

**V ALDARNO S.r.l. - Bilancio al 31 dicembre 2013**

Capitale sociale euro 5.720.000,00 i.v.

Sede in Pisa- loc. Ospedaletto - via Bellatalla, 1

R.I. di Pisa - Cod. Fisc. e P. Iva 0137523 050 3

C.C.I.A.A. di Pisa - R.E.A. n. 118914

(importi in euro)

31.12.2013

31.12.2012

**S tato patrimoniale - attivo**

<b>(B)</b>	<b>Immobilizzazioni:</b>		
<b>I</b>	<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
7	Altre	25.536	30.136
	<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>25.536</b>	<b>30.136</b>
<b>II</b>	<b>Immobilizzazioni materiali:</b>		
1	Terreni e fabbricati	18.575.947	19.253.253
2	Impianti e macchinario	196.813	416.690
3	Attrezzature industriali e commerciali	14.152	27.888
4	Altri beni	5.618	32.908
	<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>18.792.530</b>	<b>19.730.739</b>
	<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>18.818.066</b>	<b>19.760.875</b>
<b>(C)</b>	<b>Attivo circolante:</b>		
<b>II</b>	<b>Crediti</b>		
1	Verso clienti	1.031.477	1.077.909
4bis	Crediti tributari	19.420	62.737
4ter	Imposte anticipate	242.168	191.088
5	Verso altri	49.210	19.556
	<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	<i>44.459</i>	<i>14.805</i>
	<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<i>4.751</i>	<i>4.751</i>
	<b>Totale crediti del circolante</b>	<b>1.342.275</b>	<b>1.351.290</b>
<b>III</b>	<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobil.ni</b>	<b>1.547</b>	<b>1.547</b>
<b>IV</b>	<b>Disponibilità liquide</b>		
1	Depositi bancari e postali	41.355	90.798
3	Denaro e valori in cassa	520	367
	<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>41.875</b>	<b>91.165</b>
	<b>Totale attivo circolante</b>	<b>1.385.697</b>	<b>1.444.002</b>
<b>(D)</b>	<b>Ratei e risconti</b>	<b>6.653</b>	<b>24.665</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>20.210.416</b>	<b>21.229.542</b>

(importi in euro)

31.12.2013

31.12.2012

**S** tato patrimoniale - passivo

<b>(A)</b>	<b>Patrimonio netto:</b>		
<b>I</b>	<b>Capitale</b>	<b>5.720.000</b>	<b>5.720.000</b>
<b>IV</b>	<b>Riserva legale</b>	<b>67.853</b>	<b>59.641</b>
<b>VII</b>	<b>Altre riserve:</b>	<b>943.589</b>	<b>787.550</b>
	- Riserva straordinaria	943.589	787.551
	- Arrotondamenti unità euro	0	-1
<b>IX</b>	<b>Utile dell'esercizio</b>	<b>244.591</b>	<b>164.249</b>
	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>6.976.033</b>	<b>6.731.440</b>
<b>(C)</b>	<b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>186.294</b>	<b>162.429</b>
<b>(D)</b>	<b>Debiti</b>		
4	Debiti verso banche	6.509.629	7.106.522
	esigibili entro l'esercizio successivo	1.135.702	972.976
	esigibili oltre l'esercizio successivo	5.373.927	6.133.546
7	Debiti verso fornitori	518.938	793.768
12	Debiti tributari	135.350	33.639
13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	27.196	28.263
14	Altri debiti	250.265	375.363
	esigibili entro l'esercizio successivo	90.983	221.129
	esigibili oltre l'esercizio successivo	159.282	154.234
	<b>Totale debiti</b>	<b>7.441.378</b>	<b>8.337.555</b>
<b>(E)</b>	<b>Ratei e risconti</b>	<b>5.606.711</b>	<b>5.998.118</b>
	<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>20.210.416</b>	<b>21.229.542</b>

(importi in euro)

31.12.2013

31.12.2012

**C Conto economico**

<b>(A)</b>	<b>Valore della produzione:</b>		
1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.351.450	3.496.184
5	Altri ricavi e proventi	392.803	329.753
	<b>Totale valore della produzione</b>	<b>3.744.253</b>	<b>3.825.937</b>
<b>(B)</b>	<b>Costi della produzione:</b>		
7	Per servizi	1.673.438	1.868.750
8	Per godimento di beni di terzi	1.514	29.855
9	Per il personale	432.432	453.749
	<i>a. Salari e stipendi</i>	300.793	303.790
	<i>b. Oneri sociali</i>	98.175	102.776
	<i>c. Trattamento di fine rapporto</i>	24.200	25.815
	<i>e. Altri costi</i>	9.264	21.368
10	Ammortamenti e svalutazioni	918.792	817.678
	<i>a. Amm.to delle immobilizzazioni immateriali</i>	4.600	4.600
	<i>b. Amm.to delle immobilizzazioni materiali</i>	720.102	813.078
	<i>c. Altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>	194.090	0
14	Oneri diversi di gestione	207.200	201.185
	<b>Totale costi della produzione</b>	<b>3.233.376</b>	<b>3.371.217</b>
	<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>510.877</b>	<b>454.720</b>
<b>(C)</b>	<b>Proventi e oneri finanziari:</b>		
16	Altri proventi finanziari	2.147	1.273
	<i>d. proventi diversi</i>	2.147	1.273
17	Interessi ed altri oneri finanziari	-82.082	-135.338
	<b>Totale proventi ed oneri finanziari</b>	<b>-79.935</b>	<b>-134.065</b>
<b>(E)</b>	<b>Proventi ed oneri straordinari:</b>		
20	Proventi	2.017	38.694
	<i>- altri proventi</i>	2.017	38.694
	<i>- arrotondamenti</i>	0	0
21	Oneri	-4.584	-17.134
	<i>- altri oneri</i>	-4.584	-17.133
	<i>- arrotondamenti</i>	0	-1
	<b>Totale delle partite straordinarie</b>	<b>-2.567</b>	<b>21.560</b>
	<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>428.375</b>	<b>342.215</b>
22	Imposte sul reddito dell'esercizio	-183.784	-177.966
	<i>a. correnti</i>	-234.864	-168.594
	<i>b. anticipate e differite</i>	51.080	-9.372
	<b>23 UTILE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>244.591</b>	<b>164.249</b>

