
Valdarno S.r.l.

Bilancio al 31 Dicembre 2013

Relazione sulla gestione



Valdarno S.r.l.
Bilancio al 31 Dicembre 2013

Relazione sulla gestione

Sommario

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



Signori Soci,

unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, redatto secondo quanto previsto dalla legislazione civilistica, sottoponiamo alla Vostra approvazione la presente relazione sulla gestione che fornisce le informazioni previste e richieste dall'art. 2428 c.c. e quelle indicate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

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

Si segnala che nel corso dell'esercizio 2013, a fronte dell'uscita dalla compagine sociale del Consorzio Pisano Trasporti in liquidazione, il Comune di Pisa ha aumentato al 29,1% la propria quota di partecipazione diretta al capitale della società.

Il Comune di Pisa, che tramite Gea S.p.A. in liquidazione esercita il controllo di diritto su Valdarno S.r.l., con deliberazione consiliare n. 80 del 19 dicembre 2013 ha approvato un nuovo testo di Statuto da sottoporre all'assemblea di tutti i soci di Valdarno S.r.l.

In pari data, con deliberazione n. 82, il Consiglio Comunale di Pisa ha preso atto della sopravvenuta insussistenza dei presupposti per il mantenimento della propria partecipazione in Valdarno, ai sensi dell'art. 3, comma 27, L. 244/2007.

Le predette deliberazioni si inseriscono in un contesto di estrema fluidità normativa in merito al regime e alle sorti delle società partecipate dagli Enti Locali; significativo, al riguardo, anche il fatto che alla data di redazione della presente relazione è in corso di discussione parlamentare un emendamento alla legge di conversione del D.L. 16 marzo 2014, n. 16, che introdurrebbe un'ulteriore nuova disposizione inerente il regime tributario applicabile allo scioglimento delle società pubbliche.

Il vigente quadro normativo rende quindi necessario, o comunque opportuno, il raggiungimento di un preventivo accordo - che riguardi anche la proposta di adozione del nuovo statuto - fra il socio pubblico di riferimento e il socio Toscana Energia S.p.A., consentendo in tal modo al Comune di Pisa di dismettere senza perdite patrimoniali la propria quota in Valdarno e di evitare una soluzione liquidatoria che si prospetterebbe lunga e, salvo novità legislative dell'ultima ora, gravata da un imponente carico fiscale.

In considerazione del quadro di incertezza sopra delineato, l'organo amministrativo ritiene di non poter avanzare, alla data di redazione del bilancio 2013, previsioni attendibili in ordine a possibili mutamenti delle prospettive gestionali nel prossimo 2014; il bilancio 2013, pertanto, è stato redatto in un'ottica di *going concern*, sul presupposto della maggior incertezza di qualunque ipotesi alternativa a quella della continuità gestionale secondo gli usuali criteri. Resta ferma, in tale ottica, la particolare attenzione riservata alle politiche di contenimento e di riduzione dei costi della struttura aziendale, nei limiti degli obblighi di conservazione dell'integrità patrimoniale e di salvaguardia dell'equilibrio finanziario della società.

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 2013 evidenzia un utile di euro 244.591, al

netto delle imposte di competenza pari a euro 183.784.

Il risultato ante imposte, pari a euro 428.375, è stato a sua volta determinato allocando accantonamenti per euro 918.720 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 interne e esterne; 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", maggiorati di un modesto ricarico, ordinariamente praticato nella misura del 10 per cento, a copertura dei costi e delle altre spese indirette sostenute dalla società per la conservazione, la manutenzione e la pulizia degli immobili e degli impianti in godimento comune.

