

VALDARNO SRL**in liquidazione****Codice fiscale 01375230503 – Partita iva 01375230503****VIA A.BELLATALLA 1 OSPEDALETTO - 56121 PISA PI****Numero R.E.A 118914****Registro Imprese di Pisa n. 01375230503****Capitale Sociale € 5.720.000,00 i.v.****BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2017****Gli importi presenti sono espressi in unità di euro**

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	31/12/2017	31/12/2016
A) CREDITI VERSO SOCI P/VERS.TI ANCORA DOVUTI		
I) parte già richiamata	0	0
II) parte da richiamare	0	0
A TOTALE CREDITI VERSO SOCI P/VERS.TI ANCORA DOVUTI	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	0	0
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
1) Terreni e fabbricati	21.168.744	20.698.428
2) Impianti e macchinario	140.234	153.926
3) Attrezzature industriali e commerciali	4.701	8.242
4) Altri beni	0	803
II TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	21.313.679	20.861.399
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	0	0
B TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	21.313.679	20.861.399
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) RIMANENZE	0	0
) Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	0	0
II) CREDITI VERSO:		
1) Clienti:		
a) esigibili entro esercizio successivo	309.739	89.635

1 TOTALE Clienti:	309.739	89.635
5-bis) Crediti tributari		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	19.743	29.446
5-bis TOTALE Crediti tributari	19.743	29.446
5-ter) Imposte anticipate	124.020	132.707
5-quater) verso altri		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	2.825	51.061
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	112.753	4.751
5-quater TOTALE verso altri	115.578	55.812
II TOTALE CREDITI DEL CIRCOLANTE:	569.080	307.600
III) ATTIVITA' FINANZIARIE (non immobilizz.)		
4) Altre partecipazioni	1.547	1.547
III TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE (non immobilizz.)	1.547	1.547
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE		
1) Depositi bancari e postali	71.686	84.926
3) Danaro e valori in cassa	379	92
IV TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	72.065	85.018
C TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	642.692	394.165
D) RATEI E RISCONTI	21.933	29.973
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	21.978.304	21.285.537

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	31/12/2017	31/12/2016
A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale	5.720.000	5.720.000
II) Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III) Riserve di rivalutazione	0	0
IV) Riserva legale	128.028	110.151
V) Riserve statutarie	0	0
VI) Altre riserve:		
<i>a) Riserva straordinaria</i>	2.018.133	1.678.476
<i>u) Altre riserve di utili</i>	8.341.083	8.332.846

<i>v) Altre riserve di capitale</i>	(2)	(2)
VI TOTALE Altre riserve:	10.359.214	10.011.320
VII) Ris. per operaz. di copert. dei flussi fin. attesi	0	0
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX) Utile (perdita) dell' esercizio	404.017	357.533
) Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X) Riserva negativa per azioni in portafoglio	0	0
A TOTALE PATRIMONIO NETTO	16.611.259	16.199.004
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
4) Altri fondi	1.192.991	379.095
B TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	1.192.991	379.095
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	193.597	190.535
D) DEBITI		
4) Debiti verso banche		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	1.132.239	859.859
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	2.136.692	2.974.897
4 TOTALE Debiti verso banche	3.268.931	3.834.756
6) Acconti		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	90.000	0
6 TOTALE Acconti	90.000	0
7) Debiti verso fornitori		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	341.034	334.886
7 TOTALE Debiti verso fornitori	341.034	334.886
12) Debiti tributari		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	10.056	76.730
12 TOTALE Debiti tributari	10.056	76.730
13) Debiti verso ist. di previdenza e sicurez. sociale		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	20.040	20.168
13 TOTALE Debiti verso ist. di previdenza e sicurez. social	20.040	20.168
14) Altri debiti		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	92.458	92.805
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	157.938	157.558

14 TOTALE Altri debiti	250.396	250.363
D TOTALE DEBITI	3.980.457	4.516.903
E) RATEI E RISCONTI	0	0
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	21.978.304	21.285.537

CONTO ECONOMICO	31/12/2017	31/12/2016
------------------------	-------------------	-------------------

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.611.079	2.615.629
5) Altri ricavi e proventi		
<i>b) Altri ricavi e proventi</i>	29.976	16.536
5 TOTALE Altri ricavi e proventi	29.976	16.536
A TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	2.641.055	2.632.165

