

# VALDARNO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

## Bilancio di esercizio al 31-12-2016

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

Gli importi presenti sono espressi in Euro

# Stato patrimoniale

	31-12-2016	31-12-2015
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	20.698.428	21.103.446
2) impianti e macchinario	153.926	167.619
3) attrezzature industriali e commerciali	8.242	5.688
4) altri beni	803	2.408
Totale immobilizzazioni materiali	20.861.399	21.279.161
Totale immobilizzazioni (B)	20.861.399	21.279.161
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>II - Crediti</b>		
<b>1) verso clienti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	89.635	200.228
Totale crediti verso clienti	89.635	200.228
<b>5-bis) crediti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	29.446	3.480
Totale crediti tributari	29.446	3.480
<b>5-ter) imposte anticipate</b>		
	132.707	166.280
<b>5-quater) verso altri</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	51.061	18.354
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.751	4.751
Totale crediti verso altri	55.812	23.105
Totale crediti	307.600	393.093
<b>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
4) altre partecipazioni	1.547	1.547
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.547	1.547
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	84.926	286.965
3) danaro e valori in cassa	92	87
Totale disponibilità liquide	85.018	287.052
Totale attivo circolante (C)	394.165	681.692
<b>D) Ratei e risconti</b>		
	29.973	40.346
Totale attivo	21.285.537	22.001.199
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
<b>I - Capitale</b>		
	5.720.000	5.720.000
<b>IV - Riserva legale</b>		
	110.151	92.166
<b>VI - Altre riserve, distintamente indicate</b>		
Riserva straordinaria	1.678.476	1.405.528
Varie altre riserve	8.332.844	8.332.846
Totale altre riserve	10.011.320	9.738.374
<b>VIII - Utili (perdite) portati a nuovo</b>		
	0	(68.766)
<b>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</b>		
	357.533	359.699
Totale patrimonio netto	16.199.004	15.841.473
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
4) altri	379.095	452.890

Totale fondi per rischi ed oneri	379.095	452.890
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	190.535	189.970
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	859.859	949.787
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.974.897	3.797.048
Totale debiti verso banche	3.834.756	4.746.835
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	334.886	365.094
Totale debiti verso fornitori	334.886	365.094
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	76.730	125.535
Totale debiti tributari	76.730	125.535
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	20.168	22.442
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	20.168	22.442
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	92.805	95.779
esigibili oltre l'esercizio successivo	157.558	157.558
Totale altri debiti	250.363	253.337
Totale debiti	4.516.903	5.513.243
E) Ratei e risconti	0	3.623
Totale passivo	21.285.537	22.001.199

## Conto economico

	31-12-2016	31-12-2015
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.615.629	2.905.574
5) altri ricavi e proventi		
altri	16.536	29.036
Totale altri ricavi e proventi	16.536	29.036
Totale valore della produzione	2.632.165	2.934.610
B) Costi della produzione		
7) per servizi	911.101	1.255.838
8) per godimento di beni di terzi	738	1.056
9) per il personale		
a) salari e stipendi	290.032	297.949
b) oneri sociali	94.871	95.501
c) trattamento di fine rapporto	24.177	23.855
e) altri costi	11.976	10.020
Totale costi per il personale	421.056	427.325
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	3.952
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	423.147	423.949
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	17.485
Totale ammortamenti e svalutazioni	423.147	445.386
14) oneri diversi di gestione	264.705	219.409
Totale costi della produzione	2.020.747	2.349.014
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	611.418	585.596
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	48	9
Totale proventi diversi dai precedenti	48	9
Totale altri proventi finanziari	48	9
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	23.555	50.802
Totale interessi e altri oneri finanziari	23.555	50.802
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(23.507)	(50.793)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	587.911	534.803
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	196.805	141.053
imposte differite e anticipate	33.573	34.051
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	230.378	175.104
21) Utile (perdita) dell'esercizio	357.533	359.699

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2016	31-12-2015
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	357.533	359.699
Imposte sul reddito	230.378	175.104
Interessi passivi/(attivi)	23.507	50.793
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(250)	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	611.168	585.596
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	24.177	23.855
Ammortamenti delle immobilizzazioni	423.147	427.901
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	17.485
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	-	(211)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	447.324	469.030
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.058.492	1.054.626
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	110.593	238.901
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(30.208)	(101.342)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	10.373	5.375
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(3.623)	(3.080)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(58.399)	41.206
Totale variazioni del capitale circolante netto	28.736	181.060
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.087.228	1.235.686
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	(23.507)	(50.793)
(Imposte sul reddito pagate)	(251.133)	(30.970)
(Utilizzo dei fondi)	(97.408)	(160.517)
Totale altre rettifiche	(372.048)	(242.280)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	715.180	993.406
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(5.385)	-
Disinvestimenti	250	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(5.135)	-
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	39.415	(171.707)
(Rimborso finanziamenti)	(951.494)	(775.087)
<b>Mezzi propri</b>		
(Rimborso di capitale)	(2)	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(912.081)	(946.794)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(202.036)	46.612
<b>Disponibilità liquide a inizio esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	286.965	240.067
Danaro e valori in cassa	87	373
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	287.052	240.440

Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	84.926	286.965
Danaro e valori in cassa	92	87
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	85.018	287.052

## **Informazioni in calce al rendiconto finanziario**

Il rendiconto finanziario dettaglia le dinamiche dei flussi che hanno determinato la variazione delle disponibilità liquide nel corso dell'esercizio.

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2016

## Nota integrativa, parte iniziale

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

Il presente bilancio - riferito alla data del 31.12.2016 e composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa - è il terzo successivo alla nomina del liquidatore ed è stato redatto ai sensi dell'art. 2490, co. 4, c.c., tenuto conto delle indicazioni fornite dal principio contabile OIC n. 5; il bilancio iniziale di liquidazione e i documenti richiesti dall'art. 2490 c.c. sono stati riportati in allegato al bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2014.

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

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del presente bilancio tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. n. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. n. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC. Le predette modifiche non hanno inciso sui criteri di valutazione, i quali non sono mutati rispetto all'ultimo bilancio approvato; al riguardo si evidenzia che la società, ai sensi dell'art. 12, co. 2, D.lgs. 139/2015, ha usufruito della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato nella valutazione dei crediti e dei debiti sorti anteriormente al 1° gennaio 2106.

Come già evidenziato nel bilancio iniziale di liquidazione, i criteri della stessa, deliberati dall'assemblea straordinaria del 5 dicembre 2014, prevedono di fatto la continuazione dell'attività dell'impresa, ai fini della conservazione del suo valore in funzione del miglior possibile realizzo.

Tenuto conto di quanto sopra si precisa che il presente bilancio, come il precedente bilancio alla data del 31.12.2015, è stato redatto dal liquidatore secondo criteri valutativi di presunto realizzo/estinzione per quanto riguarda il patrimonio immobiliare da assegnare ai soci; per il restante patrimonio sociale sono stati adottati i valori di funzionamento.

Si tratta di una deroga, conforme al dettato dell'art. 2423, co. 4, c.c., al criterio del "costo storico", resa necessaria al fine di fornire una rappresentazione veritiera e corretta del patrimonio di liquidazione. Nel bilancio dell'esercizio 2015 è dato conto dell'impatto sul patrimonio netto prodotto dalla suddetta deroga.

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

Lo stato patrimoniale alla data del 31.12.2016 comprende le rettifiche operate in sede di redazione del bilancio iniziale di liquidazione e le ulteriori rettifiche conseguenti alla intervenuta disponibilità di una stima puntuale del patrimonio di liquidazione di cui si darà conto nel seguito della presente nota integrativa.

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



## Nota integrativa, attivo

### Immobilizzazioni

#### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, valutate al costo nei precedenti esercizi, sono state interamente svalutate nel bilancio al 31.12.2015 a seguito della ulteriore analisi della loro funzionalità rispetto allo stato di liquidazione delle società.

Tali immobilizzazioni erano esposte nei precedenti bilanci al netto degli ammortamenti calcolati in considerazione della loro utilità pluriennale con il consenso del collegio sindacale.

Le immobilizzazioni immateriali riguardano i costi sostenuti per la stipula dei contratti di mutuo, ammortizzati in rapporto alla durata dei mutui stessi, i quali sono stati valutati al valore nominale anziché con il criterio del costo ammortizzato.

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

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
Costo	6.535	74.742	81.277
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	6.535	57.257	63.792
Svalutazioni	-	17.485	17.485
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Ammortamento dell'esercizio	-	3.742	3.742
Altre variazioni	-	3.742	3.742
<b>Valore di fine esercizio</b>			
Costo	6.535	74.742	81.277
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	6.535	60.999	67.534
Svalutazioni	-	13.743	13.743

In maggiore dettaglio, si evidenzia quanto segue.

