

VALDARNO SVILUPPO S.P.A.

Sede in MONTEVARCHI, PIAZZA XX SETTEMBRE 17

Capitale sociale euro 711.975,00 **interamente versato**

Cod.Fiscale Nr.Reg.Imp. Arezzo 01486000514 **Nr. R.E.A.** 108681

Bilancio dell'esercizio

dal 01/01/2011 al 31/12/2011

Redatto in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis C.C.

STATO PATRIMONIALE

<u>ATTIVO</u>	31/12/2011	31/12/2010
B) IMMOBILIZZAZIONI		
II Immobilizzazioni materiali		
1 Valore lordo immobilizz.materiali	1.792.697	1.792.697
2 F.di amm. immobilizz. materiali	(570.228)	(459.176)
Totale II	1.222.469	1.333.521
III Immobilizzazioni finanziarie		
Totale III	988	1.233
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	1.223.457	1.334.754
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I Rimanenze		
Totale I	1.096.913	1.096.913
II Crediti		
1 Esigibili entro l'esercizio	36.835	128.418
2 Esigibili oltre l'es. successivo	36.566	25.160
Totale II	73.401	153.578
IV Disponibilità liquide		
Totale IV	8.373	68.368
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	1.178.687	1.318.859
D) RATEI E RISCONTI ATTIVI	2.143	2.536
<u>TOTALE ATTIVITA'</u>	2.404.287	2.656.149

<u>PASSIVO</u>	31/12/2011	31/12/2010
A) PATRIMONIO NETTO		
I Capitale	711.975	711.975
VIII Utili (perdite) a nuovo	(124.020)	(112.531)
IX Utile (perdita) dell'esercizio	(180.443)	(11.490)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	407.512	587.954
C) TRATTAMENTO DI FINE		
RAPPORTO DI LAVORO		
SUBORDINATO	57.667	59.101
D) DEBITI		
1 Esigibili entro l'es. successivo	783.816	1.349.147
2 Esigibili oltre l'es. successivo	1.153.776	658.668
TOTALE DEBITI	1.937.592	2.007.815
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI	1.516	1.279
<u>TOTALE PASSIVITA'</u>	2.404.287	2.656.149

CONTI D'ORDINE

05) GARANZIE REALI, FIDEIUSSIONI

d) Rilasciate a favore di altri	0	0
e) Rilasciate a proprio favore	1.511.715	2.449.531
<u>TOT. CONTI D'ORDINE</u>	1.511.715	2.449.531

C O N T O E C O N O M I C O

31/12/2011 31/12/2010

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

1 Ricavi delle vendite e delle restazioni	497.603	528.825
5 Altri ricavi e proventi		
a) altri ricavi e proventi	80.015	293.090
b) contributi in conto esercizio	(0)	143.433
Totale 5	80.015	436.523

TOTALE VALORE DELLA**PRODUZIONE****577.618****965.348****B) COSTI DELLA PRODUZIONE**

6 Materie prime, sussidiarie di consumo e di merci	(2.000)	(0)
7 Servizi	(486.003)	(595.242)
8 Godimento beni di terzi	(155)	(46)
9 Costi per il personale		
a) salari e stipendi	(46.512)	(79.758)
b) oneri sociali	(13.933)	(23.823)
c) trattamento di fine rapporto	(5.865)	(7.121)
Totale 9	(66.310)	(110.702)
10 Ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizz. materiali	(111.053)	(111.483)
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	(5.288)	(1.046)
Totale 10	(116.341)	(112.529)
14 Oneri diversi di gestione	(19.321)	(16.789)
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	(690.130)	(835.308)

DIFFERENZA TRA VALORE

E COSTI DELLA PRODUZIONE (112.512) 130.040

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

16 Altri proventi finanziari

d) proventi diversi dai precedenti

d4) da altri 4.962 5.532

Totale 16d) 4.962 5.532

Totale 16 4.962 5.532

17 Interessi e altri oneri finanziari

d) v/altri (72.894) (90.148)

Totale 17 (72.894) (90.148)

TOTALE PROVENTI E ONERI

FINANZIARI (67.932) (84.616)

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

20 Proventi

b) altri proventi straordinari (0) 9.660

c) differenze da arrotondamento 1 (0)

Totale 20 1 9.660

21 Oneri

c) altri oneri straordinari (0) (50.076)

d) differenze da arrotondamento (0) (1)

Totale 21 (0) (50.077)

TOTALE PARTITE

STRAORDINARIE 1 (40.417)

RISULTATO PRIMA

DELLE IMPOSTE (180.443) 5.007

22 Imposte sul reddito dell'esercizio,
correnti, differite e anticipate

a) Imposte correnti (0) (16.497)

Totale 22 (0) (16.497)

23 UTILE (PERDITA) (180.443) (11.490)

Il presente bilancio è conforme ai risultati delle scritture contabili.