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

7) per servizi	899.166	911.101
8) per godimento di beni di terzi	984	738
9) per il personale:		
<i>a) salari e stipendi</i>	277.062	290.032
<i>b) oneri sociali</i>	90.164	94.871
<i>c) trattamento di fine rapporto</i>	24.097	24.177
<i>e) altri costi</i>	16.624	11.976
9 TOTALE per il personale:	407.947	421.056
10) ammortamenti e svalutazioni:		
<i>b) ammort. immobilizz. materiali</i>	422.314	423.147
10 TOTALE ammortamenti e svalutazioni:	422.314	423.147
14) oneri diversi di gestione	289.969	264.705
B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	2.020.380	2.020.747

A-B TOTALE DIFF. TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	620.675	611.418
--	----------------	----------------

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:

16) Altri proventi finanziari:		
<i>d) proventi finanz. diversi dai precedenti</i>		

<i>d5) da altri</i>	7	48
d TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti	7	48
16 TOTALE Altri proventi finanziari:	7	48
17) interessi e altri oneri finanziari da:		
<i>e) debiti verso altri</i>	14.728	23.555
17 TOTALE interessi e altri oneri finanziari da:	14.728	23.555
15+16-17±17bis TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(14.721)	(23.507)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIV. E PASS. FINANZIARIE		
A-B±C±D TOTALE RIS. PRIMA DELLE IMPOSTE	605.954	587.911
20) Imposte redd. eserc., correnti, differite, anticipate		
<i>a) imposte correnti</i>	193.251	196.805
<i>c) imposte differite e anticipate</i>	8.686	33.573
20 TOTALE Imposte redd. eserc., correnti, differite, anticipate	201.937	230.378
21) Utile (perdite) dell'esercizio	404.017	357.533

Il presente bilancio è reale e corrisponde alle scritture contabili.

Nota integrativa al Bilancio chiuso al 31/12/2017

RENDICONTO FINANZIARIO INDIRETTO

	2017	2016
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	404.017	357.533
Imposte sul reddito	201.937	230.378
Interessi passivi/(attivi)	14.721	23.507
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(110)	(250)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	620.565	611.168
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	24.097	24.177
Ammortamenti delle immobilizzazioni	422.314	423.147
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>446.411</i>	<i>447.324</i>
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.066.976	1.058.492
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(220.104)	110.593
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	6.148	(30.208)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	8.040	10.373
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	-	(3.623)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(18.158)	(58.399)
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(224.074)</i>	<i>28.736</i>
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	842.902	1.087.228
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	(14.721)	(23.507)
(Imposte sul reddito pagate)	(201.925)	(251.133)
(Utilizzo dei fondi)	(74.233)	(97.408)
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>(290.879)</i>	<i>(372.048)</i>
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	552.023	715.180
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	-	(5.385)
Disinvestimenti	850	250
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	850	(5.135)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	252.448	39.415
(Rimborso finanziamenti)	(818.273)	(951.494)
<i>Mezzi propri</i>		
(Rimborso di capitale)	-	(2)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(565.825)	(912.081)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(12.952)	(202.036)
<i>Disponibilità liquide a inizio esercizio</i>		
Depositi bancari e postali	84.926	286.965
Danaro e valori in cassa	92	87
<i>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</i>	<i>85.018</i>	<i>287.052</i>
<i>Disponibilità liquide a fine esercizio</i>		
Depositi bancari e postali	71.686	84.926
Danaro e valori in cassa	379	92
<i>Totale disponibilità liquide a fine esercizio</i>	<i>72.065</i>	<i>85.018</i>

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

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 31.12.2017 e composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa - è il quarto 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. I criteri di valutazione non sono mutati rispetto all'ultimo bilancio approvato; sono stati tuttavia adeguati i valori di realizzo degli immobili e del fondo imposte e oneri di liquidazione tenendo conto dei più precisi elementi a disposizione.

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 i precedenti bilancio intermedi della liquidazione, è stato redatto 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 eventualmente coperto dai soci per portare regolarmente a conclusione la procedura liquidatoria.

Lo stato patrimoniale alla data del 31.12.2017 comprende le rettifiche operate in sede di redazione del bilancio iniziale di liquidazione e le ulteriori rettifiche conseguenti alla intervenuta disponibilità sia di una stima puntuale del patrimonio di liquidazione, sia degli elementi che hanno consentito una più precisa determinazione del carico fiscale atteso sulle assegnazioni dei beni sociali.