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

Conto Economico riclassificato	2013	2012	2011	Variazione 2013 - 2012
Ricavi da canoni	1.537.942	1.471.616	1.466.673	66.325
Ricavi da prestazioni	1.813.508	2.024.568	1.991.571	-211.059
Valore della produzione operativa	3.351.450	3.496.184	3.458.244	-144.734
Costi esterni operativi	1.674.952	1.898.605	1.974.305	-223.653
Valore aggiunto (VA)	1.676.498	1.597.579	1.483.939	78.919
Costi del personale	432.432	453.749	431.361	-21.317
Margine operativo lordo (MOL)	1.244.066	1.143.830	1.052.578	100.236
Ammortamenti e accantonamenti (al netto dei contributi)	527.385	494.790	442.976	32.595
Risultato operativo (RO)	716.681	649.040	609.602	67.641
Risultato dell'area accessoria	-205.804	-194.320	-111.215	-11.484
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	2.147	1.273	7.261	874
EBIT normalizzato	513.024	455.993	505.648	57.031
Risultato dell'area straordinaria	-2.567	21.560	-2.168	-24.127
EBIT integrale	510.457	477.553	503.480	32.904
Oneri finanziari	82.082	135.338	166.951	-53.256
Risultato lordo (RL)	428.375	342.215	336.529	86.160
Imposte sul reddito	183.784	177.966	162.265	5.818
Risultato netto (RN)	244.591	164.249	174.264	80.342

In merito ai dati sopra esposti, segnaliamo che nel corso del 2013 la situazione locativa ha visto, rispetto al 2012, un incremento dei canoni di circa 106.000 euro in massima parte riferibili alla

messa a reddito di locali dell'edificio I e di aree ad esso contigue; tale incremento ha compensato la perdita dei ricavi da noleggio cogeneratore (40.000 euro), dovuta all'avaria ed al successivo arresto dell'impianto.

Anche la gestione del 2013 si è concentrata sul contenimento dei costi della struttura aziendale; sul fronte delle spese per servizi esterni è stata conseguita una riduzione di oltre 51.000 euro rispetto agli stessi costi sostenuti nel 2011, realizzando pienamente i risultati fissati nel piano di contenimento elaborato in esito alla richiesta formulata agli amministratori nell'assemblea del maggio 2012.

Gli sforzi prodotti hanno consentito di migliorare il margine ed il risultato operativo di circa 100.000 e 67.000 euro, rispettivamente, nonostante l'impatto negativo sul risultato operativo originato dalla svalutazione dell'impianto di cogenerazione, della quale cui si è dato conto in nota integrativa. L'impatto economico di tale svalutazione è stato negativo per 47.343 euro a livello di risultato operativo e di 36.710 euro a livello di risultato netto, come risulta dal seguente prospetto:

Risultato ante rettifiche da cessazione cogeneratore		281.301
Maggior quota contributi	68.519	
Minori ammortamenti 2013	78.228	
Svalutazione per perdita durevole valore	-194.090	
Totale prima delle imposte	-47.343	
Maggiori imposte correnti	-52.097	
Maggiori imposte anticipate	62.730	
Totale effetto fiscale	10.633	
Differenza		-36.710
Utile post rettifica		244.591

Sul versante della gestione accessoria si segnala che nonostante il risparmio originato dalla riduzione dell'IMU, il risultato dell'area in questione è rimasto pressoché stabile a causa delle previste minusvalenze derivanti dalla dismissione degli automezzi e delle perdite originate da una transazione conclusa con un conduttore in difficoltà finanziaria.

Un ulteriore contributo al risultato positivo dell'esercizio è giunto dalla riduzione dei tassi di interessi, che ha consentito un risparmio di oltre 50.000 euro per oneri finanziari.

Per il dettaglio degli importi si rimanda alla nota integrativa.

Sul fronte dell'attività manutentiva ordinaria sono stati eseguiti interventi per complessivi euro 209.000, fra i quali si evidenziano i lavori sull'edificio "A" per circa 30.000 euro relativi a interventi di ripristino scarichi di condensa e riparazione dei cappotti della facciata e, sull'edificio M, la sostituzione di due caldaie con un costo di circa 21.000 euro.

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		2013	2012	2011
ROE netto	RN / MP	3,51%	2,44%	2,65%
ROE lordo	RL / MP	6,14%	5,08%	5,12%
ROI	RO / (Cio medio - Po medie)	5,07%	4,43%	4,40%
ROS	RO / RICAVI DA CANONI E PRESTAZIONI	21,38%	18,56%	17,63%