MONTEVARCHI, 23 marzo 2012

L' Amministratore unico Rag. Cardi Marco

VALDARNO SVILUPPO S.P.A.

Sede in MONTEVARCHI, PIAZZA XX SETTEMBRE 17

Capitale sociale 711.975,00 **interamente versato**

Cod.Fiscale Nr.Reg.Imp. 01486000514

Iscritta al Registro delle Imprese di AREZZO

Nr. R.E.A. 108681

Nota Integrativa

al bilancio di esercizio al 31/12/2011

redatta in forma abbreviata

Signori soci,

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2011 è redatto in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis C.C.. ed è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla presente Nota Integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del C.C., che costituisce parte integrante del bilancio di esercizio ai sensi e per gli effetti dell'art. 2423 del C.C.

Ci si è avvalsi inoltre della facoltà di esonero dalla redazione della Relazione sulla gestione prevista dall'art. 2428 in quanto sono riportate in Nota Integrativa le informazioni richieste dai nn. 3 e 4 dello stesso articolo.

Nella redazione del bilancio d'esercizio sono stati osservati i principi generali del codice civile integrati dai Principi Contabili emanati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e dell'Organismo Italiano di Contabilità. In particolare:

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e tenendo conto della funzione economica degli elementi dell'attivo e del passivo;*
- ai fini delle imputazioni contabili, viene data prevalenza alla sostanza economica delle operazioni tenendo conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;*
- sono indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio;*
- in sede di elaborazione del conto economico abbiamo tenuto conto di tutti gli elementi di competenza dell'esercizio anche se la conoscenza della loro esistenza è avvenuta in un momento successivo alla data di chiusura dell'esercizio stesso;*
- non vi sono elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci;*

- i criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nel precedente esercizio;
- i valori delle voci di bilancio dell'esercizio in corso sono perfettamente comparabili con quelli delle voci del bilancio dell'esercizio precedente.
- La valutazione delle voci è stata fatta altresì nella prospettiva della continuazione dell'attività e ciò' in considerazione sia della natura della società stessa sia delle operazioni che la società sta svolgendo nonché delle iniziative intraprese che si concretizzeranno nei prossimi mesi.

Come previsto dall'art. 2427 del C.C. presentiamo qui di seguito il contenuto delle singole voci del bilancio precisando che per effetto degli arrotondamenti degli importi all'unità di euro, può accadere che in taluni prospetti, la somma dei dettagli differisca dall'importo esposto nella riga di totale.

*** IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI ***

Nelle immobilizzazioni sono confluiti gli elementi patrimoniali che hanno, seppur limitato, un utilizzo che si protrae nel tempo. Nel corrente esercizio le immobilizzazioni non hanno subito movimentazioni di alcun genere e non sono state effettuate né rivalutazioni né svalutazioni in quanto quasi tutti i cespiti, ad eccezione del cespite "Impianti di cablaggio", sono completamente ammortizzati per cui il valore contabile netto è pari a zero.

Relativamente al cespite più importante presente fra le immobilizzazioni, "impianto di cablaggio", si evidenzia che sono proseguite regolarmente le manutenzioni della rete, che non ha subito perdite durevoli di valore e che il valore netto contabile di euro 1.221.991 rappresenta il valore reale ad essa imputabile.

Movimenti delle immobilizzazioni

Attrezzature Commerciali	
Costo storico 31/12/2010	2.649
Incrementi / decrementi	0
Costo storico al 31/12/2011	2.649
Fondo ammortamento	(2.645)
Valore netto al 31/12/2011	3
Attrezzatura varia e minuta	2.649
Fondo Ammortamento	(2.645)

Impianti specifici

Costo storico al 31/12/2010	5.015	
Incrementi / decrementi	0	
Costo storico al 31/12/2011	5.015	
Fondo ammortamento	(5.015)	
Valore netto al 31/12/2011	0	
Impianti specifici		5.015
Fondo amm.impianti specifici		(5.015)

Altri beni materiali

Costo storico al 31/12/2010	129.501	
Incrementi / decrementi	0	
Costo storico al 31/12/2011	129.501	
Fondo ammortamento	(129.026)	
Valore netto al 31/12/2011	475	
Mobili e arredamento		30.682
Mobili per ufficio		10.094
Macchine ufficio elettroniche		86.953
Beni costo < 516,45		1.772
Fondo amm. Mobili e arredi		(30.682)
Fondo amm.mobili ufficio		(10.094)
Fondo amm. Macchine elettr.		(86.479)
Fondo amm. Beni < 516,45		(1.772)

Immobilizzazioni impianto di cablaggio

Costo storico al 31/12/2010	1.655.532	
Incrementi / decrementi	0	
Costo storico al 31/12/2011	1.655.532	
Fondo ammortamento	(433.541)	

<i>Valore netto al 31/12/2011</i>	<i>1.221.991</i>	
<i>Impianto di cablaggio</i>		<i>1.655.532</i>
<i>Fondo ammortamento</i>		<i>(433.541)</i>