Nel corso dell'esercizio 2017, come illustrato nella relazione del liquidatore, sono venute meno le prospettive di assegnazione parziale del patrimonio immobiliare al socio Toscana Energia S.p.A. con le agevolazioni di cui all'art. 1, commi 115, ss., L. 208/2015; conseguentemente il programma e i tempi della liquidazione sono stati ricondotti ai criteri stabiliti nella delibera di scioglimento, rideterminando le stime degli oneri accantonati nello specifico fondo di liquidazione.

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

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	6.535	74.742	81.277
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	6.535	60.999	67.534
Svalutazioni	-	13.743	13.743
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	-	3.742	3.742
Altre variazioni	-	3.742	3.742
Valore di fine esercizio			
Costo	6.535	74.742	81.277
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	6.535	64.741	71.276
Svalutazioni	-	10.001	10.001

In maggiore dettaglio, si evidenzia quanto segue.

	Oneri pluriennali CR Pisa	Oneri pluriennali San Paolo	Oneri pluriennali locazioni	Software	Totale
Consistenza esercizio precedente:					
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
Consistenza al 31.12.2016	0	0	0	0	0
Variazioni dell'esercizio:					
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
Totale variazioni	0	0	0	0	0
Consistenza esercizio in corso:					
Costo storico	32.924	33.348	8.470	6.535	81.276
Svalutazioni	-2.548	-6.606	-847	0	-10.001
Fondo ammortamento	-30.376	-26.742	-7.623	-6.535	-71.275
Consistenza al 31.12.2017	0	0	0	0	0

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
Valore di inizio esercizio					
Costo	27.170.489	978.252	592.910	6.421	28.748.072
Rivalutazioni	9.501.704	-	-	-	9.501.704
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	10.082.229	824.326	584.667	5.618	11.496.840
Svalutazioni	5.891.536	-	-	-	5.891.536
Valore di bilancio	20.698.428	153.926	8.242	803	20.861.399
Variazioni nell'esercizio					
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	823	-	823
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	875.334	-	-	-	875.334
Ammortamento dell'esercizio	405.018	13.692	2.801	803	422.314
Altre variazioni	-	-	83	-	83
Totale variazioni	470.316	(13.692)	(3.541)	(803)	452.280
Valore di fine esercizio					
Costo	27.170.489	978.252	592.087	6.421	28.747.249
Rivalutazioni	10.377.038	-	-	-	10.377.038
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	10.487.247	838.018	587.385	6.421	11.919.071
Svalutazioni	5.891.536	-	-	-	5.891.536
Valore di bilancio	21.168.744	140.234	4.701	0	21.313.679

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 riscontare 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, venne 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 euro 21.103.446 - furono recepite nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2015, nel quale venne conseguentemente rilevata una rettifica di euro 5.891.536, rilevata in contropartita di una corrispondente riduzione della riserva iscritta nel patrimonio netto.

Nel bilancio del presente esercizio si è provveduto a riallineare i valori degli immobili a quelli della predetta stima, fatta eccezione per il valore del fabbricato identificato come "Edificio P" che è stato valorizzato al prezzo della cessione perfezionatasi nei primi giorni dell'esercizio 2018. Si è altresì provveduto ad adeguare il carico fiscale latente sui valori di assegnazione o cessione, iscritto nel fondo costi e oneri di liquidazione,

tenendo conto dei valori puntuali di stima, di vendita e di costo fiscale specificamente attribuibili alle singole unità immobiliari sorte in dipendenza dei frazionamenti immobiliari completati nel corso del 2017.

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	AMMORTA- MENTI 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
TOTALE	17.898.296	9.501.704	27.400.000	272.633	-677.651	-5.891.536	21.103.446

Classificazione contabile	VALORE DI LIQUIDAZIONE 31.12.2015	RISCONTO CONTRIBUTI 2016	AMMORTA- MENTI 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
TOTALE	21.103.446	272.633	-677.651	20.698.428