## Nota integrativa al Bilancio al 31 dicembre 2013

### Introduzione

Ai sensi delle disposizioni contenute nel Codice Civile in tema di bilancio di esercizio e in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2427, si forniscono le informazioni seguenti ad integrazione di quelle espresse dai valori contabili dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico prima riportati.

### Principi contabili e criteri di valutazione

I principi contabili utilizzati sono in linea con quanto previsto dalla normativa civilistica interpretata ed integrata dai principi contabili emessi dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

A norma dell'art. 2423 bis del codice civile il bilancio è stato redatto nel rispetto dei principi generali della prudenza, competenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

Non si sono verificati casi eccezionali che hanno reso necessario derogare ai principi di valutazione.

### Struttura del bilancio e principi di carattere generale

Lo stato patrimoniale e il conto economico riflettono le disposizioni degli artt. 2423 ter, 2424 e 2425 del codice civile.

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

## Immobilizzazioni

### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono valutate al costo.

Tali immobilizzazioni sono esposte in bilancio al netto degli ammortamenti che sono stati calcolati in considerazione della loro utilità pluriennale con il consenso del Collegio Sindacale.

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite dai costi sostenuti per la stipula dei contratti di mutuo, ammortizzati in rapporto alla durata dei mutui stessi, dal costo del software applicativo acquistato a titolo di licenza d'uso a tempo indeterminato e da spese notarili per le modifiche apportate allo statuto sociale. Dette spese sono state ammortizzate in ragione del 20% annuo.

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

	<i>Altri oneri plur.li</i>	<i>Oneri pluriennali CR Pisa</i>	<i>Oneri pluriennali mutui San Paolo</i>	<i>Oneri pluriennali locazioni</i>	<i>Software</i>	<b>Totale</b>
<b>Consistenza esercizio precedente:</b>						
Costo storico	1.450	32.924	33.348	8.470	6.325	<b>82.517</b>
Fondo ammortamento	-1.160	-22.544	-17.983	-5.505	-5.189	<b>-52.381</b>
<b>Consistenza al 31.12.2012</b>	290	10.380	15.365	2.965	1.136	<b>30.136</b>
<b>Variazioni dell'esercizio:</b>						
Ammortamenti	-290	-1.566	-1.752	-423	-568	<b>-4.599</b>
<b>Totale variazioni</b>						
<b>Consistenza esercizio in corso:</b>						
Costo storico	1.450	32.924	33.348	8.470	6.325	<b>82.516</b>
Fondo ammortamento	-1.450	-24.110	-19.734	-5.928	-5.757	<b>-56.980</b>
<b>Consistenza al 31.12.2013</b>	0	8.814	13.613	2.541	568	<b>25.536</b>

## Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di costruzione o di acquisto maggiorato degli oneri di diretta imputazione, compresi gli interessi passivi relativi ai mutui stipulati per la loro costruzione maturati fino alla data dalla quale il bene può essere utilizzato. Il costo è stato ridotto dell'ammortamento calcolato con l'applicazione delle aliquote, di seguito specificate, stabilite dalla normativa fiscale, opportunamente ridotte nel primo esercizio di messa in uso, che sono state ritenute adeguate in rapporto alla utilizzabilità di detti beni.

<i>Tipologia</i>	<i>Aliquota di ammortamento applicata</i>
<b>Terreni e fabbricati:</b>	
- Fabbricati e piazzale pertinenziale	3%
- Costruzioni leggere	10%
- Terreni	non ammortizzabili
<b>Impianti e macchinari:</b>	
- Impianti specifici	25%
- Impianto telefonico	20%
- Impianto cogenerazione	9%
- Impianto telecontrollo	25%
- Impianto tv	20%
- Impianto centrale termica	15%
<b>Attrezzature industriali e commerciali:</b>	
- Macchine da ufficio	20%
- Telefoni cellulari	20%
- Mobili ed arredi	15%
- Macchinari, apparecchi e attrezzature varie	15%
<b>Altri beni:</b>	
- Automezzi	25%

