

712 - BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2010

SVILUPPO PISA S.R.L.

Forma giuridica: SOCIETA' A RESPONSABILITA'
LIMITATA CON UNICO SOCIO

Sede legale: PISA PI VIA CESARE BATTISTI 71

Codice fiscale: 01836100501

Numero Rea: PI - 158968

Indice

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL	2
Capitolo 2 - NOTA INTEGRATIVA	8
Capitolo 3 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA	18
Capitolo 4 - RELAZIONE SINDACI	20

SVILUPPO PISA SRL UNIPERSONALE

SVILUPPO PISA SRL UNIPERSONALE

Sede in VIA CESARE BATTISTI 71 56100 PISA
Codice Fiscale 01836100501 - Rea PI 158968
P.I.: 01836100501
Capitale Sociale Euro 120000 i.v.
Forma giuridica: SRL

Bilancio al 31/12/2010

Gli importi presenti sono espressi in Euro

SVILUPPO PISA SRL UNIPERSONALE

Stato patrimoniale		
	2010-12-31	2009-12-31
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata	-	-
Parte da richiamare	-	-
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	-	-
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
Valore lordo	23.564	15.416
Ammortamenti	-	-
Svalutazioni	-	-
Totale immobilizzazioni immateriali	23.564	15.416
II - Immobilizzazioni materiali		
Valore lordo	7.356	7.356
Ammortamenti	1.990	995
Svalutazioni	-	-
Totale immobilizzazioni materiali	5.366	6.361
III - Immobilizzazioni finanziarie		
2) crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti	-	-
Altre immobilizzazioni finanziarie	-	-
Totale immobilizzazioni finanziarie	-	-
Totale immobilizzazioni (B)	28.930	21.777
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
Totale rimanenze	9.326.449	8.979.587
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	79.078	184.096
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti	79.078	184.096
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
IV - Disponibilità liquide		
Totale disponibilità liquide	22.295	73.078
Totale attivo circolante (C)	9.427.822	9.236.761
D) Ratei e risconti		
Totale ratei e risconti (D)	163	80
Totale attivo	9.456.915	9.258.618
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	120.000	120.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	-
III - Riserve di rivalutazione	-	-
IV - Riserva legale	-	-
V - Riserve statutarie	-	-
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	-	-
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Versamenti in conto aumento di capitale	270.281	500.000
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2	-
Totale altre riserve	270.283	500.000
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	-111.664
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio.	34.165	-
Copertura parziale perdita d'esercizio	-	-118.055
Utile (perdita) residua	34.165	-118.055
Totale patrimonio netto	424.448	390.281
B) Fondi per rischi e oneri		
Totale fondi per rischi ed oneri	-	-

Bilancio al 31/12/2010

Pag. 2 di 6

Generato da INFOCAMERE S.C.p.A. - Conforme alla tassonomia itcc-ci-2011-01-04

SVILUPPO PISA SRL UNIPERSONALE

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-	1.852
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	246.893	80.921
esigibili oltre l'esercizio successivo	8.785.564	8.785.564
Totale debiti	9.032.457	8.866.485
E) Ratei e risconti		
Totale ratei e risconti	10	-
Totale passivo	9.456.915	9.258.618

SVILUPPO PISA SRL UNIPERSONALE

Conti d'ordine		
	2010-12-31	2009-12-31
Rischi assunti dall'impresa		
Fideiussioni		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale fideiussioni	-	-
Avalli		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale avalli	-	-
Altre garanzie personali		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale altre garanzie personali	-	-
Garanzie reali		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale garanzie reali	-	-
Altri rischi		
crediti ceduti pro solvendo	-	-
altri	-	-
Totale altri rischi	-	-
Totale rischi assunti dall'impresa	-	-
Impegni assunti dall'impresa		
Totale impegni assunti dall'impresa	-	-
Beni di terzi presso l'impresa		
merci in conto lavorazione	-	-
beni presso l'impresa a titolo di deposito o comodato	-	-
beni presso l'impresa in pegno o cauzione	-	-
altro	-	-
Totale beni di terzi presso l'impresa	-	-
Altri conti d'ordine		
Totale altri conti d'ordine	-	-
Totale conti d'ordine	-	-