	Oneri pluriennali CR Pisa	Oneri pluriennali San Paolo	Oneri pluriennali locazioni	Software	Totale
<b>Consistenza esercizio precedente:</b>					
Costo storico	32.924	33.348	8.470	6.535	81.066
Svalutazioni	-5.681	-10.110	-1.694	0	-17.485
Fondo ammortamento	-27.243	-23.238	-6.775	-6.535	-63.792
<b>Consistenza al 31.12.2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Variazioni dell'esercizio:</b>					
Acquisizioni dell'esercizio	0	0	0	0	0
Ammortamenti	-1.566	-1.752	-423	0	-3.742
Ripristini di valore	1.566	1.752	423	0	3.742
<b>Totale variazioni</b>	<b>-7.247</b>	<b>-11.861</b>	<b>-2.118</b>	<b>0</b>	<b>-21.227</b>
<b>Consistenza esercizio in corso:</b>					
Costo storico	32.924	33.348	8.470	6.535	81.276
Svalutazioni	-4.115	-8.358	-1.271	0	-13.743
Fondo ammortamento	-28.810	-24.990	-7.199	-6.535	-67.534
<b>Consistenza al 31.12.2016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Immobilizzazioni materiali

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

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

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

### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
<b>Costo</b>	21.170.489	978.252	589.204	6.421	22.744.366
<b>Rivalutazioni</b>	9.501.704	-	-	-	9.501.704
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	9.677.211	810.633	583.516	4.013	11.075.373
<b>Svalutazioni</b>	5.891.536	-	-	-	5.891.536
<b>Valore di bilancio</b>	21.103.446	167.619	5.688	2.408	21.279.161
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	-	-	5.386	-	5.386
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	-	-	1.680	-	1.680
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	405.018	13.693	2.832	1.605	423.148
<b>Altre variazioni</b>	-	-	1.680	-	1.680
<b>Totale variazioni</b>	(405.018)	(13.693)	2.554	(1.605)	(417.762)
<b>Valore di fine esercizio</b>					
<b>Costo</b>	21.170.489	978.252	592.910	6.421	22.748.072
<b>Rivalutazioni</b>	9.501.704	-	-	-	9.501.704

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	10.082.229	824.326	584.667	5.618	11.496.840
<b>Svalutazioni</b>	5.891.536	-	-	-	5.891.536
<b>Valore di bilancio</b>	20.698.428	153.926	8.242	803	20.861.399

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

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

Nel primo scorcio dell'esercizio 2016, sulla base di una procedura di consultazione, è stato affidato l'incarico di periziare il valore del patrimonio immobiliare della società a un terzo stimatore indipendente di comprovata esperienza e affidabilità. Le risultanze della stima - con la quale l'intero patrimonio immobiliare della società è stato puntualmente valutato in 21.103.446 - sono state recepite nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2015, nel quale è stata conseguentemente rilevata una rettifica di euro 5.891.536, rilevata in contropartita di una corrispondente riduzione della riserva iscritta nel patrimonio netto e si è provveduto ad adeguare il carico fiscale latente sui valori di assegnazione, iscritto nel fondo costi e oneri di liquidazione, tenendo conto del nuovo valore di stima nonché delle novità legislative introdotte dalla legge di stabilità 2016 in tema di assegnazione agevolata dei beni immobili.

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

Classificazione contabile	Costo residuo 31.12.2014	RETTIFICHE INIZIALI DI LIQUIDAZIONE	VALORE INIZIALE DI LIQUIDAZIONE	RISCONTO CONTRIBUTI 2015	AMMORTAMENTI LORDI 2015	RETTIFICHE DI VALORE 2015	VALORE DI LIQUIDAZIONE 31.12.2015
Terreni e fabbricati 1° Lotto	7.217.246	10.324.595	17.541.841	130.041	-375.345	-4.933.290	12.363.247
Terreni e fabbricati 2° Lotto	4.600.548	3.371.604	7.972.152	134.531	-228.813	-910.660	6.967.210
Terreni edificati, strade e altre aree	4.553.643	-4.553.643	0	0	0	0	0
Totale "Ex Gea", piazzale attrezzato e costruzioni leggere	1.526.859	359.148	1.886.007	8.061	-73.493	-47.586	1.772.989
<b>TOTALE</b>	<b>17.898.296</b>	<b>9.501.704</b>	<b>27.400.000</b>	<b>272.633</b>	<b>-677.651</b>	<b>-5.891.536</b>	<b>21.103.446</b>

Classificazione contabile	VALORE DI LIQUIDAZIONE 31.12.2015	RISCONTO CONTRIBUTI 2016	AMMORTAMENTI LORDI 2016	VALORE DI LIQUIDAZIONE 31.12.2016
Terreni e fabbricati 1° Lotto	12.363.247	130.041	-375.345	12.117.943
Terreni e fabbricati 2° Lotto	6.967.210	134.531	-228.813	6.872.928
Terreni edificati, strade e altre aree	0	0	0	0
Totale "Ex Gea", piazzale attrezzato e costruzioni leggere	1.772.989	8.061	-73.493	1.707.557
<b>TOTALE</b>	<b>21.103.446</b>	<b>272.633</b>	<b>-677.651</b>	<b>20.698.428</b>