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

	<i>Fabbricato ex Gea</i>	<i>Fabbricati 1° lotto</i>	<i>Fabbricati 2° lotto</i>	<i>Terreni</i>	<i>Costruzioni leggere</i>	<i>Piazzale attrezzato</i>
<b>Consistenza esercizio precedente:</b>						
Costo storico	1.948.695	12.511.496	7.627.099	4.553.643	45.814	481.366
Fondo ammortamento	-586.195	-4.543.560	-2.568.925	0	-39.364	-176.817
<b>Consistenza al 31.12.2012</b>	<b>1.362.500</b>	<b>7.967.935</b>	<b>5.058.174</b>	<b>4.553.643</b>	<b>6.451</b>	<b>304.549</b>
<b>Variazioni dell'esercizio:</b>						
Acquisizioni/spese incrementative	2.376	0	0	0	0	0
Ammortamenti	-58.532	-375.345	-228.813	0	-2.551	-14.441
<b>Totale variazioni</b>	<b>-56.156</b>	<b>-375.345</b>	<b>-228.813</b>	<b>0</b>	<b>-2.551</b>	<b>-14.441</b>
<b>Consistenza esercizio in corso:</b>						
Costo storico	1.951.071	12.511.496	7.627.099	4.553.643	45.814	481.366
Fondo ammortamento	-644.728	-4.918.905	-2.797.738	0	-41.914	-191.258
<b>Consistenza al 31.12.2013</b>	<b>1.306.344</b>	<b>7.592.590</b>	<b>4.829.361</b>	<b>4.553.643</b>	<b>3.900</b>	<b>290.108</b>

  

	<i>Impianti specifici</i>	<i>Impianto telefonico</i>	<i>Impianto cogenerazione</i>	<i>Impianto telecontrollo</i>	<i>Macchinari, apparecchi e attrezzature varie</i>	<i>Macchine ufficio</i>
<b>Consistenza esercizio precedente:</b>						
Costo storico	342.735	109.305	944.220	435.841	184.061	38.677
Fondo ammortamento	-134.039	-109.305	-743.379	-435.841	-171.081	-32.240

	<i>Impianti specifici</i>	<i>Impianto telefonico</i>	<i>Impianto cogenerazione</i>	<i>Impianto telecontrollo</i>	<i>Macchinari, apparecchi e attrezzature varie</i>	<i>Macchine ufficio</i>
<b>Consistenza al 31.12.2012</b>	<b>208.696</b>	<b>0</b>	<b>200.842</b>	<b>0</b>	<b>12.981</b>	<b>6.437</b>
<b>Variazioni dell'esercizio:</b>						
Acquisizioni/spese incrementative	0	0	0	0	0	0
Svalutazioni e perdite di valore	0	0	-194.090	0	0	0
Ammortamenti	-13.693	0	-6.752	0	-9.038	-2.268
<b>Totale variazioni</b>	<b>-13.693</b>	<b>0</b>	<b>-200.842</b>	<b>0</b>	<b>-9.038</b>	<b>-2.268</b>
<b>Consistenza esercizio in corso:</b>						
Costo storico	342.735	109.305	944.220	435.841	184.061	38.677
Svalutazioni e perdite di valore	0	0	-194.090	0	0	0
Fondo ammortamento	-147.731	-109.305	-750.131	-435.841	-180.118	-34.508
<b>Consistenza al 31.12.2013</b>	<b>195.004</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.943</b>	<b>4.169</b>

	<i>Impianto centrale termica</i>	<i>Attrezzatura Minuta</i>	<i>Mobili ed arredi</i>	<i>Automezzi</i>	<i>Altre</i>	<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>
<b>Consistenza esercizio precedente:</b>						
Costo storico	88.950	4.489	353.699	44.226	8.353	<b>29.722.670</b>
Fondo ammortamento	-81.798	-4.489	-348.001	-11.317	-5.581	<b>-9.991.931</b>
<b>Consistenza al 31.12.2012</b>	<b>7.152</b>	<b>0</b>	<b>5.698</b>	<b>32.908</b>	<b>2.772</b>	<b>19.730.739</b>
<b>Variazioni dell'esercizio:</b>						
Acquisizioni/oneri incrementativi	0	0	0	6.421	95	<b>8.892</b>
Alienazioni e dismissioni	0	0	0	-44.226	0	<b>-44.226</b>
Rettifica fondo ammortamento	0	0	0	11.317	0	<b>11.317</b>
Svalutazioni e perdite di valore	0	0	0	0	0	<b>-194.090</b>
Ammortamenti	-5.343	0	-1.740	-803	-785	<b>-720.102</b>
<b>Totale variazioni</b>	<b>-5.343</b>	<b>0</b>	<b>-1.740</b>	<b>-27.290</b>	<b>-690</b>	<b>-938.208</b>
<b>Consistenza esercizio in corso:</b>						
Costo storico	88.950	4.489	353.699	6.421	8.447	<b>29.687.336</b>
Svalutazioni e perdite di valore	0	0	0	0	0	<b>-194.090</b>
Fondo ammortamento	-87.141	-4.489	-349.741	-803	-6.365	<b>-10.700.716</b>
<b>Consistenza al 31.12.2013</b>	<b>1.810</b>	<b>0</b>	<b>3.958</b>	<b>5.618</b>	<b>2.082</b>	<b>18.792.531</b>

La riduzione del costo relativo agli automezzi è dovuta alle cessioni fatte nel primissimo scorcio dell'esercizio 2013 in attuazione della politica di contenimento dei costi perseguita dalla società.