Classificazione contabile	VALORE DI LIQUIDAZIONE 31.12.2016	RISCONTO CONTRIBUTI 2017	AMMORTA- MENTI LORDI 2017	RETTIFICHE DI VALORE 2017	VALORE DI LIQUIDAZIONE 31.12.2017
Terreni e fabbricati 1° Lotto	12.117.943	130.041	-375.345	490.741	12.363.247
Terreni e fabbricati 2° Lotto	6.872.928	134.531	-228.813	253.729	7.032.375
Terreni edificati, strade e altre aree	0	0	0	0	0
Totale "Ex Gea", piazzale attrezzato e costruzioni leggere	1.707.557	8.061	-73.493	130.864	1.772.989
TOTALE	20.698.428	272.633	-677.651	875.334	21.168.744

Con l'eccezione del c.d. "Edificio P", appartenente al 2° lotto, sono stati ripristinati i valori al 31.12.2015 risultanti dalla perizia "Praxi" di inizio 2016 e sostanzialmente confermati dalle perizie degli istituti di credito mutuanti nel corso del 2017, eseguite a seguito delle riduzioni ipotecarie chieste e ottenute dalla società nel medesimo esercizio.

L'Edificio P è stato valutato al prezzo pattuito per la cessione, avvenuta nel gennaio 2018, pari a euro 450.000; detto prezzo è superiore di 65.165 euro rispetto al valore della "stima Praxi" e di circa 325.000 euro rispetto al costo da ammortizzare, al netto dei contributi ricevuti.

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 31.12.2017	Contributi da riscontare	Quota tassata dei contributi da riscontare	Costo fiscale al 31.12.2017
Totale fabbricati 1° Lotto	6.091.211	-2.088.850	430.333	4.432.694
Totale fabbricati 2° Lotto	3.914.109	-2.291.315	0	1.622.795
Totale fabbricati "Ex Gea"	1.072.215	0	0	1.072.215
Piazzale attrezzato	232.344	-136.014	0	96.330
Terreni edificati, strade e altre aree	4.553.643	0	0	4.553.643
Costruzioni leggere	1.820	0	0	1.820
TOTALE	15.865.343	-4.516.179	430.333	11.779.497

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 altresì che, essendo venuta meno l'ipotesi di eseguire le assegnazioni al socio Toscana Energia S.p.A. entro il 30 settembre 2017 con le agevolazioni di cui all'art. 1, co. 115-120, L. 28.12.2015, n. 208, le plusvalenze derivanti da dette assegnazioni sconteranno IRES e IRAP ordinarie per un ammontare stimato di euro 895.000 circa.

Attivo circolante

Attivo circolante: Crediti

I crediti sono iscritti al valore di presumibile realizzo.

Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Valore di inizio esercizio	89.635	29.446	132.707	55.812	307.600
Variazione nell'esercizio	220.104	(9.703)	(8.687)	59.766	261.480
Valore di fine esercizio	309.739	19.743	124.020	115.578	569.080
Quota scadente entro l'esercizio	309.739	19.743		2.825	332.307
Quota scadente oltre l'esercizio	-	-		112.753	112.753

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Area geografica	Totale	
	Italia	
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	309.739	309.739
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	19.743	19.743
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	124.020	124.020
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	115.578	115.578
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	569.080	569.080

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

Crediti verso clienti

La voce risulta così composta:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazioni
Crediti verso clienti	273.362	349.069	-75.706
Fatture da emettere	136.103	39.345	96.758
Note di credito da emettere/anticipi da clienti	-99.726	-298.779	199.053
Totale crediti verso clienti	309.739	89.635	220.104

Crediti tributari e imposte anticipate

La voce comprende:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazioni
Credito verso erario per imposte sul reddito	9.353	0	9.353
Crediti verso erario per IVA	10.390	29.446	-19.056
Totale crediti tributari	19.743	29.446	-9.703

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

	31.12.2017			31.12.2016			Variazione
	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota	Effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota	Effetto fiscale	
Compensi amministratori da corrispondere	0	24,00%	0	0	24,00%	0	0
Quota contributo 1° Lotto tassato	430.331	28,82%	124.021	460.471	28,82%	132.708	-8.686
Svalutazioni di immobilizzazioni materiali e crediti	0	24,00%	0	0	24,00%	0	0
Totale imposte anticipate	430.331	28,82%	124.021	460.471	28,82%	132.708	-8.686

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 430.331) 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:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazioni
Anticipi a fornitori	0	44.755	-44.755
Cauzioni a terzi	112.753	4.751	108.002
Verso altri	2.825	6.306	-3.481
Totale altri crediti	115.578	55.813	59.765

Nei crediti verso altri sono comprese le cauzioni pagate nell'esercizio per contratti di fornitura energia e che dovranno essere rimborsate dai conduttori nel cui interesse sono state versate.