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

Costo fiscale - Classificazione contabile	Costo residuo 31.12.2016	Contributi da riscontare	Quota tassata dei contributi da riscontare	Costo fiscale al 31.12.2016
Totale fabbricati 1° Lotto	6.466.556	-2.218.891	460.473	4.708.138
Totale fabbricati 2° Lotto	4.142.922	-2.425.442	0	1.717.480
Totale fabbricati "Ex Gea"	1.130.747	0	0	1.130.747
Piazzale attrezzato	246.785	-144.479	0	102.307
Terreni edificati, strade e altre aree	4.553.643	0	0	4.553.643
Costruzioni leggere	2.340	0	0	2.340
<b>TOTALE</b>	<b>16.542.994</b>	<b>-4.788.812</b>	<b>460.473</b>	<b>12.214.656</b>

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

Si segnala infine che, in forza di quanto previsto all'art. 1, co. 115-120, L. 28.12.2015, n. 208, come prorogato dall'art. 1, co. 565, L. 11.12.2016, n. 232, sulle plusvalenze derivanti da assegnazioni immobiliari fatte entro il 30 settembre 2017 è applicabile un'imposta sostitutiva dell'IRES e dell'IRAP con aliquota agevolata dell'8 per cento.

## Attivo circolante

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti sono iscritti al valore di presumibile realizzo.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	200.228	(110.593)	89.635	89.635	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	3.480	25.966	29.446	29.446	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	166.280	(33.573)	132.707		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	23.105	32.707	55.812	51.061	4.751
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>393.093</b>	<b>(85.493)</b>	<b>307.600</b>	<b>170.142</b>	<b>4.751</b>

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

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

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	89.635	89.635
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	29.446	29.446
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	132.707	132.707
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	55.812	55.812
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>307.600</b>	<b>307.600</b>

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

### Crediti verso clienti

La voce risulta così composta:

	31.12.2016	31.12.2015	Variazioni
Crediti verso clienti	349.069	217.877	131.192
Fatture da emettere	39.345	22.015	17.330
Note di credito da emettere/anticipi da clienti	-298.779	-39.663	-259.115
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>89.635</b>	<b>200.228</b>	<b>-110.593</b>

### Crediti tributari e imposte anticipate

La voce comprende:

	31.12.2016	31.12.2015	Variazioni
Credito verso erario per imposte sul reddito	0	0	0
Crediti verso erario per IVA	29.446	3.480	25.966
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>29.446</b>	<b>3.480</b>	<b>25.966</b>

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

	31.12.2016			31.12.2015			Variazione
	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota	Effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota	Effetto fiscale	
Compensi amministratori da corrispondere	0	24,00%	0	2.055	27,50%	565	-565
Quota contributo 1° Lotto tassato	460.471	28,82%	132.708	490.611	32,32%	158.565	-25.858
Svalutazioni di immobilizzazioni materiali e crediti	0	24,00%	0	26.000	27,50%	7.150	-7.150
<b>Totale imposte anticipate</b>	<b>460.471</b>	<b>28,82%</b>	<b>132.708</b>	<b>637.204</b>	<b>31,44%</b>	<b>166.281</b>	<b>-33.573</b>

Le imposte anticipate sono state liquidate assumendo un'aliquota IRES del 24,0% 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 460.471) relativa agli immobili realizzati con il 1° Lotto dei Lavori, che pur essendo ancora iscritta nei risconti passivi (esposti in bilancio in riduzione del costo degli immobili), è già stata tassata in virtù della normativa vigente all'epoca della sua erogazione.

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

### Crediti verso altri

La voce risulta così composta:

	31.12.2016	31.12.2015	Variazioni
Anticipi a fornitori	44.755	6.571	38.184
Cauzioni a terzi	4.751	4.751	0
Verso altri	6.306	11.783	-5.477
<b>Totale altri crediti</b>	<b>55.813</b>	<b>23.105</b>	<b>32.708</b>

### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

## 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.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	286.965	(202.039)	84.926
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	87	5	92
<b>Totale disponibilità liquide</b>	287.052	(202.034)	85.018

Al fine di una più completa informativa si rinvia al prospetto del rendiconto finanziario per gli anni 2016 e 2015.

