

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 Euro 5.720.000,00 i.v.

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2018

Gli importi presenti sono espressi in unità di euro

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	31/12/2018	31/12/2017
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	20.718.744	21.168.744
2) Impianti e macchinario	126.541	140.234
3) Attrezzature industriali e commerciali	2.882	4.701
II TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	20.848.167	21.313.679
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	0	0
B TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	20.848.167	21.313.679
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) RIMANENZE	0	0
II) CREDITI VERSO:		
1) Clienti:		
a) esigibili entro esercizio successivo	301.631	309.739
1 TOTALE Clienti:	301.631	309.739

5-bis) Crediti tributari		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	0	19.743
5-bis TOTALE Crediti tributari	0	19.743
5-ter) Imposte anticipate	48.658	124.020
5-quater) verso altri		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	2.263	2.825
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	54.751	112.753
5-quater TOTALE verso altri	57.014	115.578
II TOTALE CREDITI:	407.303	569.080
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	93.978	71.686
3) Danaro e valori in cassa	176	379
IV TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	94.154	72.065
C TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	503.004	642.692
D) RATEI E RISCONTI	20.575	21.933
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	21.371.746	21.978.304

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	31/12/2018	31/12/2017
A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale	5.720.000	5.720.000
II) Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III) Riserve di rivalutazione	0	0
IV) Riserva legale	148.229	128.028
V) Riserve statutarie	0	0
VI) Altre riserve:		
<i>a) Riserva straordinaria</i>	2.749.220	2.018.133
<i>u) Altre riserve di utili</i>	8.395.186	8.341.083
<i>v) Altre riserve di capitale</i>	-2	-2
VI TOTALE Altre riserve:	11.144.404	10.359.214
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	359.973	404.017
X) Riserva negativa per azioni in portafoglio	0	0
A TOTALE PATRIMONIO NETTO	17.372.606	16.611.259
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
4) Altri fondi	1.067.532	1.192.991
B TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	1.067.532	1.192.991
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	209.669	193.597
D) DEBITI		
4) Debiti verso banche		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	862.230	1.132.239
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	1.273.406	2.136.692
4 TOTALE Debiti verso banche	2.135.636	3.268.931
6) Acconti		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	0	90.000

6 TOTALE Acconti	0	90.000
7) Debiti verso fornitori		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	220.829	341.034
7 TOTALE Debiti verso fornitori	220.829	341.034
12) Debiti tributari		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	49.747	10.056
12 TOTALE Debiti tributari	49.747	10.056
13) Debiti verso ist. di previdenza e sicurez. sociale		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	20.031	20.040
13 TOTALE Debiti verso ist. di previdenza e sicurez. sociale	20.031	20.040
14) Altri debiti		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	91.740	92.458
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	203.956	157.938
14 TOTALE Altri debiti	295.696	250.396
D TOTALE DEBITI	2.721.939	3.980.457
E) RATEI E RISCONTI	0	0
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	21.371.746	21.978.304

CONTO ECONOMICO	31/12/2018	31/12/2017
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.552.399	2.611.079
5) Altri ricavi e proventi		
<i>b) Altri ricavi e proventi</i>	1.425	29.976
5 TOTALE Altri ricavi e proventi	1.425	29.976
A TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	2.553.824	2.641.055
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
7) per servizi	852.101	899.166
8) per godimento di beni di terzi	1.170	984
9) per il personale:		
<i>a) salari e stipendi</i>	286.000	277.062
<i>b) oneri sociali</i>	92.884	90.164
<i>c) trattamento di fine rapporto</i>	24.762	24.097
<i>e) altri costi</i>	12.621	16.624
9 TOTALE per il personale:	416.267	407.947
10) ammortamenti e svalutazioni:		
<i>b) ammort. immobilizz. materiali</i>	416.884	422.314
10 TOTALE ammortamenti e svalutazioni:	416.884	422.314
14) oneri diversi di gestione	302.325	289.969
B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	1.988.747	2.020.380
A-B TOTALE DIFF. TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	565.077	620.675
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) Altri proventi finanziari:		
<i>d) proventi finanz. diversi dai precedenti</i>		
<i>d5) da altri</i>	9	7
d TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti	9	7
16 TOTALE Altri proventi finanziari:	9	7