Si segnala che all'inizio dell'esercizio 2013 si è verificata un'importante avaria dell'impianto di cogenerazione che ne ha determinato la cessazione del funzionamento.

All'inizio del corrente esercizio 2014 la società, sulla base di delle relazioni tecniche e delle verifiche eseguite, ha preso atto della non economicità di un intervento riparativo ed ha conseguentemente deciso di procedere alla dismissione dell'impianto.

Pertanto, in conformità con quanto previsto dal principio OIC 14, l'ammortamento è stato sospeso dal mese di gennaio 2013 ed è stato azzerato il residuo valore netto contabile, non più recuperabile tramite l'uso, rilevando a conto economico la corrispondente svalutazione per perdita durevole di valore.

## Attivo circolante

### Crediti

I crediti sono iscritti al valore nominale corrispondente al valore di presumibile realizzo.

#### Crediti verso clienti

La voce risulta così composta:

	31.12.2013	31.12.2012	Variazioni	Variazioni percentuali
Crediti verso clienti	1.115.047	1.066.394	48.653	4,4%
Fatture da emettere	10.382	51.456	-41.074	-395,6%
Note di credito da emettere/anticipi da clienti	-93.952	-39.940	-54.012	57,5%
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>1.031.477</b>	<b>1.077.909</b>	<b>-46.433</b>	<b>-4,5%</b>

La modesta riduzione dei crediti verso clienti è correlata a quella della loro durata media che, in relazione ai ricavi delle prestazioni, è passata da 97,94 giorni del 2011 ai 112,53 giorni del 2012 ed ai 112,34 giorni del 2013.

#### Crediti tributari e imposte anticipate

La voce comprende:

	31.12.2013	31.12.2012	Variazioni	Variazioni percentuali
Credito verso erario per imposte sul reddito	19.420	19.420	0	0,0%
Crediti verso erario per IVA	0	43.317	-43.317	
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>19.420</b>	<b>62.737</b>	<b>-43.317</b>	<b>-223,1%</b>

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

	31.12.2013			31.12.2012			Variazione
	Ammontare delle differenze temporanee	aliquota	effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	aliquota	effetto fiscale	
Compensi amministratori da corrispondere	5.055	27,50%	1.390	11.997	27,50%	3.299	-1.909
Quota contributo 1° Lotto tassato	550.891	32,32%	178.048	581.031	32,32%	187.789	-9.741
Svalutazioni di immobilizzazioni materiali	194.090	32,32%	62.730	0	32,32%	0	62.730
<b>Totale imposte anticipate</b>	<b>750.036</b>	<b>32,29%</b>	<b>242.168</b>	<b>593.028</b>	<b>32,22%</b>	<b>191.088</b>	<b>51.080</b>

Le imposte anticipate sono state liquidate assumendo un'aliquota IRES del 27,5% e l'aliquota del 4,82% per quanto riguarda l'IRAP.

Le imposte anticipate sono iscritte in bilancio essendovi la ragionevole aspettativa dell'esistenza, nei prossimi anni, di redditi che consentiranno il loro recupero.

Tali imposte sono relative essenzialmente alla residua quota di contributo comunitario (euro 550.891) relativa agli immobili realizzati con il 1° Lotto dei Lavori, che pur essendo ancora iscritta nei risconti passivi, è già stata tassata in virtù della normativa vigente all'epoca della sua erogazione.

Le imposte anticipate sulla svalutazione dell'impianto di cogenerazione si riverseranno nell'esercizio 2014, nel quale è stata deliberata l'eliminazione del cespite dal processo produttivo.

#### Crediti verso altri

La voce risulta così composta:

	31.12.2013	31.12.2012	Variazioni	Variazioni percentuali
Crediti verso fornitori	25.957	10.480	15.477	59,6%
Cauzioni a terzi	4.751	4.751	0	0,0%
Verso altri	18.501	4.324	14.177	76,6%

	31.12.2013	31.12.2012	Variazioni	Variazioni percentuali
<b>Totale altri crediti</b>	<b>49.210</b>	<b>19.555</b>	<b>29.655</b>	<b>60,3%</b>

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

## Disponibilità liquide

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

Le variazioni intervenute nella consistenza delle disponibilità liquide sono esposte nella seguente tabella:

	31.12.2013	31.12.2012	Variazioni	Variazioni percentuali
Depositi bancari	41.355	90.798	-49.443	-120%
Denaro in cassa	520	367	153	29%
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>41.875</b>	<b>91.165</b>	<b>-49.290</b>	<b>-118%</b>

Al fine di una più completa informativa si riporta il rendiconto finanziario degli anni 2013 e 2012:

### Rendiconto finanziario - Variazioni della liquidità immediata negli esercizi 2013/2012

	2013	2012
<b>Fonti di finanziamento</b>		
Liquidità generata dalla gestione reddituale dell'esercizio:		
Utile netto d'esercizio	244.591	164.249
Rettifiche in più (meno) relative a voci che non hanno avuto effetto sulla liquidità:		
Ammortamenti e svalutazioni dell'esercizio	918.792	817.678
(Aumento)/Diminuzione crediti verso clienti	46.432	-149.929
(Aumento) / Diminuzione altri crediti	-37.417	-24.145
Aumento / Diminuzione risconti attivi	18.012	2.642
Diminuzione / Aumento fornitori	-274.830	-136.129
Diminuzione risconti passivi	-391.407	-322.889
Aumento / Diminuzione altri debiti (esclusi dividendi da corrispondere)	75.502	73.648
Aumento / Riduzione fondi oneri	0	0
Indennità di anzianità dell'esercizio:		
Accantonamenti	24.200	25.331
Pagamenti	-335	0
<b>Liquidità generata dalla gestione reddituale</b>	<b>623.540</b>	<b>450.456</b>
Aumento debiti verso fornitori per immobilizzazioni	0	0
Assunzione nuovi mutui	0	0
Aumento capitale	0	0
Valore netto contabile cespiti venduti	32.908	0
<b>Totale fonti (A)</b>	<b>656.449</b>	<b>450.456</b>
<b>Impieghi di liquidità</b>		
Acquisti cespiti patrimoniali	8.892	182.928
Pagamento mutui e debiti di finanziamento	737.977	707.824
Pagamento dividendi	99.956	73.508
<b>Totale impieghi (B)</b>	<b>846.826</b>	<b>964.260</b>
<b>Variazione della liquidità (A)-(B)</b>	<b>-190.377</b>	<b>-513.805</b>
<b>Cassa e banche all'inizio dell'esercizio</b>	<b>-152.544</b>	<b>361.261</b>
<b>Cassa e banche alla fine dell'esercizio</b>	<b>-342.921</b>	<b>-152.544</b>
di cui, cassa e conti correnti attivi	41.875	91.165
di cui, conti correnti passivi	-384.796	-243.709



## Ratei e risconti attivi

Sono calcolati secondo il criterio della competenza economica e temporale in applicazione del principio di correlazione dei costi ai ricavi dell'esercizio e comprendono costi comuni a due o più esercizi.

I risconti attivi sono costituiti da:

	31.12.2013	31.12.2012	Variazioni
Risconti su premi assicurativi	5.045	22.030	-16.985
Altri	1.608	2.635	-1.027
<b>Totale risconti attivi</b>	<b>6.653</b>	<b>24.665</b>	<b>-18.012</b>

## Patrimonio netto

Il seguente prospetto riporta i movimenti intervenuti nel Patrimonio Netto e la sua composizione al termine dell'esercizio 2013.

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Utile (perdita) di esercizio	Totale
<b>Saldo al 31.12.2011</b>	<b>5.720.000</b>	<b>50.928</b>	<b>622.001</b>	<b>174.264</b>	<b>6.567.193</b>
Assemblea del 22.05.2012, destinazione utile 2011:					
- a riserva legale		8.713		-8.713	0
- a riserva straordinaria			165.551	-165.551	0
- arrotondamenti			-2		-2
Utile dell'esercizio 2012				164.249	164.249
<b>Saldo al 31.12.2012</b>	<b>5.720.000</b>	<b>59.641</b>	<b>787.550</b>	<b>164.249</b>	<b>6.731.440</b>
Assemblea del 22.05.2013, destinazione utile 2012:					
- a riserve		8.212	156.039	-164.251	0
- arrotondamenti				2	2
Utile dell'esercizio 2013				244.591	244.591
<b>Saldo al 31.12.2012</b>	<b>5.720.000</b>	<b>67.853</b>	<b>943.589</b>	<b>244.591</b>	<b>6.976.033</b>

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Utilizzi effettuati nei tre esercizi precedenti	
				Per copertura perdite	Per altre ragioni
<b>Capitale</b>	<b>5.720.000</b>				
<b>Riserve di utili:</b>					
- riserva legale	67.853	B	0		
- riserva straordinaria	943.589	A, B, C	943.589		
- utile dell'esercizio	281.301	A, B, C	281.301		
<b>Totale</b>	<b>7.012.742</b>		<b>1.224.890</b>		
Quota non distribuibile			0		
<b>Quota distribuibile</b>			<b>1.224.890</b>		

Legenda: A - per aumento di capitale; B - per copertura perdite; C - per distribuzione ai soci

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il debito per trattamento di fine rapporto del personale dipendente risulta adeguato alle

competenze maturate a fine esercizio secondo le disposizioni di legge e contrattuali in vigore.  
 Le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel fondo di accantonamento del trattamento di fine rapporto sono quelle qui di seguito riportate:

	Saldo iniziale	Anticipazioni	Utilizzi	Accantonamenti	Saldo finale
Fondo TFR / Fondi pensione	162.429	0	335	24.200	186.294

## Debiti

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

### Debiti verso banche

	31.12.2013			31.12.2012		
	Esigibili entro l'anno	Esigibili oltre l'anno	Totale	Esigibili entro l'anno	Esigibili oltre l'anno	Totale
<b>Debiti verso banche:</b>						
- c/c ordinari	384.794	0	384.794	243.709	0	243.709
- mutui	750.908	5.373.927	6.124.835	729.266	6.133.546	6.862.812
<b>Totale</b>	<b>1.135.702</b>	<b>5.373.927</b>	<b>6.509.629</b>	<b>972.975</b>	<b>6.133.546</b>	<b>7.106.521</b>

Le sopradette operazioni di finanziamento a medio/lungo termine sono garantite da ipoteche iscritte sui beni della società.