## **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:

	31.12.2016	31.12.2015	Variazioni
Risconti su premi assicurativi	0	39.500	-39.500
Altri	29.973	846	29.127
<b>Totale risconti attivi</b>	<b>29.973</b>	<b>40.346</b>	<b>-10.373</b>

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

#### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Decrementi		
Capitale	5.720.000	-	-		5.720.000
Riserva legale	92.166	17.985	-		110.151
Altre riserve					
Riserva straordinaria	1.405.528	272.948	-		1.678.476
Varie altre riserve	8.332.846	-	2		8.332.844
Totale altre riserve	9.738.374	272.948	2		10.011.320
Utili (perdite) portati a nuovo	(68.766)	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	359.699	(359.699)	-	357.533	357.533
Totale patrimonio netto	15.841.473	(68.766)	2	357.533	16.199.004

### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Rettifiche di liquidazione	8.332.844
Totale	8.332.844

#### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	5.720.000	Capitale	C	-	-	-
Riserva legale	110.151	Utili	C	-	-	-
Altre riserve						
Riserva straordinaria	1.678.476	Utili	C	-	68.766	-
Varie altre riserve	8.332.844	Utili	C	-	-	4.091.536
Totale altre riserve	10.011.320			-	68.766	4.091.536
Totale	15.841.471			-	68.766	4.091.536
Quota non distribuibile				(15.841.471)		
Residua quota distribuibile				15.841.471		

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

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

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per altre ragioni
Rettifiche di liquidazione	8.332.844	Utili	C	4.091.536
<b>Totale</b>	<b>8.332.844</b>			

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

La riserva da rettifiche di liquidazione è stata alimentata in positivo, per euro 8.994.246, con l'adeguamento del costo degli immobili (al netto dei contributi non riscattati), ai valori stimati con la perizia redatta da Praxi s.p.a. e in negativo, per euro 611.400, con l'ammontare iniziale del fondo costi e oneri di liquidazione, al netto della rettifica di 1.800.000 euro conseguente alle novità legislative in materia di assegnazioni di beni ai soci, introdotte dalla legge di stabilità 2016.

La riserva in discorso dovrà essere ridotta di tale ultimo ammontare qualora entro il 30 settembre 2017 il socio Toscana Energia non dovesse fruire dell'assegnazione agevolata degli immobili sociali.

## Fondi per rischi e oneri

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	452.890	452.890
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	73.795	73.795
Totale variazioni	(73.795)	(73.795)
Valore di fine esercizio	379.095	379.095

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

FONDO COSTI E ONERI DI LIQUIDAZIONE	Previsione 2015 - 2017	Rettifiche e adeguamenti 2015	Utilizzi precedenti	Importo Iniziale	Utilizzi 2016	Importo finale
<b>Costi e oneri di Liquidazione</b>						
Costi amministrativi per l'ufficio della liquidazione	10.000		0	10.000	0	10.000
Compenso del liquidatore	71.400		28.510	42.890	24.960	17.930
Stime e valutazioni peritali	50.000		0	50.000	21.986	28.015
Costi tecnici di assegnazione (frazionamenti, lavori, etc.)	150.000		0	150.000	26.850	123.150
Ires ed Irap su plusvalenze di assegnazione	2.000.000	-1.800.000	0	200.000	0	200.000
Transazioni e oneri per rapporti locativi	130.000		130.000	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>2.411.400</b>	<b>-1.800.000</b>	<b>158.510</b>	<b>452.890</b>	<b>73.796</b>	<b>379.095</b>

La rettifica delle imposte latenti sulle assegnazioni operata nel precedente esercizio è stata mantenuta sulla base del ragionevole presupposto che entro la data del 30.09.2017 potrà essere perfezionato il riparto del patrimonio spettante al socio Toscana Energia; si rinvia, in proposito, a quanto illustrato a commento delle immobilizzazioni materiali e del patrimonio netto.

Gli utilizzi del fondo, ammontanti a complessivi 73.596 euro, sono stati imputati al Conto Economico in riduzione della voce "Costi per servizi".



## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

Gli utilizzi sono connessi al pensionamento di una unità di lavoro dipendente nel mese di giugno.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	189.970
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	24.177
Utilizzo nell'esercizio	17.912
Altre variazioni	(5.700)
Totale variazioni	565
Valore di fine esercizio	190.535

## Debiti

### Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	4.746.835	(912.079)	3.834.756	859.859	2.974.897
Debiti verso fornitori	365.094	(30.208)	334.886	334.886	-
Debiti tributari	125.535	(48.805)	76.730	76.730	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	22.442	(2.274)	20.168	20.168	-
Altri debiti	253.337	(2.974)	250.363	92.805	157.558
<b>Totale debiti</b>	<b>5.513.243</b>	<b>(996.340)</b>	<b>4.516.903</b>	<b>1.384.448</b>	<b>3.132.455</b>