17) interessi e altri oneri finanziari da:		
<i>e) debiti verso altri</i>	8.064	14.728
17 TOTALE interessi e altri oneri finanziari da:	8.064	14.728
15+16-17±17bis TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-8.055	-14.721
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIV. E PASS. FINANZIARIE		
A-B±C±D TOTALE RIS. PRIMA DELLE IMPOSTE	557.022	605.954
20) Imposte redd. eserc.,correnti,differite,anticipate		
<i>a) imposte correnti</i>	188.363	193.251
<i>c) imposte differite e anticipate</i>	8.686	8.686
20 TOTALE Imposte redd. eserc., correnti, differite, anticipate	197.049	201.937
21) Utile (perdite) dell'esercizio	359.973	404.017

Il presente bilancio è reale e corrisponde alle scritture contabili.

Nota integrativa al Bilancio chiuso al 31/12/2018

RENDICONTO FINANZIARIO INDIRETTO

	2018	2017
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	359.973	404.017
Imposte sul reddito	197.049	201.937
Interessi passivi/(attivi)	8.055	14.721
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(500)	(110)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	564.577	620.565
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	24.762	24.097
Ammortamenti delle immobilizzazioni	416.884	422.314
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(2)	-
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>441.644</i>	<i>446.411</i>
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.006.221	1.066.976
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	8.108	(220.104)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(120.205)	6.148
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	1.358	8.040
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	234.855	(18.158)
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>124.116</i>	<i>(224.074)</i>
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.130.337	842.902
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	(8.055)	(14.721)
(Imposte sul reddito pagate)	(193.251)	(201.925)
(Utilizzo dei fondi)	(134.149)	(74.233)
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>(335.455)</i>	<i>(290.879)</i>
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	794.882	552.023
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
Disinvestimenti	360.500	850
Immobilizzazioni immateriali		
Immobilizzazioni finanziarie		
Attività finanziarie non immobilizzate		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	360.500	850
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(291.863)	252.448
(Rimborso finanziamenti)	(841.432)	(818.273)
Mezzi propri		
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.133.295)	(565.825)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	22.087	(12.952)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	71.686	84.926
Danaro e valori in cassa	379	92
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	72.065	85.018
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	93.978	71.686
Danaro e valori in cassa	176	379
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	94.154	72.065

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 31.12.2018 e composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa - è il quinto 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.

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 31.12.2018 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 mese di gennaio del corrente esercizio, in esecuzione di quanto deliberato dall'assemblea dei soci del 10 marzo 2017, è stata perfezionata la vendita della quasi totalità del c.d. "Edificio P" al corrispettivo di euro 450.000. La cessione ha prodotto una plusvalenza fiscalmente imponibile di euro 347.270, rateizzata in cinque esercizi ai fini IRES. Il valore del cespite era già stato adeguato al prezzo di vendita nel bilancio del precedente esercizio; conseguentemente la predetta plusvalenza non si è manifestata nel Conto Economico del presente bilancio.

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 negli esercizi precedenti alla liquidazione, 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	64.741	71.276
Svalutazioni	-	10.001	10.001
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	68.483	75.018
Svalutazioni	-	6.259	6.259

In maggiore dettaglio, si evidenzia quanto segue.