Conto economico		
	2010-12-31	2009-12-31
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	196.392	145.000
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	346.862	8.816.697
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	-	-
altri	1.511	11.350
Totale altri ricavi e proventi	1.511	11.350
Totale valore della produzione	544.765	8.973.047
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	8.835.214
7) per servizi	454.613	202.616
8) per godimento di beni di terzi	-	-
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	12.556	21.572
b) oneri sociali	3.833	6.544
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	504	1.205
c) trattamento di fine rapporto	-	-
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	-	-
Totale costi per il personale	16.893	29.321
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	7.849	4.849
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	6.854	3.854
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	995	995
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	7.849	4.849
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) accantonamenti per rischi	-	-
13) altri accantonamenti	-	-
14) oneri diversi di gestione	23.726	17.052
Totale costi della produzione	503.081	9.089.052
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	41.684	-116.005
C) Proventi e oneri finanziari:		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
altri	-	-
Totale proventi da partecipazioni	-	-
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
altri	395	552
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	395	552
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non	-	-

SVILUPPO PISA SRL UNIPERSONALE

costituiscono partecipazioni		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
altri	-	-
Totale proventi diversi dai precedenti	-	-
Totale altri proventi finanziari	395	552
17) interessi e altri oneri finanziari		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
altri	753	-
Totale interessi e altri oneri finanziari	753	-
17-bis) utili e perdite su cambi	-	-
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-358	552
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
Totale rivalutazioni	-	-
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
Totale svalutazioni	-	-
Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19)	-	-
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi		
plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n 5	-	-
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	-	-
altri	-	-
Totale proventi	-	-
21) oneri		
minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n 14	-	-
imposte relative ad esercizi precedenti	-	-
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2	2
altri	1.816	2.600
Totale oneri	1.818	2.602
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	-1.818	-2.602
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	39.508	-118.055
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	5.343	-
imposte differite	-	-
imposte anticipate	-	-
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	5.343	-
23) Utile (perdita) dell'esercizio	34.165	-118.055

SVILUPPO PISA SRL UNIPERSONALE

AUTORIZZAZIONE ALL'ESAZIONE DEL BOLLO VIRTUALE PI 6187 DEL 26.01.2001

Reg. Imp. 01836100501
Rea 158968

SVILUPPO PISA SRL UNIPERSONALE

Sede in VIA CESARE BATTISTI 71 - 56100 PISA (PI) Capitale sociale Euro 120.000,00 I.V.

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2010

Società soggetta a direzione e coordinamento di "PISAMO S.p.a."

Premessa

Egregio socio,

l'anno 2010 è il vero e proprio anno di inizio attività della Sua società; con l'acquisizione dei terreni e dei fabbricati a seguito di cessione da parte del Comune di Pisa e della Compagnia Pisana Trasporti SPA (operazioni avvenute a fine anno 2009) si è potuto dare piena attuazione al progetto edilizio denominato "**Sesta Porta**". Sono state svolte in specifico le seguenti attività collegate al progetto edilizio:

- redazione del progetto definitivo e sua approvazione da parte degli organi competenti
- attività di sminamento dell'area
- definizione e stesura accordo con le banche per il finanziamento della realizzazione dell'opera tramite un mutuo ipotecario di euro 12 ML; nel mese di marzo 2011 è prevista la firma notarile
- bando di gara per la realizzazione dell'intera opera, mediante una gara europea alla quale hanno partecipato n. 16 aziende e la cui aggiudicazione si è conclusa nel mese di febbraio 2011
- nel mese di febbraio 2011 è stata iniziata la fase di demolizione dei fabbricati esistenti dando quindi effettivo inizio ai lavori.

