

---

# **Valdarno S.r.l.**

in liquidazione

**Bilancio al 31 Dicembre 2016**

## **Relazione sulla gestione**



**Valdarno S.r.l.**  
in liquidazione

**Bilancio al 31 Dicembre 2016**

**Relazione sulla gestione**

**Sommario**

1. Introduzione
2. Situazione generale della Società - Profilo economico
3. Situazione generale della Società - Profilo patrimoniale
4. Situazione generale della Società - Indicatori non finanziari di risultato
5. Informazioni sui principali rischi ed incertezze
6. Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente
7. Informazioni relative alle relazioni con il personale
8. Situazione fiscale della Società
9. Attività di Ricerca e sviluppo (articolo 2428 n. 1)
10. Rapporti con imprese del gruppo (articolo 2428 n. 2)
11. Azioni proprie e del gruppo (articolo 2428 n. 3)
12. Operazioni su azioni proprie e del gruppo (articolo 2428 n. 4)
13. Evoluzione prevedibile della gestione (articolo 2428 n. 6)
14. Uso di strumenti finanziari (articolo 2428, n. 6-bis)
15. Altre notizie e informazioni
16. Proposta di destinazione dell'utile di esercizio.



**Signori Soci,**

unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, redatto secondo quanto previsto dalla legislazione civilistica, sottopongo alla Vostra approvazione la presente relazione sulla gestione che fornisce le informazioni previste e richieste dagli artt. 2428 e 2490, co. 2, c.c., come integrati dalle previsioni del principio contabile OIC 5 del giugno 2008.

Si premette che la società nel rispetto delle speciali disposizioni legislative applicabili alle società controllate da Enti Locali, tende a perseguire gli obiettivi gestionali, generali e speciali, definiti dal Comune di Pisa ai sensi dell'art. 147-quater, co. 2, D.Lgs. 267/2000, nella Relazione Previsionale Programmatica 2015-2017, allegata alla delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 23.12.2014.

Il bilancio che siete invitati ad approvare comprende il periodo dallo 01.01.2016 al 31.12.2016, terzo esercizio della gestione liquidatoria apertasi il 19.12.2014.

In riferimento a quanto previsto dall'art. 2490, co. 2, c.c., si fornisce l'informativa che segue.

*a) Specifiche indicazioni deliberate dall'assemblea sui criteri con i quali deve svolgersi la liquidazione e sui poteri dei liquidatori.*

In data 19 dicembre 2014 ha avuto effetto la delibera di anticipato scioglimento della società, adottata il 5 dicembre 2014, che ha stabilito che le operazioni di liquidazione dovranno essere effettuate mediante assegnazione del patrimonio immobiliare ai soci e contestuale trasferimento della gestione del compendio immobiliare a un amministratore di condominio.

La deliberazione di anticipato scioglimento è stata adottata in considerazione di quanto previsto dall'art. 3, co. 27, ss., L. 24.12.2007, n. 244, tenuto conto di quanto disposto dall'art. 1, co. 568-bis, lett. a, L. 27.12.2013, n. 144.

I criteri di liquidazione, deliberati dall'assemblea straordinaria del 5 dicembre 2014, prevedono di fatto la continuazione dell'attività dell'impresa, ai fini della conservazione del suo valore in funzione del miglior possibile realizzo.

La liquidazione, pertanto, è tenuta a perseguire, anche per il ramo dell'attività preposto all'amministrazione e gestione del patrimonio immobiliare, non già una gestione "dinamica", libera e di tipo lucrativo, bensì una gestione finalizzata - più che all'incremento di valore dell'azienda sociale - alla sua conservazione, senza procedere a un realizzo diretto dei beni singolarmente considerati.