	Oneri pluriennali CR Pisa	Oneri pluriennali mutui San Paolo	Oneri pluriennali locazioni	Software	Totale
Consistenza es. precedente:					
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
Variazioni dell'esercizio:					
Acquisizioni dell'esercizio	0	0	0	0	0
Ammortamenti	-1.566	-1.752	-423	0	-3.742
Ripristini di valore dell'esercizio	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	-982	-4.854	-424	0	-6.259
Fondo ammortamento	-31.942	-28.494	-8.046	-6.535	-75.017
Consistenza al 31.12.2018	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	21.170.489	978.252	592.087	6.421	22.747.249
Rivalutazioni	9.501.704	-	-	-	9.501.704
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	11.305.146	838.018	587.386	6.421	12.736.971
Svalutazioni	4.198.303	-	-	-	4.198.303
Valore di bilancio	21.168.744	140.234	4.701	-	21.313.679
Variazioni nell'esercizio					
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	307.774	-	-	6.421	314.195
Ammortamento dell'esercizio	669.904	13.693	1.819	-	685.416
Altre variazioni	527.678	-	-	6.421	534.099
Totale variazioni	(450.000)	(13.693)	(1.819)	-	(465.512)
Valore di fine esercizio					
Costo	26.862.715	978.252	592.087	-	28.433.054
Rivalutazioni	9.359.477	-	-	-	9.359.477
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	11.849.345	851.711	589.205	-	13.290.261
Svalutazioni	3.654.104	-	-	-	3.654.104
Valore di bilancio	20.718.744	126.541	2.882	-	20.848.167

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 fu 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 fu

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

Nel bilancio 2017 sono stati ripristinati i valori degli immobili determinati con la predetta stima, fatta eccezione per il fabbricato identificato come "Edificio P" che è stato valorizzato a euro 450.000, corrispondenti al prezzo della cessione perfezionatasi nei primi giorni dell'esercizio 2018, superiore di 65.165 euro rispetto al valore della "stima Praxi".

Nello stesso bilancio 2017 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.

Nel gennaio del 2018 l'Edificio P è stato ceduto al prezzo a euro 450.000, senza pertanto generare plusvalenze imputabili al conto economico; la differenza fra detto prezzo ed il costo da ammortizzare, al netto dei contributi ricevuti, è risultata pari a 347.270 euro. Tale importo rappresenta un utile effettivamente realizzato che ha concorso a formare il reddito fiscalmente imponibile dell'esercizio.

In sintesi, nel presente bilancio i valori degli immobili corrispondono a quelli 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.

Il dettaglio delle variazioni intervenute nelle voci relative agli immobili durante il periodo della liquidazione 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

Classificazione contabile (segue)	VALORE DI LIQUIDAZIONE 31.12.2017	ALIENAZIONI 2018	RISCONTO CONTRIBUTI 2018	AMMORTAMENTI LORDI 2018	RETTIFICHE DI VALORE 2018	VALORE DI LIQUIDAZIONE 31.12.2018
Terreni e fabbricati 1° Lotto	12.363.380	0	130.041	-375.345	245.304	12.363.380
Terreni e fabbricati 2° Lotto	7.032.375	-450.000	130.429	-221.066	90.638	6.582.375
Terreni edificati, strade e altre aree	0	0	0	0	0	0
Totale "Ex Gea", piazzale attrezzato e costruzioni leggere	1.772.989	0	8.061	-73.493	65.432	1.772.989
TOTALE	21.168.744	-450.000	268.531	-669.904	401.373	20.718.744

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 31.12.2018	Contributi da riscontare	Quota tassata dei contributi da riscontare	Costo fiscale al 31.12.2018
Totale fabbricati 1° Lotto	5.715.866	-1.958.809	400.193	4.157.250
Totale fabbricati 2° Lotto	3.560.529	-2.082.077	0	1.478.452
Totale fabbricati "Ex Gea"	1.013.683	0	0	1.013.683
Piazzale attrezzato	217.903	-127.423	0	90.481
Terreni edificati, strade e altre aree	4.504.089	0	0	4.504.089
Costruzioni leggere	1.300	0	0	1.300
TOTALE	15.013.370	-4.168.309	400.193	11.245.255