### Debiti verso banche

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

	Importo originario	Residuo debito al 31.12.2015	Rimborsi 2016	Residuo debito al 31.12.2016	Con scadenza entro l'esercizio successivo	Con scadenza oltre l'esercizio successivo	
						Con durata residua inferiore a 5 anni	Con durata residua superiore a 5 anni
<b>Debiti verso banche:</b>							
Mutuo CRP/B. Intesa	5.164.569	1.417.699	466.637	951.062	316.538	634.524	0
OPI n. 66863	3.615.199	1.326.433	204.320	1.122.113	210.825	911.289	0
OPI n. 68214	1.549.371	734.509	88.951	645.559	93.892	551.666	0
OPI n. 73596	2.700.000	1.268.193	191.586	1.076.607	199.189	877.418	0
<b>Totale</b>	<b>13.029.139</b>	<b>4.746.835</b>	<b>951.494</b>	<b>3.795.341</b>	<b>820.444</b>	<b>2.974.897</b>	<b>0</b>

Servizio mutui passivi

**ESERCIZIO CORRENTE**  
Interessi

**ESERCIZIO PRECEDENTE**  
Interessi

	<b>Rimborsi</b>	<b>passivi</b>	<b>Totale</b>	<b>Rimborsi</b>	<b>passivi</b>	<b>Totale</b>
Mutuo CRP/B. Intesa	466.637	8.581	475.218	307.848	13.013	320.860
OPI n. 66863	204.320	4.205	208.525	198.234	8.602	206.837
OPI n. 68214	88.951	1.852	90.803	84.473	5.414	89.887
OPI n. 73596	191.586	2.841	194.427	184.532	4.948	189.479
<b>Totale</b>	<b>951.494</b>	<b>17.479</b>	<b>968.973</b>	<b>775.087</b>	<b>31.976</b>	<b>807.065</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.

	31.12.2016	31.12.2015	Variazioni
Debiti verso fornitori	233.889	244.450	-10.561
Fatture da ricevere	104.386	120.644	-16.258
Note di credito da ricevere	-3.389	0	-3.389
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>334.886</b>	<b>365.094</b>	<b>-30.208</b>

### Debiti tributari

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

	31.12.2016	31.12.2015	Variazioni
Debiti per ritenute acconto v/lav. autonomi	6.097	2	6.095
Debiti per ritenute v/personale e parasub.	14.390	14.750	-360
Debiti per imposta sostitutiva rivalutazione TFR	495	701	-206
Debiti per saldo IRES / IRAP	55.748	110.081	-54.333
Debiti per Iva	0	0	0
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>76.730</b>	<b>125.535</b>	<b>-48.805</b>

### Debiti verso istituti di previdenza

	31.12.2016	31.12.2015	Variazioni
I.N.P.S.	18.899	21.666	-2.768
INAIL	0	0	0
Altri	1.269	776	493
<b>Totale debiti verso Istituti di previdenza</b>	<b>20.168</b>	<b>22.442</b>	<b>-2.275</b>

### Altri debiti

	31.12.2016	31.12.2015	Variazioni
Debiti vs personale per retrib. e mensilità agg.ve	30.407	33.316	-2.910
Debiti vs conduttori per transazioni	55.000	55.000	0
Debiti vs Consiglio di Amministrazione	2.055	2.055	0
Depositi cauzionali su locazioni	157.558	157.558	0
Altri	5.343	5.408	-64
<b>Totale altri debiti</b>	<b>250.363</b>	<b>253.337</b>	<b>-2.974</b>

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

Nessun debito è relativo a creditori esteri.

### Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	3.834.756	3.834.756
Debiti verso fornitori	334.886	334.886
Debiti tributari	76.730	76.730
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	20.168	20.168
Altri debiti	250.363	250.363
<b>Debiti</b>	<b>4.516.903</b>	<b>4.516.903</b>

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	3.795.341	3.795.341	39.415	3.834.756
Debiti verso fornitori	-	-	334.886	334.886
Debiti tributari	-	-	76.730	76.730
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	20.168	20.168
Altri debiti	-	-	250.363	250.363
<b>Totale debiti</b>	<b>3.795.341</b>	<b>3.795.341</b>	<b>721.562</b>	<b>4.516.903</b>

### Ratei e risconti passivi

I risconti relativi ai contributi UE "1° e 2° Lotto" sono stati riclassificati in riduzione del costo degli immobili anziché in una apposita voce del passivo.

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

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

Nei bilanci di liquidazione, volendosi evidenziare nell'attivo del bilancio il valore stimato di assegnazione degli immobili, la voce è stata riclassificata e imputata direttamente a riduzione del costo.

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

Di seguito si evidenzia comunque la composizione e la variazione dei contributi da riscontare e dei ratei passivi.