In considerazione del fatto che siamo alla fase iniziale della realizzazione dell'opera riteniamo corretto ricordare al socio ed ai terzi lo scopo della società e la portata del progetto edilizio.

La SVILUPPO PISA SRL è una società il cui capitale sociale è interamente posseduto dalla PISAMO SPA, società in house del comune di Pisa. La società è nata con un capitale sociale di euro 120.000,00 i.v. ed un finanziamento dell'unico socio di euro 500.000,00, finanziamento che si è ridotto a seguito della copertura delle perdite di start up. Scopo della società è l'intervento di riqualificazione dell'area a sud di via C. Battisti, mediante la demolizione dei volumi esistenti e la costruzione di un nuovo edificio che consenta una riorganizzazione delle funzioni sociali presenti.

Il Regolamento urbanistico di Pisa ha descritto lo scenario futuro per la zona compresa tra via Bixio, via Quarantola e la stazione ferroviaria: riqualificare, riorganizzare e restituire a dignità lo spazio attorno alle mura.

L'area oggetto di intervento è suddivisa in due zone con caratteristiche assai diverse:

la prima, a sud, è costituita da una serie di spazi edificati o liberi compresi tra via Cesare Battisti, via Pietro Mascagni, la ferrovia e via Quarantola. L'area è prevalentemente pianeggiante con dislivelli relativi di pochi metri ed è definibile come area interstiziale compresa tra i sistemi insediativi storici del centro cittadino e l'area infrastrutturale della ferrovia. La morfologia urbana è stata fortemente influenzata dalla presenza delle reti di trasporto che hanno indotto l'insediamento nell'area di attività di servizio per la città, quali lo stoccaggio e la distribuzione del gas, la gestione della rete elettrica, i parcheggi e, più recentemente, le sedi dei vigili urbani e altri servizi al pubblico. Ne consegue che

SVILUPPO PISA SRL UNIPERSONALE

l'impianto urbanistico è stato principalmente influenzato dalle infrastrutture che limitano l'area a nord e a sud, ovvero via Battisti e la ferrovia, mentre manca un reale sistema di accesso e distribuzione interna sia dei veicoli che dei pedoni.

la seconda zona di intervento è invece compresa tra via Cesare Battisti e le mura cittadine, ed è caratterizzata da spazi liberi adibiti a parcheggio per gli autobus della Compagnia pisana trasporti e da edifici di proprietà pubblica che si affacciano su via Battisti. Tra di essi il centro polifunzionale "Maccarone" della Provincia di Pisa rappresenta l'unico edificio in buono stato di utilizzo, mentre gli altri manufatti sono per lo più degradati. Per quanto riguarda l'attuale stazione della CPT, collocata in testa alle mura lato est, nell'edificio che ospitava la prima stazione ferroviaria di Pisa, questa costituisce ormai un elemento storico da tutelare e riportare ad un uso più coerente con le caratteristiche del centro storico.

L'area in oggetto, trovandosi storicamente fuori dalle mura cittadine, non presenta elementi di natura storica significativi ed è stata pertanto fino al 1800 destinata ad usi agricoli. La trasformazione dell'area è pertanto legata alla costruzione della ferrovia, localizzata da prima lungo le mura cittadine e poi nell'attuale sede di poco più a sud. Conseguentemente la zona compresa tra la ferrovia e le mura si è trasformata in area privilegiata per le attività commerciali e produttive, come testimonia ancora il vicino stabilimento Saint Gobain. Le strutture più storicizzate sono pertanto i magazzini della vecchia stazione ferroviaria, di cui il centro polifunzionale "Maccarone" è un esempio di recupero, e, specie con funzione di memoria "industriale", la sede Enel lungo via Cesare Battisti. Ciò nonostante gli studi storici sull'area, sui quali per altro si è basato il Regolamento Urbanistico vigente, non hanno rilevato valori storici significativi o invariati strutturali da tutelare.