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 890.000 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	309.739	19.743	124.020	115.578	569.080
Variazione nell'esercizio	(8.108)	(19.743)	(75.362)	(58.564)	(161.777)
Valore di fine esercizio	301.631	0	48.658	57.014	407.303
Quota scadente entro l'esercizio	301.631	-		2.263	303.894
Quota scadente oltre l'esercizio	-	-		54.751	54.751

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	
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Italia	
	301.631	301.631
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	48.658	48.658
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	57.014	57.014
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	407.303	407.303

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

Crediti verso clienti

La voce risulta così composta:

	31.12.2018	31.12.2017	Variazioni
Crediti verso clienti	288.838	273.362	15.476
Fatture da emettere	42.549	136.103	-93.554
Note di credito da emettere/anticipi da clienti	-99.726	-29.756	-99.726
Totale crediti verso clienti	301.631	309.739	-8.108

Crediti tributari e imposte anticipate

La voce relativa ai crediti tributari si è azzerata nel corso dell'esercizio.

	31.12.2018	31.12.2017	Variazioni
Credito verso erario per imposte sul reddito	0	9.353	-9.353
Crediti verso erario per IVA	0	10.390	-10.390
Totale crediti tributari	0	19.743	-19.743

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

	31.12.2018			31.12.2017			Variazione
	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota	Effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota	Effetto fiscale	
Quota contributo 1° Lotto tassato	400.191	28,82%	115.335	430.331	28,82%	124.021	-8.686
Plusvalenze rateizzate	-277.816	24,00%	-66.676	0	24,00%	0	-66.676
Totale imposte anticipate	122.375	39,76%	48.659	430.331	28,82%	124.021	-75.362

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 400.191) 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 attengono alla plusvalenza realizzata nell'esercizio in dipendenza della vendita dell'Edificio P.

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:

	31.12.2018	31.12.2017	Variazioni
Cauzioni a terzi	54.751	112.753	-58.002
Verso altri	2.262	2.825	-563
Totale altri crediti	57.014	115.578	-58.565

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.

Attivo circolante: attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni***Variazioni attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni***

	Altre partecipazioni non immobilizzate	Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio	1.547	1.547
Variazioni nell'esercizio	-	-
Valore di fine esercizio	1.547	1.547

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 espresse in bilancio al valore nominale.

Le variazioni intervenute nella consistenza delle disponibilità liquide sono espresse nella seguente tabella.

	Depositi bancari e postali	Denaro e altri valori in cassa	Totale disponibilità liquide
Valore di inizio esercizio	71.686	379	72.065
Variazione nell'esercizio	22.292	(203)	22.089
Valore di fine esercizio	93.978	176	94.154

Al fine di una più completa informativa si rinvia al prospetto del rendiconto finanziario per gli anni 2018 e 2017.

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:

	31.12.2018	31.12.2017	Variazioni
Risconti su premi assicurativi	0	0	0
Altri	20.575	21.933	-1.358
Totale risconti attivi	20.575	21.933	-1.358

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	128.028	2.018.133	8.341.081	10.359.214	404.017	16.611.259
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente							
Altre destinazioni	-	20.201	383.816	-	383.816	(404.017)	-
Altre variazioni							
Incrementi	-	-	-	401.374	401.374	-	401.374
Riclassifiche	-	-	347.271	(347.271)	-	-	-
Valore di fine esercizio	5.720.000	148.229	2.749.220	8.395.184	11.144.404	359.973	17.372.606

Dettaglio varie altre riserve

	Totale	
Descrizione	Rettifiche di liquidazione	Arrotondamenti
Importo	8.395.186	(2)
		8.395.184

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 altre ragioni
Capitale	5.720.000	Capitale	C	5.720.000	-
Riserva legale	148.229	Utili realizzati	C	148.229	-
Altre riserve					
Riserva straordinaria	2.749.220	Utili realizzati	C	2.749.220	-
Varie altre riserve	8.395.184	Utili previsti	C	8.395.184	4.091.536
Totale altre riserve	11.144.404			11.144.404	4.091.536
Totale	17.012.633			17.012.633	4.091.536
Quota non distribuibile				17.012.633	