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 (<i>criterio finanziario</i>)	2013	2012	2011
Immobilizzazioni immateriali	267.704	221.224	235.196
Immobilizzazioni materiali (al netto dei contributi in c/impianti)	13.185.819	13.732.621	14.039.890
Immobilizzazioni finanziarie	4.751	4.751	4.751
Attivo fisso (AF)	13.458.274	13.958.596	14.279.836
Risconti attivi	6.653	24.665	27.307
Liquidità differite	1.096.903	1.156.998	1.018.748
Liquidità immediate	41.875	91.165	361.261
Attivo Circolante (AC)	1.145.431	1.272.828	1.407.316
Capitale investito (CI)	14.603.705	15.231.424	15.687.152
Capitale sociale	5.720.000	5.720.000	5.720.000
Riserve e utili	1.256.033	1.011.440	847.193
Mezzi propri (MP)	6.976.033	6.731.440	6.567.193
Passività consolidate (Pml)	5.719.503	6.450.209	7.154.149
Passività correnti (Pc)	1.908.169	2.049.775	1.965.810
Capitale di finanziamento	14.603.705	15.231.424	15.687.152
Rettifiche Risconti passivi	5.606.711	5.998.118	6.321.007
Capitale investito / di finanziamento da bilancio	20.210.416	21.229.542	22.008.159

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

Stato Patrimoniale riclassificato (<i>criterio funzionale</i>)	2013	2012	2011
Capitale investito operativo (Cio)	14.602.158	15.229.877	15.687.152
Impieghi extra-operativi (Ie.o.)	1.547	1.547	0
Capitale investito (CI)	14.603.705	15.231.424	15.687.152
Mezzi propri (mp)	6.976.033	6.731.440	6.567.193
Passività di finanziamento (Pf)	6.509.629	6.862.813	7.570.637
Passività operative (Po)	1.118.043	1.637.171	1.549.322
Capitale di finanziamento	14.603.705	15.231.424	15.687.152

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

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni		2013	2012	2011
Margine primario di struttura	MP - AF	-6.482.241	-7.227.156	-7.712.643
Quoziente primario di struttura	MP / AF	0,52	0,48	0,46
Margine secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) - AF	-762.738	-776.947	-558.494
Quoziente secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) / AF	0,94	0,94	0,96

Indici sulla struttura dei finanziamenti		2013	2012	2011
Quoziente di indebitamento complessivo	(PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	1,09	1,26	1,39
Quoziente di indebitamento finanziario	PASS. DI FIN.TO / MP	0,93	1,02	1,15

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, prossimo all'unità, esprime una struttura adeguata in termini di capitalizzazione della società.

Indicatori di solvibilità		2013	2012	2011
Margine di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. - PASS. CORR.	-762.738	-776.947	-558.494
Quoziente di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. / PASS. CORR.	0,60	0,62	0,72
Margine di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) - PASS. CORR.	-769.391	-801.612	-585.801
Quoziente di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) / PASS. CORR.	0,60	0,61	0,70

Per quanto concerne gli indicatori di solvibilità, i valori negativi dei margini (e inferiori ad uno dei quozienti) riflettono ancora una situazione non tranquillizzante - benché in leggero miglioramento - della liquidità aziendale; gli elementi di criticità risiedono nei ritardi nei pagamenti da parte di alcuni conduttori che ha caratterizzato anche l'esercizio 2013.

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		2013	2012	2011
Numero medio dei dipendenti		10	10	10
Costo medio per dipendente	Costi del personale / Num. medio dipendenti	43.243	45.375	43.136
Costo del lavoro su Valore della gestione economica	Costi del personale / Valore della produzione	12,90%	12,98%	12,47%
Valore aggiunto per dipendente	Valore Aggiunto / Num. medio dipendenti	167.650	159.758	148.394

Sul fronte dei costi del lavoro si segnalano gli effetti delle politiche di contenimento dei costi e la crescita degli indicatori di efficienza del personale.

5. Informazioni sui principali rischi ed incertezze

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

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

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

Rischi non finanziari

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

Rischi da Prodotti Finanziari

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

Altri Rischi

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

- *Rischio di inesigibilità dei crediti*: tale rischio appare contenuto in termini assoluti, attesa la natura e la solidità dei conduttori degli immobili di Valdarno; per tali ragioni non è stato ritenuto necessario procedere con svalutazioni per rischio di inesigibilità. Altre considerazioni devono farsi in riferimento ai tempi di incasso, connessi alle restrittive politiche di pagamento degli enti locali, che possono incidere negativamente sulla liquidità aziendale. Occorre peraltro rilevare che nonostante la difficile situazione congiunturale, la solidità patrimoniale della società concede margini per ulteriore ricorso al finanziamento bancario idoneo ad assicurare il regolare adempimento delle obbligazioni assunte;

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

6. Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente

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

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

7. Informazioni relative alle relazioni con il personale

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

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

Non ci sono situazioni contenziose degne di particolare nota né si prevede che possano nascere nei prossimi mesi fatta eccezione, come nel precedente esercizio, per una singola posizione caratterizzata da specificità non estendibili al resto del personale e per motivi indipendenti dalla volontà aziendale.