	31.12.2016			31.12.2015			Variazioni
	Entro eser. successivo	Oltre eser. successivo	Totale	Entro eser. successivo	Oltre eser. successivo	Totale	
Risconti su contributo U.E. 1° lotto	130.041	2.088.850	2.218.891	130.041	2.218.891	2.348.932	-130.041
Risconti su contributo U.E. 2° lotto	142.592	2.427.329	2.569.921	142.592	2.569.921	2.712.513	-142.592
Ratei passivi	0	0	0	3.623	0	3.623	-3.623
<b>Totale risconti passivi</b>	<b>272.633</b>	<b>4.516.179</b>	<b>4.788.812</b>	<b>276.256</b>	<b>4.788.812</b>	<b>5.065.068</b>	<b>-276.256</b>

## Nota integrativa, conto economico

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

### Valore della produzione

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Canoni locativi	1.570.115
Riaddebito costo servizi	710.214
Riaddebito costo del personale	295.955
Servizi extra ai conduttori	39.345
<b>Totale</b>	<b>2.615.629</b>

I ricavi delle prestazioni rese sono variati come segue:

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	31.12.2016	31.12.2015	Variazioni
Canoni locativi	1.570.115	1.527.346	42.770
Ricavi accessori - Riaddebito costo servizi	710.214	1.041.344	-331.130
Ricavi accessori - Riaddebito costo personale	295.955	313.635	-17.680
Ricavi accessori - Servizi extra ai conduttori	39.345	23.249	16.096
Ricavi accessori - Ricarico su costi riaddebitati	0	0	0
<b>Totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>2.615.629</b>	<b>2.905.574</b>	<b>-289.945</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:

	31.12.2016	31.12.2015	Variazioni
Sopravvenienze attive	16.282	24.693	-8.411
Altri oneri e proventi	254	4.344	-4.090
<b>Totale</b>	<b>16.536</b>	<b>29.037</b>	<b>-12.501</b>

La quota dei contributi di competenza dell'esercizio è stata imputata a diretta riduzione degli ammortamenti. Per effetto delle modifiche introdotte allo schema di conto economico dal D.lgs. 139/2012, la voce accoglie le sopravvenienze attive rilevate nei precedenti bilanci fra i componenti straordinari.

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

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
<b>Italia</b>	<b>2.615.629</b>
<b>Totale</b>	<b>2.615.629</b>

### Costi della produzione

## Costi per servizi

Tale voce comprende:

	31.12.2016	31.12.2015	Variazioni
Compensi e spese per organi sociali	9.540	18.060	-8.520
Energia elettrica, gas, acqua	328.386	481.047	-152.662
Legali, amministrative e fiscali	64.211	71.197	-6.985
Manutenzioni	264.184	226.720	37.464
Oneri bancari	3.651	1.595	2.056
Assicurazioni	41.340	40.945	394
Prestazioni di assistenza e coordinamento tecnico	25.541	34.905	-9.364
Servizio di vigilanza e controllo accessi	26.392	102.000	-75.608
Servizio pulizie	90.162	230.873	-140.711
Varie	57.694	48.497	9.197
<b>Totale</b>	<b>911.101</b>	<b>1.255.838</b>	<b>-344.738</b>

Le variazioni intervenute nelle varie componenti dei "Costi per servizi" riflettono le politiche di contenimento adottate dalla società. L'importo è esposto al netto dell'utilizzo del fondo costi e oneri di liquidazione per euro 73.796 a copertura dei costi indicati in sede di commento della corrispondente voce del passivo

## Costi per il personale

Il numero medio dei dipendenti nel corso dell'anno 2016 è stato di 4 unità per quanto riguarda gli impiegati e di 5,5 unità per quanto riguarda gli operai.

Alla data del 31 dicembre il personale si è ridotto da dieci a nove unità per effetto di un pensionamento intervenuto nel corso dell'esercizio.

I costi per il personale sono variati come segue.

	31.12.2016	31.12.2015	Variazioni
Salari e stipendi	290.032	297.949	-7.917
Oneri sociali	94.871	95.501	-631
Trattamento di fine rapporto	24.177	23.855	322
Altri costi	11.976	10.020	1.956
<b>Totale</b>	<b>421.056</b>	<b>427.325</b>	<b>-6.269</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:

	31.12.2016	31.12.2015	Variazioni
Cancelleria e stampati	1.286	821	465
Imposta ICI/IMU	220.598	193.526	27.072
Imposte indirette e tasse	32.324	19.178	13.146
Altri oneri	10.497	5.884	4.613
<b>Totale</b>	<b>264.705</b>	<b>219.409</b>	<b>45.296</b>

## Proventi e oneri finanziari

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

Gli "oneri finanziari" sono dettagliati nella successiva tabella.