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

	Totale		
Descrizione	Rettifiche di liquidazione	Arrotondamenti	
Importo	8.395.186	(2)	8.395.184
Origine / natura	Utili previsti	Utili	
Possibilità di utilizzazioni	C	E	

La riserva da rettifiche di liquidazione è alimentata in positivo, per euro 9.873.683, 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. Nel corso dell'esercizio è stata utilizzata per l'ammontare della plusvalenza realizzata sull'Edificio P, pari a euro 347.271, alimentando per pari importo la riserva straordinaria.

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 oneri

Informazioni sui fondi per rischi e oneri

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	1.192.991	1.192.991
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	125.459	125.459
Totale variazioni	(125.459)	(125.459)
Valore di fine esercizio	1.067.532	1.067.532

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 e 2017	Utilizzi precedenti	Importo Iniziale	Utilizzi 2018	Importo finale
A - Costi e oneri di Liquidazione						
Costi amministrativi per l'ufficio della liquidazione	10.000	0	0	10.000	0	10.000
Compenso del liquidatore	71.400	80.870	-74.270	78.000	22.880	55.120
Stime e valutazioni peritali	50.000	0	-21.986	28.015	0	28.015
Costi tecnici di assegnazione (frazionamenti, lavori, etc.)	150.000	0	-59.250	90.750	2.496	88.254
Ires ed Irap su plusvalenze di assegnazione	2.000.000	-1.013.773	0	986.227	100.083	886.144
Transazioni e oneri per rapporti locativi	130.000	0	-130.000	0	0	0
TOTALE A	2.411.400	-932.903	-285.506	1.192.992	125.459	1.067.533

Gli utilizzi del fondo, ammontanti a complessivi 125.459 euro, sono stati imputati al Conto Economico in riduzione della voce "Costi per servizi" per euro 25.376 e della voce "Imposte sul reddito dell'esercizio" per euro 100.083, corrispondenti all'ammontare delle imposte correnti e differite sull'imponibile originato dalla cessione dell'Edificio P.

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	193.597
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	24.762
Utilizzo nell'esercizio	690
Altre variazioni	(8.000)
Totale variazioni	16.072
Valore di fine esercizio	209.669

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	3.268.931	90.000	341.034	10.056	20.040	250.396	3.980.457
Variazione nell'esercizio	(1.133.295)	(90.000)	(120.205)	39.691	(9)	45.300	(1.258.518)
Valore di fine esercizio	2.135.636	0	220.829	49.747	20.031	295.696	2.721.939
<i>Quota scadente entro l'esercizio</i>	<i>862.230</i>	-	<i>220.829</i>	<i>49.747</i>	<i>20.031</i>	<i>91.740</i>	<i>1.244.577</i>
<i>Quota scadente oltre l'esercizio</i>	<i>1.273.406</i>	-	-	-	-	<i>203.956</i>	<i>1.477.362</i>

Debiti verso banche

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

mutui passivi, si evidenzia quanto segue						Con scadenza oltre l'esercizio successivo	
	Importo originario	Residuo debito al 31.12.2017	Rimborsi 2018	Residuo debito al 31.12.2018	Con scadenza entro 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	636.695	318.069	318.626	318.626	0	0
OPI n. 66863	3.615.199	911.289	217.418	693.870	224.218	469.652	0
OPI n. 68214	1.549.371	551.666	98.992	452.674	104.368	348.306	0
OPI n. 73596	2.700.000	877.418	206.952	670.466	215.017	455.448	0
Totale	13.029.139	2.977.068	841.432	2.135.636	862.230	1.273.406	0

Servizio mutui passivi	ESERCIZIO CORRENTE			ESERCIZIO PRECEDENTE		
	Rimborsi	Interessi passivi	Totale	Rimborsi	Interessi passivi	Totale
Mutuo CRP/B. Intesa	318.069	0	318.069	314.367	1.908	316.275
OPI n. 66863	217.418	0	217.418	210.825	164	210.988
OPI n. 68214	98.992	1.226	100.218	93.892	1.610	95.502
OPI n. 73596	206.952	4.457	211.409	199.189	5.766	204.956
Totale	841.432	5.683	847.115	818.273	9.448	827.721

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.