Variazioni 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

Attivo circolante: Variazioni delle 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.

	Depositi bancari e postali	Denaro e altri valori in cassa	Totale disponibilità liquide
Valore di inizio esercizio	84.926	92	85.018
Variazione nell'esercizio	(13.240)	287	(12.953)
Valore di fine esercizio	71.686	379	72.065

Al fine di una più completa informativa si rinvia al prospetto del rendiconto finanziario per gli anni 2017 e 2016.

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:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazioni
Risconti su premi assicurativi	0	0	0
Altri	21.933	29.973	-8.040
Totale risconti attivi	21.933	29.973	-8.040

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.

	Capitale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Varie altre riserve	Totale altre riserve	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale patrimonio netto
Valore di inizio esercizio	5.720.000	110.151	1.678.476	8.332.844	10.011.320	357.533	16.199.004
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente							
Altre variazioni							
Incrementi	-	17.877	339.657	8.237	347.894	-	365.771
Riclassifiche	-	-	-	-	-	(357.533)	(357.533)
Risultato d'esercizio						404.017	404.017
Valore di fine esercizio	5.720.000	128.028	2.018.133	8.341.081	10.359.214	404.017	16.611.259

Dettaglio varie altre riserve

		Totale	
Descrizione		Rettifiche di liquidazione	Arrotondamenti
Importo		8.341.083	(2)
			8.341.081

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.

Origine possibilità di utilizzo e distribuibilità voci di patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	5.720.000	Capitale	C	5.720.000	-	-
Riserva legale	128.028	Utili	C	128.028	-	-
Altre riserve						
Riserva straordinaria	2.018.133	Utili	C	2.018.133	68.766	-
Varie altre riserve	8.341.081	Utili	C	8.341.081	-	4.091.536
Totale altre riserve	10.359.214			10.359.214	68.766	4.091.536
Totale	16.207.242			16.207.242	68.766	4.091.536
Residua quota distribuibile				16.207.242		

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione			Totale
	Rettifiche di liquidazione	Arrotondamenti unità di euro	
Importo	8.341.083	(2)	8.341.081
Origine / natura	Utili	Utili	
Possibilità di utilizzazioni	C	C	
Quota disponibile	8.341.083	(2)	
Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per altre ragioni	4.091.536	-	

La riserva da rettifiche di liquidazione è stata alimentata in positivo, per euro 9.819.580, con l'adeguamento del costo degli immobili (al netto dei contributi non riscontati), ai valori stimati con la perizia redatta da Praxi s.p.a. e in negativo, per euro 1.478.497 con l'ammontare del fondo costi e oneri di liquidazione, al netto delle rettifiche operate nel corso della liquidazione per revisione degli importi stimati.

L'effettiva distribuibilità del patrimonio netto di liquidazione è subordinata alla totale estinzione delle passività sociali o alla disponibilità di mezzi liquidi idonei ad estinguerle.

Fondi per rischi e oneriInformazioni sui fondi per rischi e oneri

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	379.095	379.095
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	53.200	53.200
Altre variazioni	867.096	867.096
Totale variazioni	813.896	813.896
Valore di fine esercizio	1.192.991	1.192.991

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

FONDO COSTI E ONERI DI LIQUIDAZIONE	Previsione Iniziale	Rettifiche e adeguamenti 2015	Utilizzi precedenti	Importo Iniziale	Rettifiche e adeguamenti 2017	Utilizzi 2017	Importo finale
A - Costi e oneri di Liquidazione							
Costi amministrativi per l'ufficio della liquidazione	10.000		0	10.000		0	10.000
Compenso del liquidatore	71.400		53.470	17.930	80.870	20.800	78.000
Stime e valutazioni peritali	50.000		21.986	28.015		0	28.015
Costi tecnici di assegnazione (frazionamenti, lavori, etc.)	150.000		26.850	123.150		32.400	90.750
Ires ed Irap su plusvalenze di assegnazione	2.000.000	-1.800.000	0	200.000	786.227	0	986.227
Transazioni e oneri per rapporti locativi	130.000		130.000	0		0	0
				0			0
TOTALE A	2.411.400	-1.800.000	232.306	379.095	867.097	53.200	1.192.991

La rettifica delle imposte latenti sulle assegnazioni è conseguente alla decisione dei soci di procedere secondo le originarie previsioni della delibera di scioglimento, nonché della stima operata disponendo di più precise informazioni relative al costo fiscale dei beni assegnabili al socio Toscana Energia. La rettifica tiene inoltre conto, per euro 90.000 circa, delle imposte sulla plusvalenza da cessione dell'Edificio P, realizzata nel 2018.