Più specificamente, l'assemblea del dicembre 2014 ha deliberato che le operazioni di liquidazione, salvo successiva diversa decisione dei soci assunta con l'unanimità del capitale sociale, dovranno essere effettuate:

1. mediante assegnazione del patrimonio immobiliare ai soci con contestuale approvazione del regolamento di gestione del condominio, ridefinizione dei criteri di ripartizione dei costi dei servizi condominiali e nomina, a cura dei condomini, dell'amministratore del condominio che subentrerà a "Valdarno S.r.l. in liquidazione" nella gestione del compendio condominiale;
2. curando che le assegnazioni di cui sopra, se riferite a unità immobiliari, anche di nuova istituzione catastale, che insistono su piani dell'edificio di cui fanno parte, siano attuate trasferendo al singolo socio unità immobiliari ubicate su piani immediatamente contigui e assicurando prioritariamente a Toscana Energia Spa la proprietà dal 7°(settimo) piano a scendere dell'Edificio A;
3. assicurando che il godimento in locazione o in sublocazione degli immobili sociali da parte di terzi, in forza di contratti in essere, non sia pregiudicato dal trasferimento della proprietà degli immobili assegnati;
4. assicurando, nelle more delle assegnazioni ai soci, la conservazione del valore del patrimonio immobiliare;
5. tutelando l'equilibrio economico dell'impresa nella fase liquidatoria e, allo scopo, attuando ogni misura opportuna alla riduzione dei costi di gestione;
6. fermo restando quanto previsto dalla normativa vigente a tutela degli attuali dipendenti di Valdarno S.r.l., favorendo l'inserimento a carico della gestione condominiale con clausola

sociale.

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

Il predetto obiettivo non ha potuto concretizzarsi nel termine del 30.09.2016 originariamente stabilito dalla L. 208/2015 e dalla deliberazione dei soci; in ogni caso il liquidatore - tenuto conto della intervenuta proroga del suddetto termine sino alla data del 30.09.2017 - continuerà a operare per favorire l'individuazione delle condizioni che possano consentire di cogliere l'opportunità offerta dalle disposizioni agevolative.

Si segnala, inoltre, che nel mese di febbraio 2017 Valdarno ha ricevuto da una società di dimensione nazionale una concreta e congrua proposta di acquisto riguardante una porzione pressoché totale del fabbricato denominato "Edificio P" con relative aree pertinenziali.

L'assemblea dei soci tenutasi il 10.03.2017 ha quindi autorizzato il Liquidatore, in deroga ai criteri di svolgimento della liquidazione deliberati dall'assemblea del 5.12.2014, a negoziare e a concludere la vendita del predetto immobile.

Si ritiene che l'operazione potrà andare a buon fine entro il mese di luglio 2017.

*b) Andamento della liquidazione nell'esercizio, con riferimento al realizzo delle attività, all'estinzione delle passività, alla soluzione delle eventuali controversie in corso, ai nuovi o maggiori accertamenti di attività e passività.*

Nell'esercizio 2016 è stato conferito alla società PRAXI S.p.A. l'incarico per la stima del compendio immobiliare e del patrimonio sociale di Valdarno nonché per la redazione di uno schema di regolamento condominiale che possa essere adottato non appena attuata la divisione della proprietà immobiliare. Le risultanze della stima sono state recepite già nel bilancio relativo al precedente esercizio.

Sono stati inoltre selezionati, sulla base di procedure competitive, i professionisti incaricati di fornire il supporto tecnico in materia immobiliare (frazionamenti, planimetrie, aggiornamenti catastali) nonché in materia fiscale e societaria, necessario al perfezionamento delle operazioni di assegnazione.

Si segnala altresì la ricollocazione degli uffici di Valdarno in spazi più ridotti dell'edificio "E" e la locazione delle superficie così liberate.

Inoltre - tenuto anche conto del venir meno del margine di ricarico sul riaddebito dei servizi accessori - è stato completato il processo di razionalizzazione del servizio di pulizia dei locali che è stato limitato alle sole superfici comuni, lasciando a ogni conduttore l'onere di provvedere alla pulizia degli spazi in godimento esclusivo.

Nel corso del 2016 è definitivamente cessato il sostegno al fabbisogno energetico di CTT (ex CPT).

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

Nel corso dell'esercizio il personale dipendente si è ridotto di una unità per effetto di un pensionamento a cui non ha fatto seguito alcun reintegro ed è proseguito il processo di razionalizzazione della gestione e di contenimento dei relativi costi.