	31.12.2018	31.12.2017	Variazioni
Debiti verso fornitori	191.252	263.581	-72.329
Fatture da ricevere	29.578	77.453	-47.875
Totale debiti verso fornitori	220.829	341.034	-120.205

Debiti tributari

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

	31.12.2018	31.12.2017	Variazioni
Debiti per ritenute acconto v/lav. autonomi	0	5.564	0
Debiti per ritenute v/personale e parasub.	9.421	9.654	9.421
Debiti per imposta sostitutiva rivalutazione TFR	635	691	635
Debiti per saldo IRES / IRAP	28.519	0	28.519
Debiti per Iva	5.318	0	5.318
Totale debiti tributari	49.747	10.056	39.690

Debiti verso istituti di previdenza

	31.12.2018	31.12.2017	Variazioni
I.N.P.S.	19.141	19.214	-73
INAIL	146	83	62
Altri	744	742	2
Totale debiti verso Istituti di previdenza	20.031	20.040	-9

Altri debiti

	31.12.2018	31.12.2017	Variazioni
Debiti vs personale per retrib. e mensilità agg.ve	30.755	29.988	30.755
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	203.956	157.938	46.018
Altri	4.697	4.647	49

Totale altri debiti	295.696	250.395	45.301
----------------------------	----------------	----------------	---------------

I debiti sopra elencati hanno durata non superiore ai 12 mesi escluso il debito relativo ai “depositi cauzionali” pari ad 203.956.

Nessun debito è relativo a creditori esteri.

Suddivisione dei debiti per area geografica

Non esistono debiti nei confronti di creditori esteri.

	Totale	
Area geografica	Italia	
Debiti verso banche	2.135.636	2.135.636
Debiti verso fornitori	220.829	220.829
Debiti tributari	49.747	49.747
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	20.031	20.031
Altri debiti	295.696	295.696
Debiti	2.721.939	2.721.939

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti verso banche	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	2.135.636	-	-	-	-	2.135.636
Totale debiti assistiti da garanzie reali	2.135.636	-	-	-	-	2.135.636
Debiti non assistiti da garanzie reali	-	220.829	49.747	20.031	295.696	586.303
Totale	2.135.636	220.829	49.747	20.031	295.696	2.721.939

Nel precedente esercizio 2017 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 beneficiarono 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 268.531.

L'ulteriore diminuzione di euro 79.339 deriva dalla cessione dell'Edificio P ed ha alimentato la riserva straordinaria.

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

	31.12.2018			31.12.2017			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	1.828.768	1.958.809	130.041	1.958.809	2.088.850	-130.041
Risconti su contributo U.E. 2° lotto	137.954	2.071.546	2.209.500	142.592	2.284.737	2.427.329	-217.829
Totale risconti passivi	267.995	3.900.314	4.168.309	272.633	4.243.546	4.516.179	-347.870

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	1.561.665	650.945	280.030	59.760	2.552.400

I ricavi delle prestazioni rese sono variati come segue:

	31.12.2018	31.12.2017	Variazioni
Canoni locativi	1.561.665	1.577.085	-15.420
Ricavi accessori - Riaddebito costo servizi	650.945	739.203	-88.258
Ricavi accessori - Riaddebito costo personale	280.030	269.867	10.163
Ricavi accessori - Servizi extra ai conduttori	59.760	24.925	34.835
Totale	2.552.399	2.611.079	-58.680

Gli "altri ricavi e proventi" sono così composti:

	31.12.2018	31.12.2017	Variazioni
Sopravvenienze attive	0	13.977	-13.976
Recuperi e rimborsi assicurativi	900	2.800	-1.900
Altri oneri e proventi	525	13.200	-12.675
Totale	1.425	29.976	-28.552

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.