*** AMMORTAMENTI ***

Le aliquote di ammortamento utilizzate tengono conto dell'effettivo deperimento fisico ed economico dei cespiti e non sono state modificate rispetto all'esercizio precedente. Gli ammortamenti di periodo ammontano a euro 111.483 così suddivisi :

<i>CATEGORIA</i>	<i>QUOTA</i>	<i>ALIQUOTA</i>
<i>Amm.ordin. attrezzature varie</i>	<i>19</i>	<i>15%</i>
<i>Amm.ordin. macchine elettr.</i>	<i>776</i>	<i>20%</i>
<i>Amm.ordin. impianto di cablaggio</i>	<i>110.258</i>	<i>6,66%</i>

*** IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE ***

Partecipazioni in altre imprese

Le partecipazioni in altre imprese non presentano variazioni rispetto allo scorso esercizio, ammontano a euro 800,00 e sono costituite dal 2% delle quote della società Plasis s.r.l. Centro di Alta Formazione con sede in San Giovanni V.no Via Vetri Vecchi N. 34 Capitale Sociale 40.000,00. Le quote sono state valutate secondo il costo di acquisto. Si precisa che la società non ha partecipazioni in imprese controllate e collegate.

Altre immobilizzazioni finanziarie crediti vs/altri

<i>Valore al 31/12/2010</i>	<i>433</i>
<i>Incrementi / decrementi</i>	<i>(245)</i>
<i>Valore al 31/12/2011</i>	<i>188</i>

Il saldo rappresenta i depositi cauzionali per la fornitura delle utenze.

**** ATTIVO CIRCOLANTE ****

**** Rimanenze ****

Le rimanenze sono costituite dai terreni di proprietà della società e ricadenti nelle aree industriali poste nei Comuni di San Giovanni Valdarno, di Monteverchi e di Pian di Scò. In particolare le

rimanenze, valorizzate al costo di euro 1.096.913 sono composte prevalentemente dall'area fabbricabile denominata "area di mezzo" posta nel Comune di Montevarchi, essendo gli altri terreni destinati urbanisticamente a verde pubblico o strade, che devono essere ceduti gratuitamente ai Comuni secondo le convenzioni stipulate.

"L'area di mezzo" è valorizzata, come lo scorso esercizio, al costo di euro 1.096.907 avendo ritenuto anche quest'anno prudenzialmente non capitalizzare costi aggiuntivi all'area suddetta.

I rimanenti terreni da cedere gratuitamente ai Comuni sono stati valorizzati come gli scorsi esercizi simbolicamente ad euro 1 per area industriale al fine di tenerne memoria nella contabilità. Preme al riguardo precisare che fra i terreni da cedere al Comune di Montevarchi è presente lotto 17, collocato nell'area industriale denominata "Montevarchi Nord" in Via Natta nel C. di Montevarchi. Lotto censito al Nuovo Catasto Terreni del Comune di M. – foglio 1 particella 812 e foglio 1 particella 819 – superficie catastale di mq 720, destinazione uso ammesse sono le seguenti: ufficio pubblico, centro civico, centro culturale, centro ricreativo e centro politico sindacale. Lotto di proprietà della società, la quale ha provveduto ad indire un Bando di vendita (scad. ore 12 del 29 marzo 2012) del lotto medesimo al prezzo di € 70.000,00 al netto degli oneri fiscali. Detto lotto sarà ceduto all'Amm.ne Comunale alla scadenza della convenzione stipulata tra V.S. ed il C. di Montevarchi che per prudenza abbiamo ritenuto di non valorizzare nelle rimanenze essendo in corso di definizione sia il tempo che sia il prezzo di cessione.

Il valore contabile delle rimanenze è inferiore al valore di mercato alla luce anche dell'ultima perizia tecnico-estimativa redatta in data 20 Gennaio 2012 su richiesta della Banca del Valdarno e redatta dal medesimo tecnico che ha redatto la perizia nel Febbraio 2011, su incarico della Banca stessa. Il valore evidenzia un leggero aumento di € 8.390,00.

*** CREDITI ***

Tutti i crediti sono iscritti al loro valore nominale. L'adeguamento del valore nominale al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione dell'anzianità dei crediti e del loro rischio eventuale di inesigibilità.

I crediti ammontano a euro 73.401 così suddivisi:

Crediti vs/clienti

Valore al 31/12/2010	24.312
----------------------	--------

<i>Incrementi / decrementi</i>	<i>(13.854)</i>	
<i>valore al 31/12/2011</i>	<i>10.458</i>	
<i>Crediti esigibili entro 12 mesi</i>	<i>10.458</i>	
<i>Clienti</i>		<i>19.417</i>
<i>Crediti per fatture da emettere</i>		<i>1.507</i>
<i>F.do svalutazione crediti</i>		<i>(10.466)</i>

Crediti per contributi da ricevere

<i>Valore al 31/12/2010</i>	<i>2.468</i>	
<i>Incrementi / decrementi</i>	<i>0</i>	
<i>Valore al 31/12/2011</i>	<i>2.468</i>	
<i>Crediti esigibili entro 12 mesi</i>	<i>2.468</i>	
<i>Contributi c/eserc. da ricevere</i>		<i>2.468</i>

La voce "contributi da ricevere" a fine esercizio non presenta variazioni rispetto all'esercizio precedente, essendo ancora da incassare il residuo credito vantato nei confronti del Comune di San Giovanni Valdarno che avverrà in seguito alla residua cessione al predetto Comune dei terreni urbanizzati nell'area Sant'Andrea.

