzione di riparti in acconto sul risultato della liquidazione seguendo i criteri della delibera 5.12.2014, non disponendosi 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, conservando il valore del patrimonio sociale.

L'esito della liquidazione, infine, impone di individuare una soluzione operativa anche in ordine alla clausola sociale prevista per i dipendenti della società, relativamente alla quale a oggi non appaiono esistere le condizioni per avviare negoziati in proposito.

d) Eventuali operazioni straordinarie compiute.

Nel periodo di liquidazione non sono state compiute operazioni straordinarie fatta eccezione per la già citata 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 euro 347.270 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 che consentono 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 elaborato un primo 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. La bozza di elaborato disponibile richiederà significative 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 2018 evidenzia un utile di euro 359.973, al netto delle imposte di competenza pari a euro 197.049.

Sul risultato ha inciso positivamente, per euro 125.459, l'utilizzo del fondo costi e oneri di liquidazione a copertura del compenso spettante al liquidatore (euro 22.280), di spese per frazionamenti e servizi connessi alla vendita dell'Edificio P (euro 2.496), nonché a copertura delle imposte imputabili alla plusvalenza da cessione del predetto edificio (euro 100.083).

Il risultato ante imposte, pari a euro 577.022, è stato a sua volta determinato allocando accantonamenti per euro 416.884 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 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	2018	2017	2016	Variazione 2018 - 2017
Ricavi da canoni	1.561.665	1.577.085	1.570.115	-15.420
Ricavi da prestazioni	990.734	1.033.995	1.029.231	-43.261
Valore della produzione operativa	2.552.399	2.611.079	2.599.347	-58.680
Costi esterni operativi	853.271	900.150	911.839	-46.879
Valore aggiunto (VA)	1.699.128	1.710.929	1.687.508	-11.801
Costi del personale	416.267	407.947	421.056	8.320
Margine operativo lordo (MOL)	1.282.861	1.302.982	1.266.452	-20.121
Ammortamenti e accantonamenti (al netto dei contributi)	416.884	422.314	423.147	-5.430
Risultato operativo (RO)	865.977	880.668	843.305	-14.691
Risultato dell'area accessoria	-300.900	-273.970	-244.915	-26.931
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	9	7	48	2
EBIT normalizzato	565.086	606.706	598.437	-41.620
Risultato dell'area straordinaria	0	13.977	13.029	-13.976
EBIT integrale	565.086	620.682	611.466	-55.596
Oneri finanziari	8.064	14.728	23.555	-6.664
Risultato lordo (RL)	557.022	605.954	587.911	-48.932
Imposte sul reddito	197.049	201.937	230.378	-4.888
Risultato netto (RN)	359.973	404.017	357.533	-44.044

Anche la gestione del 2018 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 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 255.000 circa, a fronte dei 300.000 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		2018	2017	2016
ROE netto	RN / MP	2,07%	2,43%	2,21%
ROE lordo	RL / MP	3,21%	3,65%	3,63%
ROI	RO / (Cio medio - Po medie)	4,32%	4,28%	3,34%
ROS	RO / RICAVI DA CANONI E PRESTAZIONI	33,93%	33,73%	32,44%

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)	2018	2017	2016
Immobilizzazioni immateriali (imposte anticipate)	48.658	124.020	132.707
Immobilizzazioni materiali (al netto dei contributi in c/impianti)	20.848.167	21.313.679	20.861.399
Immobilizzazioni finanziarie	54.751	112.753	4.751
Attivo fisso (AF)	20.951.576	21.550.452	20.998.857
Risconti attivi	20.575	21.933	29.973
Liquidità differite	305.441	333.854	171.690
Liquidità immediate	94.154	72.065	85.018
Attivo Circolante (AC)	420.170	427.852	286.681
Capitale investito (CI)	21.371.746	21.978.304	21.285.538
Capitale sociale	5.720.000	5.720.000	5.720.000
Riserve e utili	11.652.606	10.891.259	10.479.005
Mezzi propri (MP)	17.372.606	16.611.259	16.199.005
Passività consolidate (Pml)	2.754.563	3.681.218	3.702.085
Passività correnti (Pc)	1.244.577	1.685.827	1.384.448
Capitale di finanziamento	21.371.746	21.978.304	21.285.538
Capitale investito / di finanziamento da bilancio	21.371.746	21.978.304	21.285.538

Il decremento delle immobilizzazioni deriva essenzialmente dalla cessione dell'Edificio P, la cui liquidità ha concorso all'abbattimento delle passività correnti.