Area geografica	Totale	
	Italia	
Valore esercizio corrente	2.552.399	2.552.399

Costi della produzione**Costi per servizi**

Tale voce comprende:

	31.12.2018	31.12.2017	Variazioni
Compensi e spese per organi sociali	9.360	9.360	0
Energia elettrica, gas, acqua	302.617	322.026	-19.409
Legali, amministrative e fiscali	48.177	55.578	-7.401
Manutenzioni	255.261	299.399	-44.138
Oneri bancari	7.137	4.382	2.755
Assicurazioni	23.062	33.285	-10.223
Prestazioni di assistenza e coordinamento tecnico	22.871	31.180	-8.309
Servizio di vigilanza e controllo accessi	19.813	24.467	-4.654
Servizio pulizie	75.123	81.090	-5.967
Varie	88.681	38.399	50.282
Totale	852.101	899.166	-47.064

L'importo è esposto al netto dell'utilizzo del fondo costi e oneri di liquidazione per euro 25.376 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 2018 è stato di 4 unità per quanto riguarda gli impiegati e di 5 unità per quanto riguarda gli operai, invariato rispetto all'esercizio 2017. Alla data del 31 dicembre il personale era di nove unità.

I costi per il personale sono variati come segue.

	31.12.2018	31.12.2017	Variazioni
Salari e stipendi	286.000	277.062	8.938
Oneri sociali	92.884	90.164	2.720
Trattamento di fine rapporto	24.762	24.097	665
Altri costi	12.621	16.624	-4.003
Totale	416.267	407.947	8.319

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:

	31.12.2018	31.12.2017	Variazioni
Cancelleria e stampati	580	537	44
Imposta ICI/IMU	251.660	254.689	-3.029
Imposte indirette e tasse	31.921	30.281	1.639
Altri oneri	18.164	4.461	13.702
Totale	302.325	289.969	12.356

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	7.208	856	8.064

In ulteriore dettaglio:

	31.12.2018	31.12.2017	Variazioni
Interessi passivi su c/c bancari e commissioni massimo scoperto	1.526	4.119	-2.593
Interessi passivi su mutui ipotecari	5.683	9.448	-3.765
Altri interessi passivi e oneri finanziari	856	1.161	-305
Totale	8.064	14.728	-6.663

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo di incidenza eccezionali**Elementi di ricavo di entità o incidenza eccezionali**

L'ammontare dei proventi di entità o incidenza eccezionali è pari a euro 450.000 ed è rappresentato dal corrispettivo della vendita dell'Edificio P.

L'operazione non ha avuto riflesso nel conto economico dell'esercizio dal momento che i beni immobili vengono iscritti nell'attivo del bilancio al loro valore di liquidazione, nel caso pari al prezzo di cessione.

La cessione ha apportato nell'esercizio maggiori risorse finanziarie per euro 360.000, avendo la società già incassato un acconto di 90.000 euro nell'anno 2016.

Tali risorse hanno consentito di azzerare l'utilizzo degli affidamenti in conto corrente bancario che, al termine del precedente esercizio, ammontavano a 292.000 euro circa.

Importo e natura dei singoli elementi di costo di incidenza eccezionali

Non sono da segnalare elementi di costo eccezionali per entità o incidenza.