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

	Interessi e altri oneri finanziari
<b>Debiti verso banche</b>	22.128

	Interessi e altri oneri finanziari
Altri	1.427
<b>Totale</b>	<b>23.555</b>

In ulteriore dettaglio:

	31.12.2016	31.12.2015	Variazioni
Interessi passivi su c/c bancari e commissioni massimo scoperto	4.649	18.824	-14.175
Interessi passivi su mutui ipotecari	17.479	31.976	-14.497
Altri interessi passivi e oneri finanziari	1.427	2	1.425
<b>Totale</b>	<b>23.555</b>	<b>50.802</b>	<b>-27.247</b>

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

### Imposte sul reddito di esercizio

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

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

Le imposte anticipate sono state stanziate esistendo la ragionevole certezza dell'esistenza negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad utilizzare.

## Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
<b>A) Differenze temporanee</b>		
Totale differenze temporanee deducibili	460.471	460.471
Differenze temporanee nette	(460.471)	(460.471)
<b>B) Effetti fiscali</b>		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(142.633)	(23.647)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	32.120	1.453
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(110.513)	(22.195)

Le imposte sul reddito, di competenza dell'esercizio, ammontano ad euro 230.378 (al 31.12.2015 il saldo era pari a euro 175.104) e sono così scomponibili:

	31.12.2016			31.12.2015		
	IRES	IRAP	Totale	IRES	IRAP	Totale
Utile ante imposte	587.911	587.911		534.803	534.803	
Differenza nella base imponibile fra IRES e IRAP		444.563			471.497	
	587.911	1.032.474		534.803	1.006.300	
Aliquota di imposta applicabile	27,50%	4,82%		27,50%	4,82%	
<b>Imposte teoriche</b>	<b>161.676</b>	<b>49.765</b>	<b>211.441</b>	<b>147.071</b>	<b>48.504</b>	<b>195.574</b>
Effetto delle agevolazioni fiscali						
<b>Effetto fiscale delle differenze permanenti:</b>						
Per costi indeducibili	56.687	9.170	65.857	60.390	9.144	69.535

Per altre differenze	-23.465	-23.455	-46.920	-68.517	-21.488	-90.005
<b>Carico d'imposta registrato a conto economico</b>	<b>194.897</b>	<b>35.481</b>	<b>230.378</b>	<b>138.944</b>	<b>36.160</b>	<b>175.104</b>
<b>Aliquota effettiva</b>	<b>33,15%</b>	<b>3,44%</b>	<b>39,19%</b>	<b>25,98%</b>	<b>3,59%</b>	<b>32,74%</b>

## Nota integrativa, altre informazioni

### Dati sull'occupazione

	Numero medio
Impiegati	4
Operai	6
Totale Dipendenti	10

### Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

I compensi spettanti al liquidatore per il periodo chiuso al 31.12.2016 ammontano ad euro 24.960; quelli di competenza del sindaco unico, al netto del contributo integrativo per casse di previdenza, sono pari a euro 9.000, di cui euro 4.000 per attività di revisione contabile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	24.960	9.540

### Compensi al revisore legale o società di revisione

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	4.000
Altri servizi di verifica svolti	5.540
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	9.540

### Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

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

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

RIEPILOGO RIPARTIZIONE RICAVI	Toscana Energia Spa	Gea Spa	Comune di Pisa	Totale parti correlate	Altri	Totale Ricavi
Canoni locativi	533.566	605.606	292.280	<b>1.431.451</b>	138.664	<b>1.570.115</b>
Recupero spese servizi gest. immobili e utilizzo aree comuni	435.324	418.095	120.549	<b>973.608</b>	32.201	<b>1.006.169</b>
Servizi extra condominiali	8.640	0	0	<b>8.640</b>	30.705	<b>39.345</b>
<b>TOTALE</b>	<b>977.529</b>	<b>1.023.701</b>	<b>412.829</b>	<b>2.414.060</b>	<b>201.570</b>	<b>2.615.629</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.

### Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio



Segnaliamo che nel mese di febbraio 2017 Valdarno ha ricevuto da una società di dimensione nazionale una concreta e congrua proposta di acquisto riguardante la quasi totalità del fabbricato denominato "Edificio P". L'assemblea dei soci tenutasi il 10.03.2017 ha quindi autorizzato il Liquidatore, in deroga ai criteri di svolgimento della liquidazione deliberati dall'assemblea del 5.12.2014, a negoziare e a concludere la vendita. Si ritiene che l'operazione potrà andare a buon fine entro il mese di luglio 2017.

## **Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio di euro 357.533, il Liquidatore ne propone la seguente destinazione:

- il 5 per cento, pari a euro 17.877, alla riserva legale;
- la differenza, pari a euro 339.656, alla riserva straordinaria.

## **Nota integrativa, parte finale**

### **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 2016, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa e Rendiconto Finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società nonché il risultato economico dell'esercizio.

Pisa, 31 marzo 2017

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

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

***Il liquidatore***

dott. Sandro Sgalippa