L'obiettivo generale del progetto di intervento in oggetto è la riqualificazione dell'area limitrofa alla stazione ottenuta per mezzo di una riorganizzazione delle funzioni presenti. E' possibile individuare due sottoinsiemi di interventi previsti dal presente piano attuativo.

Il primo riguarda l'area sud di via Battisti, caratterizzata dalla presenza di funzioni pubbliche e beni edilizi molto eterogenei, per la quale si prevedono interventi di massiccia demolizione, accorpamento di volumi e la localizzazione della nuova stazione autobus della Compagnia pisana trasporti.

La seconda, non ad oggi di competenza della SVILUPPO PISA SRL, è l'area a nord, compresa tra via Battisti e via Bixio e comprendente le mura cittadine.

L'area oggetto di intervento da parte della SVILUPPO PISA SRL è l'area a sud di via C. Battisti, è fuori dalle mura cittadine e non presenta elementi di natura storica significativi. L'intervento prevede la demolizione di gran parte dei manufatti edilizi presenti, come meglio descritti negli elaborati grafici di progetto, e la realizzazione, sul sedime degli attuali capannoni ex- Enel (ora CPT), di un edificio (composto di diversi corpi) polifunzionale destinato ad accorpare tutte le funzioni attualmente presenti nell'area.

Il nuovo edificio polifunzionale previsto nell'area attualmente occupata dai magazzini ex Enel si configurerà come il principale nuovo volume previsto nell'area e conterrà in via prioritaria le seguenti funzioni:

- la nuova sede dei Vigili Urbani comprensiva delle superfici necessarie in termini di posti auto e moto protetti e eventuali spazi di front office;
- la nuova sede della CPT;
- la nuova sede della Pisamo;
- la nuova sede dell'INGV
- uffici comunali, da quantificare in ragione della valutazione complessiva dell'intervento, a titolo perequativo;

SVILUPPO PISA SRL UNIPERSONALE

- uffici privati in misura derivante dalla valutazione complessiva dell'intervento;
- fondi commerciali al piano terra.

Il piano economico e finanziario del progetto è stato redatto sulla base dei seguenti cardini:

il comune di Pisa in data 18 settembre 2009 ha ceduto alla Sviluppo Pisa SRL l'area di sua proprietà per un corrispettivo di euro 5.241.711,00 ed otterrà in permuta una porzione dell'immobile (in via indicativa la nuova sede dei vigili urbani) del valore di euro 5.241.711,00 salvo conguagli in denaro

la CPT SPA ha ceduto in data 18 dicembre 2009 le aree di sua proprietà alla Sviluppo Pisa SRL al prezzo di euro 3.543.853,16 ed in permuta otterrà il parcheggio, il capolinea per gli autobus di circa mq. 10.000 ed uffici per circa mq. 400, per un valore commerciale di euro 3.543.853,16, salvo conguagli in denaro la rimanente superficie del costruendo edificio è stata messa sul mercato ed ad oggi la situazione è la seguente:

a) l'INGV ha sottoscritto un preliminare di acquisto di una porzione del futuro immobile per un corrispettivo di euro 9.000.000,00

b) la SEPI si è impegnata ad acquistare una porzione del futuro immobile per euro 6.300.000,00

c) rimangono ad oggi da alienare i fondi commerciali e gli uffici.

Sulla base del costo delle aree e dei presunti costi di realizzazione dell'opera sono stati stimati costi complessivi per euro 29.863.064,00, a fronte di ricavi per euro 33.070.404, con un margine dell'operazione pari al 11% corrispondente ad un utile ante imposte di euro 3.207.340,00.

Attività svolte

Nel corso dell'esercizio 2010 la società, congiuntamente all'attività di cui sopra, ha ottenuto ricavi derivanti dall'affitto di azienda del parcheggio fast park in via C. Battisti per euro 196.391 alla PISAMO. L'esercizio si chiude con un utile di Euro 34.165 dopo aver accantonato imposte per Euro 5.343 a titolo di IRAP, potendo la società compensare il proprio reddito con le perdite degli esercizi precedenti.