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

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	(400.191)	(400.191)
Totale differenze temporanee imponibili	277.816	-
Differenze temporanee nette	678.007	400.191
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(124.021)	(20.742)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	75.362	1.453
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(48.659)	(19.289)

Le imposte sul reddito, di competenza dell'esercizio, ammontano ad euro 197.049 (al 31.12.2017 il saldo era pari a euro 201.937) e sono così scomponibili:

	31.12.2018			31.12.2017		
	IRES	IRAP	Totale	IRES	IRAP	Totale
Utile ante imposte	557.021	557.021		605.955	605.955	
Differenza nella base imponibile fra IRES e IRAP		424.323			422.667	
	557.021	981.344		605.955	1.028.622	
Aliquota di imposta applicabile	24,00%	4,82%		24,00%	4,82%	
Imposte teoriche	133.685	47.301	180.986	145.429	49.580	195.009
Effetto fiscale delle differenze permanenti:						
Per costi indeducibili	43.724	26.142	69.865	48.351	9.441	57.792
Per altre differenze	-16.247	-37.555	-53.802	-29.257	-21.607	-50.864
Carico d'imposta registrato a conto economico	161.162	35.888	197.049	164.524	37.414	201.937
Aliquota effettiva	28,93%	3,66%	35,38%	27,15%	3,64%	33,33%

Il carico fiscale di competenza è esposto nel Conto Economico al netto dell'importo del Fondo Costi e Oneri di Liquidazione, utilizzato a copertura del carico fiscale originato dalla cessione dell'Edificio P.

In dettaglio:

	Correnti	Anticipate e Differite	Totale
Ires di competenza	170.597,14	73.909,44	244.506,58
Irap di competenza	51.173,33	1.452,75	52.626,07
Totale imposte di competenza	221.770,46	75.362,19	297.132,65
Utilizzo Fondo COL - Ires	16.668,96	66.675,84	83.344,80
Utilizzo Fondo COL - Irap	16.738,41	0,00	16.738,41
Totale utilizzo Fondo COL	33.407,37	66.675,84	100.083,21
Ires Netta	153.928,18	7.233,60	161.161,78
Irap Netta	34.434,91	1.452,75	35.887,66
Imposte nette di competenza	188.363,09	8.686,35	197.049,44

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 31.12.2018 ammontano ad euro 22.000; 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	22.000	9.000

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	5.000	9.000

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	536.296	604.134	239.574	1.380.003	181.662	1.561.665
Recupero spese servizi gest. immobili e utilizzo aree comuni	402.049	381.400	116.770	900.218	30.757	930.975
Servizi extra condominiali	17.330	0	0	17.330	42.430	59.760
TOTALE	955.674	985.534	356.344	2.297.551	254.848	2.552.399

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 marzo 2019 l'Assemblea dei Soci ha autorizzato il liquidatore a dare esecuzione a interventi di straordinaria manutenzione sugli edifici A, B e O per complessivi euro 630.000, riaddebitabili ai conduttori in forza delle specifiche condizioni stabilite dai contratti locativi.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

I corrispettivi fatturati nell'esercizio 2018 per prestazioni rese a pubbliche amministrazioni o a società da queste partecipate sono riepilogati nella seguente tabella:

TOSCANA ENERGIA SPA	536.295,74
GEA SRL IN LIQUIDAZIONE	604.133,73
COMUNE DI PISA	239.573,84
CAAF CGIL TOSCANA S.R.L.	2.480,65
S.E.PI. SPA	20.098,61
PISAMO - AZIENDA PER LA MOBILITA' S.R.L.	7.819,56
FARMACIE COMUNALI	4.384,36
TRIBUNALE DI PISA	54.948,40
PROCURA DELLA REPUBBLICA - PISA	48.879,64
COMUNE DI SAN GIULIANO TERME	20.813,43
ACQUE SPA	632,85
ALTRI	21.604,12
TOTALE	1.561.664,93

La società non ha ricevuto da pubbliche amministrazioni contributi o altre somme prive di natura corrispettiva.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio di euro 359.973, il Liquidatore ne propone la seguente destinazione:

- il 5 per cento, pari a euro 17.999, alla riserva legale;
- la differenza, pari a euro 341.974, 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 2018, 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 2019.

Il liquidatore

dott. Sandro Sgalippa