Crediti vs/erario

<i>Valore al 31/12/2010</i>	<i>10.834</i>	
<i>Incrementi / decrementi</i>	<i>(8.389)</i>	
<i>valore al 31/12/2011</i>	<i>2.445</i>	
<i>Crediti esigibili entro 12 mesi</i>	<i>2.445</i>	
<i>Credito vs erario IRES-IRAP</i>		<i>1.090</i>
<i>Credito per iva annuale</i>		<i>1.355</i>

Trattasi di crediti ordinari che saranno compensati nel corrente esercizio.

Crediti vari

<i>Valore al 31/12/2010</i>	<i>115.964</i>
<i>Incrementi / decrementi</i>	<i>(57.935)</i>
<i>valore al 31/12/2011</i>	<i>58.029</i>
<i>Crediti esigibili entro 12 mesi</i>	<i>21.463</i>
<i>Crediti esigibili oltre 12 mesi</i>	<i>36.566</i>

La voce sopra esposta accoglie i crediti dilazionati derivanti dalle penali applicate alle aziende che non hanno raggiunto i parametri e gli indici indicati nel bando. Si evidenzia che detti crediti sono tutti garantiti da fidejussioni bancarie o assicurative già rilasciate al momento dell'assegnazione dei lotti.

*** Crediti di durata residua superiore a cinque anni ***

Ai sensi dell'art. 2427 n.6 del C.C. si precisa che non sussistono crediti di durata superiore a cinque anni.

*** DISPONIBILITÀ LIQUIDE ***

La voce presenta un saldo di euro 8.373 composto da :

Depositi bancari e postali

Valore al 31/12/2010	67.613
Incrementi / decrementi	(59.329)
Valore al 31/12/2011	8.284

denaro in cassa e assegni circolari

Valore al 31/12/2010	755
Incrementi / decrementi	(666)
Valore al 31/12/2011	89

*** RATEI E RISCONTI ATTIVI ***

Nella voce "Ratei e risconti attivi" sono iscritti i costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi l'entità dei quali varia in funzione del tempo. La voce presenta un saldo di euro 2.143 così composta:

Risconti attivi

Saldo al 31/12/2010	2.536
Incrementi/decrementi	(393)
Saldo al 31/12/2011	2.143

<i>Assicurazioni</i>	1.795
<i>Canoni di assistenza</i>	124
<i>Telefoniche</i>	224

**** PASSIVO ****

*** PATRIMONIO NETTO ***

Il patrimonio netto ammonta a euro 407.512 ed evidenzia una variazione in diminuzione di euro 180.443 derivante dalla perdita di esercizio.

Il capitale sociale di euro 711.975,00 è composto da n. 28.479 azioni ordinarie del valore nominale di euro 25,00. In ottemperanza dell'art. 2427 n. 4 del C.C. e dell'art. 2427 n. 7bis si presentano i seguenti prospetti:

Variazioni intervenute nella consistenza del patrimonio netto

Capitale sociale

<i>Valore al 31/12/2010</i>	(711.975)
<i>Incrementi / decrementi</i>	0
<i>Valore al 31/12/2011</i>	(711.975)

Perdite esercizi precedenti

<i>Valore al 31/12/2010</i>	(112.531)
<i>Incrementi/decrementi</i>	11.490
<i>Valore al 31/12/2011</i>	(124.020)

perdita dell'esercizio

<i>Utile d'esercizio al 31/12/2010</i>	(11.490)
<i>Incrementi/decrementi</i>	(168.953)
<i>Perdita d'esercizio al 31/12/2011</i>	(180.443)

Origine, disponibilità, distribuibilità e utilizzazioni esercizi precedenti del patrimonio netto

					<i>Utilizzo nei tre esercizi precedenti</i>	
					<i>Per</i>	<i>Per altre</i>
	<i>Importo</i>	<i>Origine</i>	<i>Disponibilità</i>	<i>copertura</i>		
				*		
				<i>perdite</i>		
<i>Capitale sociale</i>	711.975	<i>azionisti</i>	<i>B</i>			
<i>Riserva legale</i>	0				23.434	
<i>Perdite portate a</i>	(124.020)					
<i>nuovo</i>						
<i>Totale</i>	587.955				23.434	
<i>di cui quota</i>						
<i>distribuibile</i>						
<i>di cui quota non</i>	587.955					
<i>distribuibile</i>						