Si evidenzia di seguito l'andamento delle voci dei costi per servizi che riassume gli effetti delle politiche di contenimento di spesa adottate dalla gestione liquidatoria negli anni 2015 e 2016.

Spese riaddebitate	2016	2015	2014	Differenza 2016-2014	Differenza 2016-2015
Manutenzione opere civili	149.163	122.663	141.550	7.613	26.500
Manutenzione impianto antincendio	32.673	24.562	38.452	-5.779	8.110
Manutenzione impianti ascensori	9.540	9.577	8.736	804	-37
Manutenzione impianto telefonico	0	0	11.275	-11.275	0

<b>Spese riaddebitate</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>Differenza 2016-2014</b>	<b>Differenza 2016-2015</b>
Manutenzione impianto telecontrollo	40.030	27.306	18.174	21.856	12.724
Manutenzione aree a verde	32.778	42.611	36.055	-3.278	-9.833
Servizio pulizie esterne	9.667	7.906	0	9.667	1.761
Servizio pulizie interne	80.495	222.966	320.237	-239.742	-142.471
Servizio di vigilanza e controllo accessi	26.392	102.000	135.574	-109.183	-75.608
Servizi tecnici	25.541	34.905	43.245	-17.703	-9.364
Polizze assicurative	37.000	37.000	39.500	-2.500	0
Energia elettrica	204.672	416.854	517.811	-313.138	-212.181
Acqua	20.299	17.751	11.499	8.800	2.548
Gas e servizio teleriscaldamento	103.414	46.443	41.190	62.225	56.971
Servizi esclusivi a richiesta	32.714	21.955	0	32.714	10.759
<b>Totale</b>	<b>804.379</b>	<b>1.134.499</b>	<b>1.363.298</b>	<b>-558.919</b>	<b>-330.121</b>
<i>di cui utenze e servizi pulizia</i>	<i>521.962</i>	<i>758.363</i>	<i>931.927</i>	<i>-409.965</i>	<i>-236.401</i>
<i>di cui altre</i>	<i>282.416</i>	<i>376.136</i>	<i>431.371</i>	<i>-148.955</i>	<i>-93.720</i>

Si precisa che nel 2016 il costo del gas ha risentito, per euro 68.000 circa, di conguagli di consumi relativi ad annualità precedenti.

<b>Spese esclusive Valdarno s.r.l.</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>Differenza 2016-2014</b>	<b>Differenza 2016-2015</b>
Veicoli aziendali	1.287	1.466	4.642	-3.355	-180
Legali, tributarie, tenuta paghe, informatiche	69.846	81.997	86.460	-16.614	-12.150
Telefoniche e postali	11.235	11.270	12.202	-967	-35
Organi amministrativi/liquidatore	24.960	28.511	39.932	-14.972	-3.551
Organo di controllo	9.540	18.060	27.024	-17.484	-8.520
Perizie, frazionamenti e altre spese di assegnazione	48.836	0	0	48.836	48.836
Altri costi	14.814	8.546	26.621	-11.806	6.268
<b>Totale</b>	<b>180.518</b>	<b>149.849</b>	<b>196.880</b>	<b>-16.362</b>	<b>30.669</b>

*c) Prospettive della liquidazione, in ordine alla completa o parziale estinzione delle passività ed alla copertura dei costi e oneri e la sua prevedibile durata.*

In base a quanto stabilito dall'assemblea del 5 dicembre 2014, il liquidatore dovrebbe assegnare ai soci gli immobili sociali, assicurando prioritariamente a Toscana Energia S.p.a. la proprietà del settimo piano a scendere dell'edificio "A" del compendio immobiliare "Enrico Fermi" in Pisa, località Ospedaletto.

Tale vincolo è stato temporaneamente rimosso nel corso del 2016 in virtù di quanto prospettato da Toscana Energia in ordine al proprio interesse anche per i piani bassi dell'edificio "A"; il mancato raggiungimento di un accordo definitivo entro la data limite del 30.09.2016 ha tuttavia comportato la ripresa di efficacia delle condizioni originariamente deliberate.