La rettifica dell'accantonamento per compenso del liquidatore è conseguente alla previsione di dover rinviare la chiusura della liquidazione all'esercizio 2022, in cui prevedibilmente saranno estinte tutte le passività sociali.

Gli utilizzi del fondo, ammontanti a complessivi 53.200 euro, sono stati imputati al Conto Economico in riduzione della voce "Costi per servizi".

Trattamento di fine rapporto lavoro

Informazioni sul 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.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	190.535
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	24.097
Utilizzo nell'esercizio	635
Altre variazioni	(20.400)
Totale variazioni	3.062
Valore di fine esercizio	193.597

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Debiti verso banche	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Totale debiti
Valore di inizio esercizio	3.834.756	0	334.886	76.730	20.168	250.363	4.516.903
Variazione nell'esercizio	(565.825)	90.000	6.148	(66.674)	(128)	33	(536.446)
Valore di fine esercizio	3.268.931	90.000	341.034	10.056	20.040	250.396	3.980.457
Quota scadente entro l'esercizio	1.132.239	90.000	341.034	10.056	20.040	92.458	1.685.827
Quota scadente oltre l'esercizio	2.136.692	-	-	-	-	157.938	2.294.630

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 31.12.2016	Rimborsi 2017	Residuo debito al 31.12.2017	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
Debiti verso banche:							
Mutuo CRP/B. Intesa	5.164.569	951.062	314.367	636.695	317.013	319.682	0
OPI n. 66863	3.615.199	1.122.113	210.825	911.289	217.419	693.870	0
OPI n. 68214	1.549.371	645.559	93.892	551.666	98.992	452.674	0
OPI n. 73596	2.700.000	1.076.607	199.189	877.418	206.952	670.466	0
Totale	13.029.139	3.795.341	818.273	2.977.068	840.376	2.136.692	0

Servizio mutui passivi	ESERCIZIO CORRENTE			ESERCIZIO PRECEDENTE		
	Rimborsi	Interessi passivi	Totale	Rimborsi	Interessi passivi	Totale
Mutuo CRP/B. Intesa	314.367	1.908	316.275	466.637	8.581	475.218
OPI n. 66863	210.825	164	210.988	204.320	4.205	208.525
OPI n. 68214	93.892	1.610	95.502	88.951	1.852	90.803
OPI n. 73596	199.189	5.766	204.956	191.586	2.841	194.427
Totale	818.273	9.448	827.721	951.494	17.479	968.973

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.

	31.12.2017	31.12.2016	Variazioni
Debiti verso fornitori	263.581	233.889	29.692
Fatture da ricevere	77.453	104.386	-26.933
Note di credito da ricevere	0	-3.389	3.389
Totale debiti verso fornitori	341.034	334.886	6.148

Debiti tributari

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

	31.12.2017	31.12.2016	Variazioni
Debiti per ritenute acconto v/lav. autonomi	0	6.097	-6.097
Debiti per ritenute v/personale e parasub.	9.421	14.390	-4.969
Debiti per imposta sostitutiva rivalutazione TFR	635	495	140
Debiti per saldo IRES / IRAP	0	55.748	-55.748
Debiti per Iva	0	0	0
Totale debiti tributari	10.056	76.730	-66.674

Debiti verso istituti di previdenza

	31.12.2017	31.12.2016	Variazioni
I.N.P.S.	19.214	18.899	315
INAIL	83	0	83
Altri	742	1.269	-527
Totale debiti verso Istituti di previdenza	20.040	20.168	-129

Altri debiti

	31.12.2017	31.12.2016	Variazioni
Debiti vs personale per retrib. e mensilità agg.ve	30.755	30.407	348
Debiti vs conduttori per transazioni	55.000	55.000	0
Debiti vs Consiglio di Amministrazione	2.055	2.055	0
Debiti vs Collegio Sindacale	0	0	0
Depositi cauzionali su locazioni	157.938	157.558	380
Altri	4.647	5.343	-696
Totale altri debiti	250.395	250.363	32

I debiti sopra elencati hanno durata non superiore ai 12 mesi escluso il debito relativo ai "depositi cauzionali su locazioni" pari ad 157.938

Nessun debito è relativo a creditori esteri.