Con riferimento all'elenco dettagliato (importi, scadenze, interessi) degli indebitamenti verso banche e altri finanziatori (mutui, ecc.), si evidenzia quanto segue:

	Importo originario	Residuo debito al 31.12.2012	Rimborsi 2013	Residuo debito al 31.12.2013	Con scadenza entro l'esercizio successivo	Con scadenza oltre l'esercizio successivo Con durata residua inferiore a 5 anni	Con durata residua superiore a 5 anni
<b>Mutui passivi:</b>							
Mutuo CRP/B. Intesa	5.164.569	2.183.149	304.643	1.878.505	300.954	933.855	643.697
OPI n. 66863	3.615.199	1.903.282	186.392	1.716.890	192.222	613.379	911.289
OPI n. 68214	1.549.371	975.099	75.995	899.104	80.122	267.316	551.666
OPI n. 73596	2.700.000	1.801.282	170.947	1.630.335	177.610	575.307	877.418
<b>Totale</b>	<b>13.029.139</b>	<b>6.862.813</b>	<b>737.977</b>	<b>6.124.834</b>	<b>750.908</b>	<b>2.389.857</b>	<b>2.984.070</b>

Servizio mutui passivi	ESERCIZIO CORRENTE			ESERCIZIO PRECEDENTE		
	Rimborsi	Interessi passivi	Totale	Rimborsi	Interessi passivi	Totale
Mutuo CRP/B. Intesa	304.643	16.526	321.169	290.997	41.754	332.751
OPI n. 66863	186.392	10.847	197.239	180.566	31.770	212.336
OPI n. 68214	75.995	8.003	83.998	71.930	18.635	90.565
OPI n. 73596	170.947	20.158	191.105	164.332	40.958	205.290
<b>Totale</b>	<b>737.977</b>	<b>55.534</b>	<b>793.512</b>	<b>707.825</b>	<b>133.117</b>	<b>840.942</b>

### Debiti verso fornitori

Rappresentano la voce riassuntiva dei debiti per forniture a chiusura esercizio e sono ritenuti coerenti con il volume degli acquisti e degli investimenti.

	31.12.2013	31.12.2012	Variazioni	Variazioni percentuali
Debiti verso fornitori	374.873	529.108	-154.235	-41%

	31.12.2013	31.12.2012	Variazioni	Variazioni percentuali
Fatture da ricevere	144.650	278.798	-134.148	-93%
Note di credito da ricevere	-585	-14.138	13.553	-2315%
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>518.938</b>	<b>793.768</b>	<b>-274.830</b>	<b>-53%</b>

La riduzione dei debiti verso fornitori è correlata a quella della loro durata media che, in relazione ai costi per servizi e per godimento beni di terzi, è passata dai 152,60 giorni del 2012 ai 113,09 giorni del 2013.

## Debiti tributari

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

	31.12.2013	31.12.2012	Variazioni
Debiti per ritenute acconto v/lav. autonomi	4.807	4.612	195
Debiti per ritenute v/personale e parasub.	20.923	20.619	304
Debiti per imposta sostitutiva rivalutazione TFR	382	485	-103
Debiti per saldo IRES / IRAP	66.411	7.923	58.488
Debiti per Iva	42.828	0	42.828
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>135.350</b>	<b>33.639</b>	<b>101.711</b>

## Debiti verso istituti di previdenza

Sono costituiti da debiti verso gli enti sotto elencati:

	31.12.2013	31.12.2012	Variazioni
I.N.P.S.	26.417	26.675	-258
INAIL	0	807	-807
Altri	779	781	-3
<b>Totale debiti verso Istituti di previdenza</b>	<b>27.196</b>	<b>28.263</b>	<b>-1.068</b>

## Altri debiti

Sono costituiti da:

	31.12.2013	31.12.2012	Variazioni
Debiti vs personale per retrib. e mensilità agg.ve	37.462	37.368	94
Debiti vs Soci per utili da distribuire	39.590	139.546	-99.956
Debiti vs Consiglio di Amministrazione	4.154	10.664	-6.510
Debiti vs Collegio Sindacale	6.749	30.018	-23.269
Depositi cauzionali su locazioni	159.282	154.234	5.048
Altri	3.028	3.533	-505
<b>Totale altri debiti</b>	<b>250.264</b>	<b>375.363</b>	<b>-125.099</b>

I debiti sopra elencati hanno durata non superiore ai 12 mesi escluso il debito relativo ai "depositi cauzionali su locazioni" pari ad 159.282.

## Ratei e risconti passivi

I risconti passivi sono suddivisi come segue:

	31.12.2013			31.12.2012			Variazioni
	Entro eser. successivo	Oltre eser. successivo	Totale	Entro eser. successivo	Oltre eser. successivo	Totale	Totali
Risconti su contributo U.E. 1° lotto	130.041	2.478.973	2.609.014	130.041	2.609.015	2.739.056	-130.042
Risconti su contributo U.E. 2° lotto	142.592	2.855.105	2.997.697	192.847	3.066.215	3.259.062	-261.365
<b>Totale risconti passivi</b>	<b>272.633</b>	<b>5.334.078</b>	<b>5.606.711</b>	<b>322.888</b>	<b>5.675.230</b>	<b>5.998.118</b>	<b>-391.407</b>

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

In applicazione a quanto previsto dai principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), i contributi sono iscritti in bilancio tra i risconti passivi.