Si confida peraltro che, grazie alla proroga al 30.09.2017 del termine per beneficiare delle agevolazioni di cui ai commi 115 ss., L. 208/2015, potranno egualmente maturare le condizioni per assegnare, entro tale ultima data, la quota del patrimonio di liquidazione spettante al socio Toscana Energia.

Le condizioni in discorso richiedono che sia raggiunto fra i soci l'accordo sulle porzioni immobiliari da assegnare in sede di primo riparto e sulla quota di debiti eventualmente accollati al socio assegnatario, che siano definite e concordate le eventuali garanzie pretese dai soggetti interessati, che siano concordati e definiti, infine, i nuovi regolamenti per la gestione dei beni e servizi che resteranno in proprietà comune.

È opportuno evidenziare che in caso di mancata applicazione delle agevolazioni fiscali provvisoriamente vigenti, le assegnazioni di immobili al socio Toscana Energia scontrerebbero un carico di imposta che può essere stimato in un ordine di grandezza di poco inferiore ai due milioni di euro, rendendo necessaria la ridefinizione del programma di liquidazione e imponendo anche di ipotizzare un impegno finanziario diretto da parte dei soci.

In ogni caso, non essendo previsto un criterio di attribuzione di tutte le componenti patrimoniali proporzionale alla quota di capitale possedute, al fine di assicurare a ciascun socio il pieno soddisfacimento delle proprie ragioni si è reso necessario procedere alla esatta individuazione e valutazione delle predette componenti e, in particolare, di quelle immobiliari.

Sono state quindi esperite le gare per selezionare un terzo stimatore indipendente nonché i professionisti che dovranno fornire il necessario supporto tecnico alle procedure di assegnazione.

Il processo valutativo è stato ultimato nel primo scorcio del 2016 e le risultanze della stima, operata dalla società PRAXI S.p.A., sono state interamente recepite già nel precedente bilancio.

È stato avviato e concluso nei primi mesi del 2017 il procedimento di frazionamento catastale in singole unità immobiliari dell'intero compendio, indispensabile ai fini delle successive attribuzioni della proprietà.

Per lo stesso fine è stato avviato con gli istituti di credito mutuant, ed è prossimo alla conclusione, l'iter per la riduzione e la razionalizzazione delle garanzie ipotecarie attualmente gravanti sull'intero complesso immobiliare. Tale iter dovrà comunque concludersi entro la data della vendita dell'Edificio P di cui si è detto sopra, i cui negoziati sono ormai giunti in fase avanzata; si prevede di giungere alla sottoscrizione del contratto preliminare entro il mese di aprile 2017.

Tenuto conto della composizione, delle dimensioni, degli attuali utilizzi e della destinazione del compendio immobiliare Enrico Fermi, può ritenersi che le operazioni di assegnazione potranno concludersi non prima della fine del 2018 sul presupposto che i soci a quella data abbiano provveduto a eseguire i versamenti integrativi che dovessero rendersi necessari ed accollarsi le residue passività.

Diversamente il processo devolutivo del patrimonio sociale dovrà essere rinviato fino alla estinzione dei mutui a suo tempo accesi per finanziare la realizzazione del Centro Servizi Enrico Fermi e scadenti nell'arco temporale compreso fra il 2019 e il 2022.

Sulle prospettive della liquidazione inciderà quindi lo sviluppo dei rapporti di locazione attiva, in massima parte scadenti a fine 2019; al riguardo risulterà determinante la collaborazione fra i soci e con i soci, nella loro qualità sia di conduttori che di soggetti istituzionali, al fine di assicurare la continuità occupativa, reddituale e finanziaria del complesso immobiliare.

#### *d) Eventuali operazioni straordinarie compiute.*

Nel periodo di liquidazione non sono state compiute operazioni straordinarie.

Si richiama comunque l'attenzione sulla variazione della compagine sociale avvenuta nel mese di dicembre 2016 e determinata dal trasferimento della quota detenuta da GEA S.r.l. in liquidazione a favore del Comune di Pisa, la cui quota è pertanto passata dal 29,09% al 69,95% del capitale sociale.

Tale variazione non ha inciso tuttavia sulla governance aziendale, attesa la sottoposizione di Gea S.r.l. al controllo del medesimo Comune.