Suddivisione dei debiti per area geografica

Non esistono debiti nei confronti di creditori esteri.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti verso banche	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Totale debiti
Debiti assistiti da garanzie reali							
Debiti assistiti da ipoteche	2.977.068	-	-	-	-	-	2.977.068
Totale debiti assistiti da garanzie reali	2.977.068	-	-	-	-	-	2.977.068
Debiti non assistiti da garanzie reali	291.863	90.000	341.034	10.056	20.040	250.396	1.003.389
Totale	3.268.931	90.000	341.034	10.056	20.040	250.396	3.980.457

Nel corso dell'esercizio si è provveduto a adeguare l'ammontare delle garanzie a servizio dei mutui al loro residuo ammontare; sono state conseguentemente cancellate le iscrizioni ipotecarie gravanti sui fabbricati e le aree diverse dall'Edificio A.

In particolare, le unità immobiliari a garanzia dei quattro mutui in ammortamento sono soltanto quelle comprese al piano terreno e negli ultimi tre piani dell'Edificio A.

Tutto il restante patrimonio immobiliare della società potrà essere assegnato ai soci o ceduto a terzi libero da ipoteche.

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.

	31.12.2017			31.12.2016			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	1.958.809	2.088.850	130.041	2.088.850	2.218.891	-130.041
Risconti su contributo U.E. 2° lotto	142.592	2.284.737	2.427.329	142.592	2.427.329	2.569.921	-142.592
Totale risconti passivi	272.633	4.243.546	4.516.179	272.633	4.516.179	4.788.812	-272.633

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 prestazioni per categoria di attività

Categoria di attività					Totale
	Canoni locativi	Riaddebito costo servizi	Riaddebito costo del personale	Servizi extra ai conduttori	
Valore esercizio corrente	1.577.085	739.203	269.867	24.924	2.611.079

I ricavi delle prestazioni rese sono variati come segue:

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	31.12.2017	31.12.2016	Variazioni
Canoni locativi	1.577.085	1.570.115	6.969
Ricavi accessori - Riaddebito costo servizi	739.203	710.214	28.989
Ricavi accessori - Riaddebito costo personale	269.867	295.955	-26.088
Ricavi accessori - Servizi extra ai conduttori	24.925	39.345	-14.420
Ricavi accessori - Ricarico su costi riaddebitati	0	0	0
Totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.611.079	2.615.629	-4.550

Gli "altri ricavi e proventi" sono così composti:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazioni
Sopravvenienze attive	13.977	16.282	-2.306
Recuperi e rimborsi assicurativi	2.800	0	2.800
Altri oneri e proventi	13.200	254	12.946
Totale	29.976	16.536	13.441

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 bilanci anteriori al 2016 fra i componenti straordinari.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e prestazioni per area geografica

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

	Totale	
Area geografica	Italia	
Valore esercizio corrente	2.611.079	2.611.079

Costi della produzione

Costi per servizi

Tale voce comprende:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazioni
Compensi e spese per organi sociali	9.360	9.540	-180
Energia elettrica, gas, acqua	322.026	328.386	-6.360
Legali, amministrative e fiscali	55.578	64.211	-8.633
Manutenzioni	299.399	264.184	35.215
Oneri bancari	4.382	3.651	731
Assicurazioni	33.285	41.340	-8.055
Prestazioni di assistenza e coordinamento tecnico	31.180	25.541	5.639
Servizio di vigilanza e controllo accessi	24.467	26.392	-1.924
Servizio pulizie	81.090	90.162	-9.072
Varie	38.399	57.694	-19.296
Totale	899.166	911.101	-11.935

L'importo è esposto al netto dell'utilizzo del fondo costi e oneri di liquidazione per euro 53.200 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 2017 è stato di 4 unità per quanto riguarda gli impiegati e di 5 unità per quanto riguarda gli operai, con una riduzione di mezza unità rispetto al precedente esercizio, interessato da un pensionamento nel mese di giugno 2016. Alla data del 31 dicembre il personale era di nove unità.