Gli immobili sociali sono mantenuti ai valori di stima Praxi sterilizzando gli ammortamenti di esercizio con l'accredito della riserva da rettifiche di liquidazione.

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

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale)	2018	2017	2016
Capitale investito operativo (Cio)	21.370.199	21.976.757	21.283.991
Impieghi extra-operativi (Ie.o.)	1.547	1.547	1.547
Capitale investito (CI)	21.371.746	21.978.304	21.285.538
Mezzi propri (mp)	17.372.606	16.611.259	16.199.005
Passività di finanziamento (Pf)	2.135.636	3.268.931	3.834.756
Passività operative (Po)	1.863.504	2.098.114	1.251.777
Capitale di finanziamento	21.371.746	21.978.304	21.285.538

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

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni		2018	2017	2016
Margine primario di struttura	MP - AF	-3.578.970	-4.939.193	-4.799.852
Quoziente primario di struttura	MP / AF	0,83	0,77	0,77
Margine secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) - AF	-824.407	-1.257.975	-1.097.767
Quoziente secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) / AF	0,96	0,94	0,95

Indici sulla struttura dei finanziamenti		2018	2017	2016
Quoziente di indebitamento complessivo	(PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	0,23	0,32	0,31
Quoziente di indebitamento finanziario	PASS. DI FIN.TO / MP	0,12	0,20	0,24

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 rispetto al 2017 consegue alla cessione dell'Edificio P.

Indicatori di solvibilità		2018	2017	2016
Margine di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. - PASS. CORR.	-824.407	-1.257.975	-1.097.767
Quoziente di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. / PASS. CORR.	0,34	0,25	0,21
Margine di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) - PASS. CORR.	-844.982	-1.279.908	-1.127.740
Quoziente di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) / PASS. CORR.	0,32	0,24	0,19

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 miglioramento degli indicatori rispetto all'esercizio 2017 è connesso alla più volte citata vendita dell'Edificio P.

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		2018	2017	2016
Numero medio dei dipendenti		9	9	9,5
Costo medio per dipendente	Costi del personale / Num. medio dipendenti	46.252	45.327	44.322
Costo del lavoro su Valore della gestione economica	Costi del personale / Valore della produzione	16,31%	15,62%	16,20%
Valore aggiunto per dipendente	Valore Aggiunto / Num. medio dipendenti	188.792	190.103	177.632

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

Al momento non vi sono elementi significativi da segnalare; si evidenzia peraltro che è in avanzata fase negoziale la definizione di un accordo quadro, su iniziativa di Toscana Energia Green S.r.l., per la realizzazione sulle aree di Valdarno di un sistema integrato geotermico solare di riscaldamento e raffrescamento.

Detto progetto, ove realizzato, potrà avere positive ricadute ambientali ancorché si preveda che il medesimo non genererà particolari 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 2018.

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

Nel corso dell'anno 2019 la liquidazione dovrà 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; dovrà proseguire altresì la gestione dell'azienda in un'ottica conservativa e di progressiva estinzione di tutte le passività sociali.

Uno sforzo significativo dovrà essere dedicato dal liquidatore della società all'attuazione degli interventi straordinari sugli edifici A, B ed O, curando al contempo il sollecito incasso delle fatture emesse nei confronti dei conduttori, indispensabile per finanziare l'esecuzione dei lavori senza incorrere in situazioni di rilevante tensione finanziaria.

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.

In merito alle direttive e agli indirizzi stabiliti dal Comune di Pisa per le società dallo stesso controllate o partecipate, si evidenzia che il Documento Unico di Programmazione (DUP) per il triennio 2018-2020, citato in apertura di relazione, pone quale unico obiettivo della società il completamento della liquidazione.

16. Proposta di destinazione dell'utile di esercizio

La presenza di passività sociali durante lo stato di liquidazione vincola la destinazione a patrimonio netto del risultato conseguito.

Si propone pertanto di destinare come segue l'utile di periodo di euro 359.973:

- il 5 per cento, pari a euro 17.999, alla riserva legale;
- la differenza, pari a euro 341.974, alla riserva straordinaria.

Pisa, 31 marzo 2019

Il liquidatore

(dott. Sandro Sgalippa)

firmato