#### *e) Principi e criteri stabiliti dal liquidatore per lo svolgimento della liquidazione.*

È necessario che l'attribuzione del patrimonio ai soci avvenga nel rispetto degli impegni contrattuali in essere, i più rilevanti dei quali sono rappresentati dai contratti di mutuo in corso di ammortamento - con scadenze che vanno dal dicembre 2019 al dicembre 2022 - e dai rapporti di locazioni attiva, in massima parte scadenti al termine del 2019, che consentono attualmente a Valdarno di far fronte agli impegni con gli istituti di credito.

Gli impegni contrattuali con i conduttori impongono inoltre di individuare e perseguire soluzioni che consentano di continuare ad assicurare la gestione del compendio immobiliare nei termini previsti, indipendentemente dal trasferimento della sua proprietà.

È stato affidato alla società PRAXI S.p.A l'incarico di redigere uno schema di regolamento condominiale tagliato sulle caratteristiche e le specificità del Centro Servizi Enrico Fermi e sull'assetto proprietario del compendio immobiliare atteso in esito alla liquidazione di Valdarno. L'elaborato prodotto richiederà ulteriori verifiche e adattamenti anche in funzione della natura del soggetto al quale affidare la gestione amministrativa della proprietà condominiale e dei servizi comuni da garantire ai conduttori.

Il liquidatore procederà alla cancellazione della società dal Registro delle Imprese non prima di aver

adempito all'ultima formalità dichiarativa ai fini delle imposte sul reddito, da presentare entro nove mesi dal deposito del bilancio finale di liquidazione.

Attesa la continuazione, ancorché conservativa, dell'attività aziendale si forniscono di seguito le altre notizie richieste dall'art. 2428, c.c.

## 1. Introduzione

Le informazioni fornite sono quelle ritenute utili avere un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della società e dell'andamento del risultato della gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui essa ha operato con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti, nonché una descrizione dei principali rischi e incertezze cui la società è esposta.

Tale analisi, che si ritiene essere coerente con l'entità e la complessità degli affari sociali, contiene, nella misura necessaria alla comprensione della situazione della società e dell'andamento e del risultato della sua gestione, gli indicatori di risultato finanziari nonché quelli non finanziari pertinenti all'attività aziendale, comprese le informazioni attinenti all'ambiente e al personale.

## 2. Situazione generale della Società - profilo economico

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 evidenzia un utile di euro 357.533, al netto delle imposte di competenza pari a euro 230.378.

Sul risultato ha inciso positivamente, per euro 73.796, l'utilizzo del fondo costi e oneri di liquidazione a copertura del compenso spettante al liquidatore (euro 24.960) e di oneri per valutazioni estimative, frazionamenti, eccetera (euro 46.946).

Il risultato ante imposte, pari a euro 587.911, è stato a sua volta determinato allocando accantonamenti per euro 423.147 ai fondi di ammortamento e svalutazione delle immobilizzazioni.

L'attività della società consiste nella gestione della proprietà immobiliare "Centro Servizi Enrico Fermi" in Pisa, località Ospedaletto.

Il compendio immobiliare si estende su un'area di 52.000 metri quadrati, sulla quale si sviluppano edifici per 124.000 metri cubi destinati a uffici, magazzini, officine e archivi e si estendono superfici esterne per circa 38.000 mq. destinate a parcheggi, strade, piazzali, rimesse e aree a verde.

Valdarno S.r.l. provvede sia alla gestione amministrativa dell'attività locativa in senso stretto, sia alla erogazione dei servizi di gestione integrata necessari ad assicurare ai conduttori il godimento degli spazi comuni relativi agli immobili concessi in locazione.

Tali servizi prevedono la pulizia generale di aree esterne e delle aree comuni interne (nonché, per la prima parte dell'esercizio, anche la pulizia delle superfici in godimento esclusivo ai conduttori); gli interventi manutentivi ordinari sugli immobili e sui relativi impianti di sollevamento, riscaldamento, condizionamento, antincendio, eccetera; l'approvvigionamento di energia elettrica, acqua e gas; i servizi di reception, portineria e sorveglianza; le coperture assicurative e gli altri servizi resi nell'interesse dei conduttori.