8. Situazione fiscale della società

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

Sono inoltre stati interamente versati gli acconti relativi all'esercizio 2013.

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

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

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

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

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

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

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

La società non possiede quote proprie.

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

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

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

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

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

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

Per quanto riguarda il futuro, ogni previsione sull'attività sociale in direzione diversa da quella oramai consolidata è connessa a decisioni politiche assunte a livello comunale o nazionale che, fermo quanto esposto in premessa, possono ritenersi estranee a questa relazione.

Si prevede che nel corso del 2014 potranno conseguirsi maggiori canoni locativi, rispetto al 2013, per euro circa 58.000 grazie alla messa a reddito di immobili ancora non locati e all'adeguamento Istat dei canoni.

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

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

massima cura. Durante l'esercizio pertanto sono state svolte o pianificate le necessarie iniziative a livello organizzativo, tecnico e formativo.

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

1) il personale in servizio ammonta a dieci unità, tutte assunte a tempo indeterminato; non vi sono state variazioni di organico nel corso dell'esercizio 2013. Della relativa spesa è data evidenza - oltre che nella voce n. 9 del conto economico, alla pag. 13 della nota integrativa e al par. 4 della presente relazione;

2) la consistenza dei debiti di finanziamento (mutui passivi), pari a euro 6.124.835, è dettagliata alla pag. 10 della nota integrativa; la sostenibilità dei medesimi è condizionata alla regolarità dei pagamenti, da parte dei conduttori, di quanto dovuto per canoni locativi e per servizi comuni di gestione immobiliare.

3) Il Comune di Pisa, nell'assemblea del 22 maggio 2012, ha invitato l'organo amministrativo della società ad adottare e attuare un idoneo piano di contenimento e razionalizzazione dei costi aziendali, a procedere con la risoluzione dei contratti di locazione finanziaria per veicoli aziendali ed a verificare le occasioni per portare a reddito gli immobili inutilizzati.

In esecuzione di tali direttive:

- sono stati adottati piani di contenimento dei costi per servizi relativi al funzionamento della struttura aziendale, con la previsione di una riduzione dei suddetti costi, rispetto al 2011, del 16,5% nel 2012 e del 21% nel 2013. L'obiettivo per il 2012 è stato parzialmente realizzato mentre è stato pienamente raggiunto l'obiettivo fissato per il 2013, con un riduzione di circa 51.000 euro di costi di struttura rispetto al 2011.

- nel corso dell'esercizio è stato perfezionato un accordo con il personale dipendente che si tradurrà in un risparmio di costi complessivamente stimati in circa 24.000 euro per il biennio 2013-2014.

- nel mese di gennaio 2013 ha avuto effetto un contratto di locazione di autorimesse e aree adiacenti all'edificio "I" per un canone annuo di circa 78.000; dal luglio 2013 sono stati locati ulteriori spazi dell'edificio I a un canone annuo di circa 18.000 euro.

Ulteriori locazioni per un canone di circa 4.500 euro annui anno avuto inizio nel settembre 2013 mentre, nel corso del 2014, si prevede la locazione di ulteriori spazi destinati a archivi e dei residui locali dell'edificio I per un complessivo canone annuo di circa 72.000 euro.

16. Proposta di destinazione dell'utile di esercizio

Il Consiglio di Amministrazione, anche in considerazione dei valori degli indicatori finanziari evidenziati nei precedenti paragrafi, raccomanda di destinare come segue l'utile di esercizio di euro 244.591:

- alla riserva legale il 5% pari a euro 12.230;
- il residuo di euro 232.261, alla riserva straordinaria.

Pisa, 11 aprile 2014

Il Consiglio di Amministrazione

Vincenzo Mastantuono *Firmato*

Carlo Guelfi *Firmato*

Francesco Taruntoli *Firmato*

Fabrizio Giuliano *Firmato*

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