**Legenda: A per aumento di capitale, B per copertura perdite, C per distribuzione ei soci*

*** TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO ***

Nella voce "Trattamento di fine rapporto subordinato" è stata accantonata la quota di competenza maturata nell'esercizio calcolata a norma dell'art .2120 C.C. e stornata la quota accantonata nei precedenti esercizi imputabile ai dipendenti con i quali si è interrotto il rapporto di lavoro. Il totale del fondo rappresenta l'effettivo debito verso i dipendenti in forza al 31/12/2011

<i>Valore al 31/12/2010</i>	(59.101)
<i>Decrementi</i>	1.434
<i>Valore al 31/12/2011</i>	(57.667)

*** DEBITI ***

I debiti sono iscritti al valore nominale e ammontano a (1.937.592) e risultano così composti:

Debiti vs/banche

<i>Valore al 31/12/2010</i>	(1.442.978)
-----------------------------	-------------

<i>Incrementi / decrementi</i>	70.909	
<i>Valore al 31/12/2011</i>	(1.372.069)	
<i>debiti esigibili entro 12 mesi</i>		218.293
<i>debiti esigibili oltre 12 mesi</i>		1.153.776

A specifica di quanto sopra si evidenzia che:

Fra i debiti esigibili entro 12 mesi, figura:

- scoperto di c/c ordinario per euro 81.024.

- la quota capitale per euro 105.367 del mutuo fondiario, acceso presso la Banca del Valdarno per l'acquisto dell'area nel Comune di Montevarchi nord denominata "AT_P1 Montevarchi Nord" da rimborsare entro l'esercizio successivo;

- la quota capitale per euro 31.901 da rimborsare entro l'esercizio successivo del mutuo fondiario acceso in data 16.05.2011 presso la Banca del Valdarno per il consolidamento del debito bancario di conto corrente da breve a lungo termine;

Fra i debiti esigibili oltre 12 mesi figura:

- la quota capitale per euro 487.051 del primo mutuo fondiario Banca del Valdarno sopra indicato da rimborsare oltre i 12 mesi.

- la quota capitale per euro 218.099 del secondo mutuo fondiario Banca del Valdarno sopra indicato da rimborsare oltre i 12 mesi.

- la quota di euro 118.636 del debito di c/c dilazionato dalla Cassa Risp. Firenze da rimborsare oltre i 12 mesi.

- la quota di euro 330.000 del debito di c/c dilazionato dalla Banca Intesa da rimborsare oltre i 12 mesi.

Debiti vs/fornitori

<i>Valore al 31/12/2010</i>	(89.490)	
<i>Incrementi / decrementi</i>	(10.377)	
<i>Valore al 31/12/2011</i>	(99.867)	
<i>debiti esigibili entro 12 mesi</i>	(99.867)	
<i>Debiti vs fornitori</i>		(49.820)
<i>Debiti vs fornitori per fatt. da ric.</i>		(50.047)

Debiti tributari

Valore al 31/12/2010	(20.582)	
Incrementi / decrementi	20.375	
Valore al 31/12/2011	(207)	
debiti esigibili entro 12 mesi	(207)	
Erario c/ritenute dipendenti		(127)
Erario c/rit.imposta sost.tfr		(80)

Debiti vs/istituti di previdenza

Valore al 31/12/2010	(4.728)	
Incrementi / decrementi	2.594	
Valore al 31/12/2011	(2.134)	
debiti esigibili entro 12 mesi	(2.134)	
Debiti vs.inps-inail		(1.942)
Debiti vs/ente bilaterale		(23)
Debiti vs/inps gest.separata		(142)
Debiti vs. altri enti previdenziali		(27)

Debiti vs/altri

Valore al 31/12/2010	(450.037)	
Incrementi / decrementi	(13.276)	
Valore al 31/12/2011	(463.313)	
debiti esigibili entro 12 mesi	(463.313)	
Debiti vs/dipendenti		(8.084)
Debiti vs amm.ri da liquid..		(8.821)
Debiti vs/dip. comp. maturate		(4.802)
Debiti di competenza		(3.059)
Debiti vs terzi per cause in corso		(438.547)

Preme evidenziare, che la voce "debiti vs terzi per cause in corso", oltre al debito di euro 204.924

imputato lo scorso esercizio a seguito della sentenza n 128/09 emessa dal Tribunale di Arezzo Sez. distaccata di Montevarchi inerente la causa civile n 671/05 R.G, accoglie il debito residuo di euro 233.623 nascente dalla richiesta di rimborso ricevuta dal Comune di Montevarchi in data 21.06.2010 in seguito alla Sentenza della Corte di Appello di Firenze n 834 del 06.05.2010.

**** Debiti di durata residua superiore a cinque anni ****

Ai sensi dell'art. 2427 n 6 del C.C. si precisa che sussistono due contratti di mutuo di durata residua superiore a cinque anni.