L'attività in discorso è caratterizzata dal riaddebito ai conduttori dei costi direttamente sostenuti per l'erogazione dei servizi stessi, convenzionalmente indicati come costi per "spese condominiali"; a decorrere dall'esercizio 2015 detti costi sono riaddebitati senza applicazione di ricarico.

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

Conto Economico riclassificato	2016	2015	2014	Variazione 2016 - 2015
Ricavi da canoni	1.570.115	1.527.346	1.530.078	42.770
Ricavi da prestazioni accessorie	1.029.231	1.378.228	1.679.154	-348.997
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>2.599.347</b>	<b>2.905.574</b>	<b>3.209.232</b>	<b>-306.227</b>



Conto Economico riclassificato	2016	2015	2014	Variazione 2016 - 2015
Costi esterni operativi	911.839	1.256.894	1.572.248	-345.055
<b>Valore aggiunto (VA)</b>	<b>1.687.508</b>	<b>1.648.680</b>	<b>1.636.984</b>	<b>38.828</b>
Costi del personale	421.056	427.325	433.831	-6.269
<b>Margine operativo lordo (MOL)</b>	<b>1.266.452</b>	<b>1.221.355</b>	<b>1.203.153</b>	<b>45.097</b>
Ammortamenti e accantonamenti (al netto dei contributi)	423.147	445.386	459.643	-22.239
<b>Risultato operativo (RO)</b>	<b>843.305</b>	<b>775.969</b>	<b>743.510</b>	<b>67.336</b>
Risultato dell'area accessoria	-244.915	-214.479	-294.009	-30.436
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	48	9	206	39
<b>EBIT normalizzato</b>	<b>598.437</b>	<b>561.499</b>	<b>449.707</b>	<b>36.938</b>
Risultato dell'area straordinaria	13.029	24.106	4.260	-11.077
<b>EBIT integrale</b>	<b>611.466</b>	<b>585.605</b>	<b>453.967</b>	<b>25.861</b>
Oneri finanziari	23.555	50.802	91.884	-27.247
<b>Risultato lordo (RL)</b>	<b>587.911</b>	<b>534.803</b>	<b>362.083</b>	<b>53.108</b>
Imposte sul reddito	230.378	175.104	189.188	55.274
<b>Risultato netto (RN)</b>	<b>357.533</b>	<b>359.699</b>	<b>172.895</b>	<b>-2.166</b>

Anche la gestione del 2016 si è concentrata sul contenimento dei costi della struttura aziendale; sul fronte delle spese per servizi esterni la riduzione dei costi rispetto ai precedenti esercizi è stata di assoluto rilievo, come evidenziato dalle tabelle riportate in premessa. Per il dettaglio degli importi si rimanda alla nota integrativa.

Sul fronte dell'attività manutentiva ordinaria sono stati eseguiti interventi per complessivi euro 264.000 circa.

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		2016	2015	2014
ROE netto	RN / MP	2,21%	2,27%	0,88%
ROE lordo	RL / MP	3,63%	3,38%	1,85%
ROI	RO / (Cio medio - Po medie)	3,34%	5,75%	5,47%
ROS	RO / RICAVI DA CANONI E PRESTAZIONI	32,44%	26,71%	23,17%

### 3. Situazione generale della Società - profilo patrimoniale

Per quanto riguarda i principali dati patrimoniali, possiamo osservare lo stato patrimoniale riclassificato secondo lo schema finanziario e confrontato con quello dell'esercizio precedente, così come riportato nella seguente tabella.