Da tale voce sono stati e saranno attinti importi annuali da trasferire nel conto economico alla voce "altri ricavi e proventi" (per l'anno 2013 euro 391.407); in tal modo le opere sono esposte nell'attivo al lordo del contributo ricevuto e le quote annuali di ammortamento sono evidenziate nel conto economico in base all'importo determinato sul costo storico.

Il risconto dell'esercizio 2013 risente, per euro 68.519, della maggior quota di contributo imputata a conto economico a fronte del minor ammortamento e della svalutazione relativi all'impianto di cogenerazione in corso di dismissione.

## Conto economico

I costi, i ricavi, i proventi, gli oneri e le componenti economiche in genere sono esposti in Bilancio secondo il principio della competenza economica.

### Ricavi

I ricavi delle prestazioni rese si classificano come segue:

	31.12.2013	31.12.2012	Variazioni
<b>Locazioni:</b>			
Locazione immobili	1.537.942	1.431.617	106.325
Noleggio cogeneratore	0	40.000	-40.000
<b>Totale</b>	<b>1.537.942</b>	<b>1.471.617</b>	<b>66.325</b>
<b>Recupero spese condominiali:</b>			
Ricavi accessori	1.473.292	1.673.166	-199.874
Ricavi addebito personale	340.216	351.401	-11.185
<b>Totale</b>	<b>1.813.508</b>	<b>2.024.567</b>	<b>-211.059</b>
<b>Totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>3.351.450</b>	<b>3.496.184</b>	<b>-144.734</b>

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

Gli "altri ricavi e proventi" sono così composti:

	31.12.2013	31.12.2012	Variazioni
Quota contributi Regione Toscana I° e II° lotto	391.407	322.888	68.519
Recuperi e rimborso spese	374	850	-476
Crediti d'imposta	0	6.000	-6.000
Altri oneri e proventi	1.022	15	1.007
<b>Totale</b>	<b>392.803</b>	<b>329.753</b>	<b>63.050</b>

### Costi per servizi

Tale voce comprende:

	31.12.2013	31.12.2012	Variazioni
Compensi e spese per organi sociali	70.015	71.849	-1.834
Energia elettrica, gas, acqua	593.828	649.322	-55.494
Legali, amministrative e fiscali	72.965	72.092	873
Manutenzioni	307.241	454.382	-147.141

	31.12.2013	31.12.2012	Variazioni
Oneri bancari	9.261	7.552	1.709
Assicurazioni	50.466	48.973	1.493
Prestazioni di assistenza e coordinamento tecnico	47.187	53.635	-6.448
Pubblicità e promozione	0	940	-940
Servizio di vigilanza e controllo accessi	162.923	154.007	8.916
Servizio pulizie	316.977	312.895	4.082
Varie	42.575	43.105	-530
<b>Totale</b>	<b>1.673.438</b>	<b>1.868.752</b>	<b>-195.314</b>

Le variazioni intervenute nelle varie componenti dei "Costi per servizi" riflettono le politiche di contenimento adottate dalla società.

### Costi per godimento di beni di terzi

I costi per godimento beni di terzi sono così composti:

	31.12.2013	31.12.2012	Variazioni
Affitto strada proprietà CPT	0	11.251	-11.251
Noleggio macchine ufficio	1.514	1.080	434
Canoni leasing	0	17.525	-17.525
<b>Totale</b>	<b>1.514</b>	<b>29.856</b>	<b>-28.342</b>

Nel presente esercizio il canone per l'utilizzo della strada di proprietà di terzi è stato riaddebitato ai conduttori.

### Costi per il personale

Il numero medio dei dipendenti nel corso dell'anno 2013 è stato di 4 unità per quanto riguarda gli impiegati e di 6 unità per quanto riguarda gli operai.

I costi per il personale sono così composti:

	31.12.2013	31.12.2012	Variazioni
Salari e stipendi	300.793	303.790	-2.997
Oneri sociali	98.175	102.776	-4.601
Trattamento di fine rapporto	24.200	25.815	-1.615
Altri costi	9.264	21.368	-12.104
<b>Totale</b>	<b>432.432</b>	<b>453.749</b>	<b>-21.317</b>

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

### Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono così composti:

	31.12.2013	31.12.2012	Variazioni
Cancelleria e stampati	2.038	4.035	-1.997
Imposta ICI/IMU	139.046	179.078	-40.032
Imposte indirette e tasse	17.951	14.046	3.905
Altri oneri	48.166	4.026	44.140
<b>Totale</b>	<b>207.200</b>	<b>201.185</b>	<b>6.015</b>

Fra gli oneri diversi di gestione sono comprese minusvalenze ordinarie e perdite su crediti per complessivi euro 43.910.

### Proventi e oneri finanziari

I "proventi finanziari" sono composti da interessi attivi su conti correnti e sono variati come segue:

	31.12.2013	31.12.2012	Variazioni
Interessi attivi su c/c bancari	2.147	1.273	874
<b>Totale</b>	<b>2.147</b>	<b>1.273</b>	<b>874</b>

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

Gli “oneri finanziari” sono così composti:

	31.12.2013	31.12.2012	Variazioni
Interessi passivi e commissioni massimo scoperto c/c bancari	25.627	2.221	23.406
Interessi passivi su mutui ipotecari	55.534	133.117	-77.583
Interessi passivi su depositi cauzionali ricevuti	921	0	921
<b>Totale</b>	<b>82.082</b>	<b>135.338</b>	<b>-53.256</b>

## Proventi e oneri straordinari

La voce “proventi straordinari” accoglie poste attive originate dalla sopravvenuta parziale insussistenza di oneri per spese di varia natura iscritti in bilancio o per la rilevazione di ricavi di competenza del precedente esercizio ma non contabilizzati.