I costi per il personale sono variati come segue.

	31.12.2017	31.12.2016	Variazioni
Salari e stipendi	277.062	290.032	-12.970
Oneri sociali	90.164	94.871	-4.707
Trattamento di fine rapporto	24.097	24.177	-80
Altri costi	16.624	11.976	4.648
Totale	407.947	421.056	-13.109

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:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazioni
Cancelleria e stampati	537	1.286	-749
Imposta ICI/IMU	254.689	220.598	34.091
Imposte indirette e tasse	30.281	32.324	-2.042
Altri oneri	4.461	10.497	-6.036
Totale	289.969	264.705	25.264

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

	Debiti verso banche	Altri	Totale
Interessi e altri oneri finanziari	13.567	1.161	14.728

In ulteriore dettaglio:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazioni
Interessi passivi su c/c bancari e commissioni massimo scoperto	4.119	4.649	-530
Interessi passivi su mutui ipotecari	9.448	17.479	-8.031
Altri interessi passivi e oneri finanziari	1.161	1.427	-266
Totale	14.728	23.555	-8.828

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate**Imposte 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 stanziare 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
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	(430.331)	(430.331)
Differenze temporanee nette	430.331	430.331
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(110.513)	(22.195)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	7.234	1.453
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(103.279)	(20.742)

Le imposte sul reddito, di competenza dell'esercizio, ammontano ad euro 201.937 (al 31.12.2016 il saldo era pari a euro 230.378) e sono così scomponibili:

	31.12.2017			31.12.2016		
	IRES	IRAP	Totale	IRES	IRAP	Totale
Utile ante imposte	605.955	605.955		587.911	587.911	
Differenza nella base imponibile fra IRES e IRAP		422.667			444.563	
	605.955	1.028.622		587.911	1.032.474	
Aliquota di imposta applicabile	24,00%	4,82%		27,50%	4,82%	
Imposte teoriche	145.429	49.580	195.009	161.676	49.765	211.441
Effetto delle agevolazioni fiscali						
Effetto fiscale delle differenze permanenti:						
Per costi indeducibili	48.351	9.441	57.792	56.687	9.170	65.857
Per altre differenze	-29.257	-21.607	-50.864	-23.465	-23.455	-46.920
Carico d'imposta registrato a conto economico	164.524	37.414	201.937	194.897	35.481	230.378
Aliquota effettiva	27,15%	3,64%	33,33%	33,15%	3,44%	39,19%

Nota Integrativa Altre Informazioni

Dati sull'occupazione

	Impiegati	Operai	Totale Dipendenti
Numero medio	4	5	9

Compensi e anticipazioni amministratori e sindaci

I compensi spettanti al liquidatore per il periodo chiuso al 31.12.2017 ammontano ad euro 20.800; 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	20.800	9.360

Compensi revisore legale o società di revisione

	Revisione legale dei conti annuali	Altri servizi di verifica svolti	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
Valore	4.000	5.360	9.360

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 e Toscana Energia S.p.A. nonché alla società Gea Srl in liquidazione (soggetta, come Valdarno Srl, al controllo del Comune di Pisa), 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 Srl	Comune di Pisa	Totale parti correlate	Altri	Totale Ricavi
Canoni locativi	535.166	678.304	305.457	1.518.927	58.158	1.577.085
Recupero spese servizi gest. immobili e utilizzo aree comuni	426.188	414.739	132.744	973.670	35.400	1.009.070
Servizi extra condominiali	2.650	0	0	2.650	22.275	24.925
TOTALE	964.004	1.093.043	438.200	2.495.247	115.832	2.611.079

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 gennaio 2018 Valdarno ha perfezionato la vendita della quasi totalità del fabbricato denominato "Edificio P", autorizzata dall'assemblea dei soci tenutasi il 10.03.2017.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio di euro 404.017, il Liquidatore ne propone la seguente destinazione:

- il 5 per cento, pari a euro 20.201, alla riserva legale;
- la differenza, pari a euro 383.816, alla riserva straordinaria.

Nota Integrativa parte finale

Conclusioni

Nel rinviare alla relazione sulla gestione e alla relazione sul governo societario per le ulteriori informative di legge, si dà atto che il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, 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.

Dichiarazione di conformità

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.

Pisa, 31 marzo 2018.

Il liquidatore

dott. Sandro Sgalippa