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio finanziario)	2016	2015	2014
Immobilizzazioni immateriali (imposte anticipate)	132.707	166.280	221.557
Immobilizzazioni materiali (al netto dei contributi in c/impianti)	20.861.399	21.279.161	27.593.047



<b>Stato Patrimoniale riclassificato (criterio finanziario)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Immobilizzazioni finanziarie	4.751	4.751	4.751
<b>Attivo fisso (AF)</b>	<b>20.998.857</b>	<b>21.450.192</b>	<b>27.819.355</b>
Risconti attivi	29.973	40.346	45.721
Liquidità differite	171.690	223.609	531.182
Liquidità immediate	85.018	287.052	240.440
<b>Attivo Circolante (AC)</b>	<b>286.681</b>	<b>551.007</b>	<b>817.343</b>
<b>Capitale investito (CI)</b>	<b>21.285.538</b>	<b>22.001.199</b>	<b>28.636.698</b>
Capitale sociale	5.720.000	5.720.000	5.720.000
Riserve e utili	10.479.005	10.121.473	13.853.311
<b>Mezzi propri (MP)</b>	<b>16.199.005</b>	<b>15.841.473</b>	<b>19.573.311</b>
<b>Passività consolidate (Pml)</b>	<b>3.702.085</b>	<b>4.597.466</b>	<b>7.334.715</b>
<b>Passività correnti (Pc)</b>	<b>1.384.448</b>	<b>1.562.260</b>	<b>1.728.672</b>
<b>Capitale di finanziamento</b>	<b>21.285.538</b>	<b>22.001.199</b>	<b>28.636.698</b>
Rettifiche Risconti passivi	0	0	0
Capitale investito / di finanziamento da bilancio	21.285.538	22.001.199	28.636.698

Il decremento delle immobilizzazioni corrisponde agli ammortamenti operati nell'esercizio.

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

<b>Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Capitale investito operativo (Cio)	21.283.991	21.999.652	28.635.151
Impieghi extra-operativi (le.o.)	1.547	1.547	1.547
<b>Capitale investito (CI)</b>	<b>21.285.538</b>	<b>22.001.199</b>	<b>28.636.698</b>
Mezzi propri (mp)	16.199.005	15.841.473	19.573.311
Passività di finanziamento (Pf)	3.834.756	4.746.835	5.693.629
Passività operative (Po)	1.251.777	1.412.891	3.369.758
<b>Capitale di finanziamento</b>	<b>21.285.538</b>	<b>22.001.199</b>	<b>28.636.698</b>

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

<b>Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni</b>		<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Margine primario di struttura	MP - AF	-4.799.852	-5.608.719	-8.246.044
Quoziente primario di struttura	MP / AF	0,77	0,74	0,70

Margine secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) - AF	-1.097.767	-1.011.253	-911.329
Quoziente secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) / AF	0,95	0,95	0,97

Indici sulla struttura dei finanziamenti		2016	2015	2014
Quoziente di indebitamento complessivo	(PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	0,31	0,39	0,46
Quoziente di indebitamento finanziario	PASS. DI FIN.TO / MP	0,24	0,30	0,29

Gli indici sulla struttura dei finanziamenti riflettono l'autonomia finanziaria della società, che è tanto maggiore quanto minori sono i quozienti.

Il quoziente di indebitamento complessivo, ben inferiore all'unità, esprime una struttura adeguata in termini di capitalizzazione della società.

Il miglioramento dei sopra evidenziati indicatori rispetto al 2014 consegue all'adeguamento dei valori dell'attivo a quelli di realizzo/assegnazione.

Indicatori di solvibilità		2016	2015	2014
Margine di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. - PASS. CORR.	-1.097.767	-1.011.253	-911.329
Quoziente di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. / PASS. CORR.	0,21	0,35	0,47
Margine di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) - PASS. CORR.	-1.127.740	-1.051.599	-957.050
Quoziente di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) / PASS. CORR.	0,19	0,33	0,45

Per quanto concerne gli indicatori di solvibilità, i valori negativi dei margini (e inferiori ad uno dei quozienti) riflettono ancora una situazione non pienamente tranquillizzante della liquidità aziendale. Il peggioramento rispetto all'esercizio 2014 è connesso sia all'annullamento del margine di ricarico sui costi riassegnati sia alla riduzione dell'indebitamento.