Trattasi del mutuo ipotecario decennale, stipulato con la Banca del Valdarno in data 24.02.2005 per l'acquisto dell'area area nel Comune di Montevarchi nord denominata "AT_P1 Montevarchi Nord" e del mutuo ipotecario stipulato con la Banca del Valdarno in data 16.05.2011 per il consolidamento del debito bancario di conto corrente da breve a lungo termine per l'importo di euro 250.000,00.

Ai fini dell'informazione richiesta dall'art. 2427 n. 6 c.c. si evidenzia che la nostra società a garanzia del totale pagamento del primo mutuo concesso ha offerto ipoteca, sull'area sopra indicata identificata al C.T. di Montevarchi foglio 1 p.lla 664 – 736 nonché foglio 2 p.lla 521 – 552, del valore di euro 2.000.000 di cui 1.000.000 per capitale e euro 1.000.000 per interessi e spese accessorie, e per il secondo mutuo concesso ha offerto ipoteca, sull'area identificata al C.T. di Montevarchi foglio 1 p.lla 865-866-867 nonché foglio 2 p.lla 521-640-641 del valore di euro 500.000,00 di cui 250.000 per capitale e euro 250.000 per interessi e spese

. A completamento di quanto richiesto dal codice civile si evidenzia:

- debito residuo del primo mutuo al 31/12/2011 euro 592.408,00

di cui euro 105.367 esigibili nel 2012

di cui euro 113.259 esigibili nel 2015

di cui euro 107.903 esigibili nel 2013

di cui euro 115.995 esigibili nel 2016

di cui euro 110.564 esigibili nel 2014

di cui euro 39.320 esigibili nel 2017

- debito residuo del secondo mutuo al 31/12/2011 euro 250.000,00

di cui euro 31.901 esigibili nel 2012

di cui euro 25.794 esigibili nel 2017

di cui euro 22.286 esigibili nel 2013

di cui euro 26.754 esigibili nel 2018

di cui euro 23.115 esigibili nel 2014

di cui euro 27.750 esigibili nel 2019

di cui euro 23.976 esigibili nel 2015

di cui euro 28.779 esigibili nel 2020

di cui euro 24.853 esigibili nel 2016

di cui euro 14.791 esigibili nel 2021

*** RATEI PASSIVI ***

Nella voce " ratei passivi" sono iscritti costi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi l'entità dei quali varia in ragione del tempo. Ai sensi dell'art. 2427 C.C. punto 7 si evidenzia che fra i ratei passivi sono stati imputati la quota di interessi di competenza dell'esercizio , pari a euro 1.516 riferiti al mutuo fondiario stipulato con la Banca del Valdarno e all'estinto mutuo chirografario stipulato con Banca Intesa..

CONTI D'ORDINE

I conti d'ordine hanno accolto le variazioni intervenute nel corso dell'anno per l'adeguamento dell'importo delle fidejussioni ricevute a proprio favore dalle aziende assegnatarie.

A maggior chiarimento si presentano i seguenti prospetti:

Fideiussioni ricevute a proprio favore dalle aziende assegnatarie

Valore al 31/12/2010	2.449.531	
Incrementi / decrementi	(937.816)	
Valore al 31/12/2011	1.511.715	
Fideiussioni per aree industriali		1.438.292
Fideiussioni per incentivi		24.173
Fideiussioni per cablaggio		49.250

**** CONTO ECONOMICO ****

I costi, oneri ricavi e proventi sono iscritti in bilancio per competenza.

**** Valore della produzione ****

Ricavi delle vendite e prestazioni	497.603	
Vendita immobili		2.000
Proventi da locazioni		495.603

La voce vendita immobili accoglie la permuta effettuata in data 24.01.2011 di una residuale piccola particella.

La voce proventi da locazione accoglie i ricavi per la locazione alla società Infracom s.p.a. della rete di cablaggio pari a euro 492.500,00 nonché le royalty per euro 3.103 maturate nell'esercizio

2011 e spettanti alla nostra società come da contratto sottoscritto.

Altri ricavi e proventi	80.014
Abbuoni attivi	14
Sopravvenienze attive	80.000

La voce altri ricavi e proventi è composta da dalla voce "sopravvenienze attive" che accoglie le penali richiesta ad una azienda per la mancata realizzazione degli investimenti programmati;

*** Costi della produzione ***

Acquisto di merci	(2.000)
Merci c/acquisti	2.000

La voce accoglie l'acquisto derivante dalla permuta effettuata in data 24.01.2011 di una residuale piccola particella. Detta voce compensa la voce "vendita di immobili" esposta nei ricavi per pari importo.