Nel corso dell'esercizio il socio unico "PISAMO Spa" ha deliberato la copertura delle perdite pregresse mediante utilizzo dei "Versamenti in conto capitale" effettuati dal socio stesso negli esercizi passati.

Eventuale appartenenza a un Gruppo

La vostra società appartiene al Gruppo facente capo al Comune di Pisa che esercita la direzione e coordinamento tramite la Società "PISAMO Azienda per la Mobilità di Pisa Spa".

Nel seguente prospetto vengono forniti i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato della suddetta Società che esercita la direzione e coordinamento

Descrizione	Ultimo bilancio disponibile al 31/12/2009
STATO PATRIMONIALE	
ATTIVO	9.919.680
PASSIVO e PN	
Patrimonio Netto	1.846.431
Passività	8.073.549
CONTO ECONOMICO	
Valore della produzione	11.012.186

SVILUPPO PISA SRL UNIPERSONALE

Costi della produzione	10.012.525
Utile di esercizio	522.369

Criteria di formazione

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio. I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto e "arrotondamenti da Euro" alla voce "proventi ed oneri straordinari" di Conto Economico. Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

Criteria di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2010 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

Deroghe

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 del Codice Civile.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci. La voce coincide con le spese di costituzione per Euro 11.562 e da spese di Manutenzione capitalizzate per Euro 12.002

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento. Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare

SVILUPPO PISA SRL UNIPERSONALE

rilevante. Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

- attrezzature: 20%
- altri beni: 6%

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Rimanenze magazzino

Le opere in corso di lavorazione sono iscritti in base ai costi sostenuti nell'esercizio e inerenti alle stesse.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Imposte sul reddito

E' stato effettuato l'accantonamento imposte a titolo di IRAP.

Riconoscimento ricavi

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Attività

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
	23.564	15.416	8.148

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

Descrizione costi	Valore 31/12/2009	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2010
Impianto e ampliamento	15.416			3.854	11.562
Altre		15.002		3.000	12.002
	15.416	15.002		6.854	23.564

SVILUPPO PISA SRL UNIPERSONALE

II. Immobilizzazioni materiali

	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
	5.366	6.361	(995)

Attrezzature industriali e commerciali

Descrizione	Importo
Costo storico	3.956
Ammortamenti esercizi precedenti	(791)
Saldo al 31/12/2009	3.165
Ammortamenti dell'esercizio	(791)
Saldo al 31/12/2010	2.374

Altri beni

Descrizione	Importo
Costo storico	3.400
Ammortamenti esercizi precedenti	(204)
Saldo al 31/12/2009	3.196
Ammortamenti dell'esercizio	(204)
Saldo al 31/12/2010	2.992

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
	9.326.449	8.979.587	346.862

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

II. Crediti

	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
	79.078	184.096	(105.018)

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze

Descrizione	Entro		Totale
	12 mesi	Oltre 12 mesi	
Verso clienti	18.000		18.000
Per crediti tributari	52.803		52.803
Verso altri	8.275		8.275
	79.078		79.078

Il valore nominale dei crediti coincide con il valore di presunto realizzo.

IV. Disponibilità liquide

	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
	22.295	73.078	(50.783)

Descrizione	31/12/2010	31/12/2009
Depositi bancari e postali	21.806	71.191
Denaro e altri valori in cassa	489	1.887
	22.295	73.078

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

D) Ratei e risconti

	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
	163	80	83

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di

SVILUPPO PISA SRL UNIPERSONALE

pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo. Non sussistono, al 31/12/2010, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Passività

A) Patrimonio netto

	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni	
	424.781	390.281	34.500	
Descrizione	31/12/2009	Incrementi	Decrementi	31/12/2010
Capitale	120.000			120.000
Riserva straordinaria o facoltativa	500.000		229.719	270.281
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro			(2)	2
Utili (perdite) portati a nuovo	(111.664)		(111.664)	
Utile (perdita) dell'esercizio	(118.055)	34.165	(118.055)	34.165
	390.281	34.165	(2)	424.448