#### 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		2016	2015	2014
Numero medio dei dipendenti		9,5	10	10
Costo medio per dipendente	Costi del personale / Num. medio dipendenti	44.322	42.733	43.383
Costo del lavoro su Valore della gestione economica	Costi del personale / Valore della produzione	16,20%	14,71%	13,52%
Valore aggiunto per dipendente	Valore Aggiunto / Num. medio dipendenti	177.632	164.868	163.698

#### 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.

- *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; sono state risolte le difficoltà, sorte nei precedenti esercizi, relative a una singola posizione, peraltro caratterizzata da specificità non estendibili al resto del personale.

### **8. Situazione fiscale della società**

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

Sono stati inoltre interamente versati gli acconti relativi all'esercizio 2016.

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 rinviamo a quanto già indicato nella Nota Integrativa.

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

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

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

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

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

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

La società non possiede quote proprie.

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

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

#### **13. Evoluzione prevedibile della gestione (articolo 2428 n. 6)**

Nel corso dell'anno 2017 la liquidazione continuerà a perseguire l'obiettivo di definire il percorso necessario ad assicurare la continuità della gestione tecnica e amministrativa del compendio immobiliare da assegnare ai soci, progettando una soluzione che favorisca l'inserimento del personale a carico della gestione condominiale e continuando, nel frattempo, la gestione dell'azienda in un'ottica conservativa.

Inoltre si continuerà a operare per portare a compimento, entro la data del 30 settembre, un primo importante riparto del patrimonio di liquidazione. L'attribuzione al socio Toscana Energia di parte del patrimonio immobiliare, ove portata a compimento, determinerà la perdita, nell'ultimo trimestre del 2017, di una consistente parte dei proventi locativi. La previsione puntuale dei minori canoni potrà farsi soltanto quando sarà esattamente individuata la porzione da assegnare; in ogni caso, assumendo una quota in linea alla partecipazione del socio, può stimarsi una perdita di canoni nell'ordine dei 450-500 mila euro su base annua.

Tale perdita dovrà essere necessariamente compensata con una pari riduzione delle somme dovute a servizio dei mutui - o con altre risorse compensative - pena la compromissione dell'equilibrio finanziario della gestione.

Un contributo positivo alla situazione finanziaria potrà comunque derivare dalla alienazione dell'edificio P nel corso del 2017, dalla quale è atteso un ricavato lordo di circa 450.000 euro

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

La società non fa uso di strumenti finanziari.

#### **15. Altre notizie e informazioni**

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

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

- 1) il personale in servizio ammontava a dieci unità all'inizio dell'esercizio e a nove unità al 31.12.2016, tutte assunte a tempo indeterminato. Della relativa spesa è data evidenza - oltre che nella voce n. 9 del conto economico e in nota integrativa - al par. 4 della presente relazione;
- 2) la consistenza dei debiti di finanziamento (mutui passivi), pari a euro 3.795.341, è dettagliata nella nota integrativa; la sostenibilità dei medesimi è condizionata - oltre a quanto segnalato nel

precedente par. 13 - alla regolarità dei pagamenti, da parte dei conduttori, di quanto dovuto per canoni locativi e per servizi comuni di gestione immobiliare.

3) In ordine agli Obiettivi di Gestione per il 2016 fissati dal Comune di Pisa con Delibera di CC n. 73 del 23.12.2014:

Indicatore	Obiettivo 2016	Consuntivo 2016
Ind. 1 - Saldo Gestione Caratteristica (Diff. Voci A e B del C.E.):	min. 503.735	611.418
Ind. 2 - Costi per personale (Voce 9 del C.E.)	max. 432.432	421.056
Ind. 3 - Risultato di esercizio (Voce 23 del C.E.)	min. 203.121	357.533
Ind. 4 - Totale spese fatturate al Comune di Pisa	max. 286.849	120.549
Ind. 5 - Costi per prestazioni professionali (legali, amm.ve, fiscali, tecniche)	max. 94.295	95.387

#### 16. Proposta di destinazione dell'utile di esercizio

Lo stato di liquidazione vincola la destinazione a patrimonio netto del risultato conseguito.

Considerata anche la continuazione dell'attività, si propone di destinare come segue l'utile di periodo di euro 357.533:

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

Pisa, 31 marzo 2017

#### Il liquidatore

(dott. Sandro Sgalippa)

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.*