Spese per servizi	(486.003)
Canoni di assistenza	704
Altri costi per servizi	407.500
Prestazioni di terzi	14.989
Contributo integrativo 2/4% prof.	416
Contributo int. Inps/inail cococo	1.269
Energia elettrica	5.687
Spese telefoniche	3.476
Spese di pulizia	1.773
Spese per viaggi e trasferte	32
Spese per assicurazioni	6.388
Spese elaborazione dati	12.950
Compensi a professionisti	6.225
Compensi amministratori	11.128
Compensi Coll. Sindacale	13.467

Nota particolare è posta alla voce "Altri costi per servizi" che accoglie per euro 407.500 il costo di

manutenzione della rete di cablaggio corrisposto alla società Infracom s.p.a. Detto costo è coperto dai "proventi da locazione" sopra evidenziati tra i ricavi e dovuti dalla stessa società Infracom s.p.a.

Spese per god.beni di terzi	(155)	
Affitti passivi		155
<hr/>		
Costi per il personale	(66.310)	
Stipendi		46.512
Oneri sociali		13.933
Accantonamento T.F.R.		5.865
<hr/>		
Ammortamenti e svalutazioni	(116.341)	
Amm.ord. attrezzatura		19
Amm.ord. macchine uff.eletr.		776
Amm.ord. impianto di cablaggio		110.258
Acc.to svalutaz.crediti		5.288
<hr/>		
Oneri diversi di gestione	(19.321)	
Abbuoni passivi		5
Sopravvenienze passive ord.		871
Spese postali		327
Valori bollati		202
Cancelleria e stampati		68
Spese generali varie		3.773
Imposte e tasse deducibili		7.444
Imposte e tasse indeducibili		510
Imposta ici		6.119

*** Proventi e oneri finanziari ***

Proventi finanziari	4.962
Interessi attivi c/c	305
Interessi att.clienti per dilazione	4.657

Interessi e oneri finanziari	(72.894)
Interessi passivi c/c	36.289
Oneri bancari	8.484
Interessi passivi finan. B.Intesa	10.988
Interessi passivi diversi	259
Interessi passivi mutuo bcc	16.874

*** IMPOSTE DELL'ESERCIZIO ***

Le imposte correnti non sono evidenziate in quanto per l'esercizio 2011 data la perdita d'esercizio non sono dovute imposte.

**Prospetto di riconciliazione
tra risultato d'esercizio ed imponibile fiscale**

Determinazione dell'imponibile IRES

Risultato prima delle imposte (a)	(180.443)
Onere fiscale teorico aliq. 27,50%	0
Variazioni in aumento (b)	97.346
Variazioni in diminuzione (c)	(0)
Imponibile fiscale Ires (a+b-c)	(83.097)
Ires corrente dell'esercizio	0

Determinazione dell'imponibile IRAP

Differenza tra valore e costi della produzione deduc.(d)	(40.914)
Onere fiscale teorico (aliq.3.90%)	0
Variazioni in diminuzione (e)	(25.364)
Variazioni in aumento (f)	21.947
Imponibile fiscale Irap (d - e +f)	(44.331)

*** Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ***

In ottemperanza dell'art. 2427 bis c.1 n.1 del codice civile si informa che alla data di chiusura dell'esercizio non sono in essere contratti derivati.

*** Ammontare degli oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale, distintamente per ogni voce ***

In accoglimento dell'art. 2427 del C.C. n° 8 si evidenzia che non sono stati imputati nell'esercizio oneri finanziari valori iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale.

*** Proventi da partecipazioni diversi dai dividendi ***

Ai sensi dell'articolo 2427, comma 11 del C.C. si precisa che non sono stati conseguiti proventi da partecipazioni di alcun genere.

*** Azioni proprie e azioni o quote di società controllanti ***

Ai sensi dei punti 3 e 4 dell' art. 2428 del C.C. si precisa che la società non possiede, né direttamente né tramite società fiduciaria o per interposta persona, azioni proprie o azioni o quote di società controllanti, ne ha acquistato o alienato nel corso dell'esercizio azioni o quote di alcun genere.

*** Operazioni realizzate con parti correlate ***

Ai fini di quanto previsto dall'art.2427 n. 22-bis del C.C. si segnala che non sono state effettuate operazioni atipiche e/o inusuali che possono dare luogo a dubbi in ordine alla salvaguardia del patrimonio aziendale ed alla tutela degli azionisti di minoranza, ne con parti correlate che non sussistono, ne con soggetti diversi .

*** Compensi spettanti agli amministratori ***

I compensi di competenza del corrente esercizio ammontano a euro 11.128

*** Compensi spettanti al Collegio Sindacale ***

I compensi di competenza del corrente esercizio ammontano a euro 13.467

Risultato d'esercizio

Relazione e osservazioni dell'amministratore ai sensi dell'art. 2446 c.c.

Il risultato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 evidenzia una perdita pari ad € 180.443,00, che unitamente a quelle degli anni precedenti per euro 124.020,00 causano la riduzione del capitale sociale di oltre un terzo ponendo la società nella condizione di cui all'art. 2446 del c.c.