Le componenti straordinarie sono variate come segue:

	31.12.2013	31.12.2012	Variazioni
Insussistenza di passivo/sopravvenienze attive	2.017	38.694	-36.677
Costi competenza esercizi precedenti	-4.584	-17.133	12.549
<b>Totale</b>	<b>-2.567</b>	<b>21.561</b>	<b>-24.128</b>

## Imposte sul reddito di esercizio

Le imposte sul reddito correnti sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri da assolvere in applicazione della vigente normativa fiscale. Il debito per imposte correnti è esposto nella voce “Debiti tributari” al netto degli acconti versati o nella voce “Crediti tributari” nel caso in cui gli acconti eccedano il carico di imposte dell'esercizio.

Le imposte anticipate o differite sono calcolate, tenendo conto dell'aliquota di presumibile riversamento (32,32%), sulle differenze temporanee tra il volume di bilancio ed il valore fiscale delle attività e passività.

Le imposte anticipate sono stanziare solo se esiste la ragionevole certezza dell'esistenza negli esercizi in cui si riverteranno le differenze temporanee deducibili, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad utilizzare.

Le imposte sul reddito, di competenza dell'esercizio, ammontano ad euro 183.784 (al 31.12.2012 il saldo era pari a euro 177.965) e sono così scomponibili:

	31.12.2013			31.12.2012		
	IRES	IRAP	Totale	IRES	IRAP	Totale
<b>Utile ante imposte</b>	<b>428.375</b>	<b>428.375</b>		<b>342.215</b>	<b>342.215</b>	
Differenza nella base imponibile fra IRES e IRAP		709.024			566.254	
	<b>428.375</b>	<b>1.137.399</b>		<b>342.215</b>	<b>908.469</b>	
Aliquota di imposta applicabile	27,50%	4,82%		27,50%	4,82%	
<b>Imposte teoriche</b>	<b>117.803</b>	<b>54.823</b>	<b>172.626</b>	<b>94.109</b>	<b>43.788</b>	<b>137.897</b>
Effetto delle agevolazioni fiscali						
Effetto fiscale delle differenze permanenti:						
- costi indeducibili	29.404	9.561	38.964	52.959	11.482	64.441
Altre differenze	-16.801	-11.004	-27.806	-14.556	-9.817	-24.373
<b>Carico d'imposta registrato a conto economico</b>	<b>130.405</b>	<b>53.379</b>	<b>183.784</b>	<b>132.512</b>	<b>45.453</b>	<b>177.965</b>
<b>Aliquota effettiva</b>	<b>30,44%</b>	<b>4,69%</b>	<b>42,90%</b>	<b>38,72%</b>	<b>5,00%</b>	<b>52,00%</b>

## Altre informazioni

I compensi spettanti al Consiglio di Amministrazione per l'anno 2013 ammontano ad euro

33.582, oltre a rimborsi spese e oneri contributivi inerenti; quelli di competenza del Collegio Sindacale sono pari a euro 25.616, di cui euro 11.700 per attività di revisione contabile, oltre oneri contributivi relativi.

### Operazioni con parti correlate ed eventuali accordi particolari

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

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

RIEPILOGO RIPARTIZIONE RICAVI	Toscana Energia Spa	Gea Spa	Comune di Pisa	Totale parti correlate	Altri	Totale Ricavi
Canoni locativi	542.549	516.169	403.684	<b>1.462.402</b>	75.540	<b>1.537.942</b>
Recupero spese servizi gest. immobili e utilizzo aree comuni	722.353	581.217	259.160	<b>1.562.730</b>	250.778	<b>1.813.508</b>
<b>TOTALE</b>	<b>1.264.902</b>	<b>1.097.386</b>	<b>662.844</b>	<b>3.025.132</b>	<b>326.318</b>	<b>3.351.450</b>

Fatta eccezione per quanto sopra, non sussistono operazioni realizzate con parti correlate né accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale dotati dei requisiti richiesti dai punti 22 bis e 22 ter dell'art. 2427, comma 1, c.c..

## Conclusioni

Nel rinviare alla relazione sulla gestione per le ulteriori informative di legge, si dà atto che il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

#### **Per il Consiglio di Amministrazione**

Il Presidente: Vincenzo Mastantuono

Firmato

*Il soggetto che sottoscrive il presente documento dichiara che è conforme a quello originale Tenuto presso la Società. Dichiara altresì che lo Stato Patrimoniale e il Conto Economico sono redatti in modalità non conforme alla tassonomia italiana XBRL in quanto la stessa non è sufficiente a rappresentare la particolare situazione aziendale nel rispetto dei principi di chiarezza, correttezza e veridicità di cui all'art. 2423 de c.c.*

*Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Pisa – autorizzazione n. 6187/2001 del 26.01.2001.*