Alla luce di questo, oltre all'obbligo previsto dal c.c. in capo all'organo amministrativo di informare l'assemblea circa la situazione patrimoniale della società, corre la necessità di soffermarsi su quanto è accaduto nel 2011 e quanto possiamo prevedere nel 2012.

La scarsa redditività dell'anno 2011 rispetto all'anno precedente è imputabile alla fine delle escussioni delle fidejussioni delle società che non avevano realizzato quanto previsto in sede di aggiudicazione dei lotti e alla ormai conferma che la legge 236/1993 non avrebbe dato ulteriori opportunità di svolgere l'attività che meglio sa svolgere la nostra società.

Nonostante tutto la società ha continuato ad effettuare il controllo delle rendicontazioni delle società inserite nel piano di sviluppo della legge 236/1993, ha proseguito l'iter tecnico acquisito dall'aggiudicazione del bando regionale per la conclusione della area denominata Montevarchi Nord ed ha accompagnato, ed ancora lo sta facendo, le aziende nel percorso di costituzione di un ente gestore partecipato quasi per intero dalle aziende presenti in quest'area che possa gestire l'area stessa. Nel corso dell'anno 2011 abbiamo operato sia sotto l'aspetto finanziario trasformando alcuni debiti bancari di breve periodo in debiti di medio lungo periodo sia sotto l'aspetto economico cercando di contenere al massimo i costi della gestione.

In particolare abbiamo contratto di circa 45.000 euro i costi del personale che purtroppo abbiamo dovuto porre in cassa integrazione e ridurre di due unità "perdendo" importanti risorse professionali, ricollocate in attività diverse.

Abbiamo inoltre ridotto di circa 110.000 i costi per servizi interrompendo rapporti professionali e di servizi connessi alle aree industriali. Il contenimento degli oneri finanziari è stato di circa 16.000 euro.

Circa l'attuale situazione patrimoniale non si discosta molto da quella in essere al 31.12.2011 essendo oggi trascorsi solo due mesi dalla chiusura dell'esercizio.

Evidenziamo che al 29 febbraio la società non ha ridotto la propria situazione debitoria non avendo avuto incrementi o ricavi tali da potergli consentire l'abbassamento dei propri debiti e che purtroppo la mancanza di liquidità e di redditività che da tempo è presente, crea difficoltà anche all'ordinaria gestione quotidiana.

Prima il CdA e poi l'Amministratore Unico hanno tentato di vendere prima con bandi e poi a trattativa privata la ns. proprietà inserita nell'ATP20. Trattative ci sono state e attualmente ci sono ma non prevedono facile e breve conclusione. Anche l'altro terreno inserito nell'ATP1 è oggetto di trattativa, anche con l'importante presenza del Comune di Montevarchi.

Anche per l'altro asset di proprietà e cioè la rete telematica (cablaggio), alla luce della vendita del ramo di azienda da Infracom alla società LINKEM SpA- Viale Città d'Europa 681 Roma- , abbiamo da subito perseguito la strategia di migliorare la parte commerciale da un lato e dall'altro abbiamo iniziato un dialogo per portare a vendere la ns rete alla società LINKEM, non sappiamo ad oggi la percentuale di riuscita ma sicuramente non avremo risposte concrete prima dei prossimi 4 mesi.

Circa le previsioni economiche dell'anno 2012 non sono certamente positive, se non con il verificarsi della vendita a valori di mercato delle aree residue e della rete telematica.

Il contenimento dei costi per servizi, di gestione e del personale sarà comunque l'obiettivo principale anche se le altre due voci di costo del conto economico, ammortamenti e oneri finanziari, non permetteranno di avere uno sperato risultato positivo.

Pertanto la continuità aziendale nel 2012 ci deve vedere impegnati, da un lato, ancora sensibili nel diminuire i costi, dall'altro dovremo seguire lo svolgere dei lavori nell'area di Montevarchi Nord, ma ci deve vedere "TUTTI", amministratore e soci, uniti nella ricerca della vendita degli assets, al fine di ottenere quella liquidità che permetta di chiudere i debiti con l'istituti bancari e ci permetta di concludere le opere di urbanizzazioni sia a Faella che a Montevarchi (Levane Via Arno).

Come già evidenziato in altra parte di questa nota le ns proprietà, riferito alla cosiddetta area di mezzo, non ha visto diminuire il suo valore; le due perizie a distanza di un anno confermano, anzi migliorano anche di poco, il suo valore. Infine è da sottolineare che ad oggi siamo proprietari un altro lotto (già anche questo descritto in precedenza) che continueremo a proporre in vendita attraverso bandi.

Alla luce delle necessità finanziarie della società l'organo amministrativo propone, come già fatto nelle precedenti assemblee, la copertura della perdita d'esercizio e di quelle precedenti il tutto per complessivi euro 304.463,00, mediante versamento soci a fondo perduto in proporzione alle azioni possedute.

Montevarchi, 23 marzo 2012

L'amministratore unico

Rag. Cardi Marco