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO									
ALLEGATO 5									
	Capital e sociale	Riserv a sovra pp. azioni	Riserv a legale	Ava nzo fusi one	Altre riserve	Versam conto capitale	Utile (perdi ta) a nuovo	Utile (perdita) esercizi o	Totale
in migliaia di euro									
Saldo finale al 31.12.2008	120.000					500.000		(111.664)	508.336
								1	
Utile (perdita) di esercizio								(118.055)	(118.055)
Saldo finale al 31.12.2009	120.000					500.000		(229.718)	390.282
Destinazione utile a Altre riserve						(229.718)		229.718	-
Utile (perdita) di esercizio								34.165	34.165
Saldo finale al 31.12.2010	120.000	-	-	-	2	270.281		34.165	424.448

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale	120.000	B			
Altre riserve	270.283	A, B, C			

(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
--	---------------------	---------------------	------------

SVILUPPO PISA SRL UNIPERSONALE

		1.852		(1.852)
La variazione è così costituita.				
Variazioni	31/12/2009	Incrementi	Decrementi	31/12/2010
TFR, movimenti del periodo	1.852	504	2.356	
La società non ha in organico dipendente a fine esercizio.				

D) Debiti

	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
	9.032.134	8.866.485	165.649
I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa			
Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Debiti verso banche	11.515		11.515
Acconti		3.543.853	3.543.853
Debiti verso fornitori	225.432	5.241.711	5.467.143
Debiti tributari	6.500		6.500
Debiti verso istituti di previdenza	710		710
Altri debiti	2.736		2.736
Arrotondamento			
	246.893	8.785.564	9.032.457

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte.

I debiti verso fornitori oltre 12 mesi coincidono con l'importo ricevuto dal Comune di Pisa a titolo di caparra confirmatoria in contropartita di un'operazione di permuta immobiliare.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate. Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per imposta IRAP; pari a Euro 5.343.

Conto economico

A) Valore della produzione

	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
	544.765	8.973.047	(8.428.282)
Descrizione	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	196.392	145.000	51.392
Variazioni rimanenze prodotti	346.862	8.816.697	(8.469.835)
Altri ricavi e proventi	1.511	11.350	(9.839)
	544.765	8.973.047	(8.428.282)

I Ricavi coincidono con i fitti attivi conseguiti dalla locazione di immobili di proprietà.

B) Costi della produzione

	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
	502.771	9.089.052	(8.586.281)

SVILUPPO PISA SRL UNIPERSONALE

Descrizione	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci		8.835.214	(8.835.214)
Servizi	454.613	202.616	251.997
Salari e stipendi	12.556	21.572	(9.016)
Oneri sociali	3.833	6.544	(2.711)
Trattamento di fine rapporto	504	1.205	(701)
Ammortamento imm. immateriali	6.854	3.854	3.000
Ammortamento imm. materiali	995	995	
Oneri diversi di gestione	23.726	17.052	6.674
	503.081	9.089.052	(8.585.971)

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi, sostenuti nel 2010. A fine esercizio non vi erano dipendenti in forza.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

C) Proventi e oneri finanziari

	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
	(358)	552	(910)
Descrizione	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	395	552	(157)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(753)		(753)
	(358)	552	(910)

E) Proventi e oneri straordinari

	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
	(1.818)	(2.602)	784
Descrizione	31/12/2010	Anno precedente	31/12/2009
Varie	(1.818)	Varie	(2.602)
Totale oneri	(1.818)	Totale oneri	(2.602)
	(1.818)		(2.602)

Imposte sul reddito d'esercizio

	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
	5.343		5.343
Imposte	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
Imposte correnti:	5.343		5.343
IRES			
IRAP	5.343		5.343
	5.343		5.343

SVILUPPO PISA SRL UNIPERSONALE

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e ai membri del Collegio sindacale

Qualifica	Compenso
Amministratori	24.000
Collegio sindacale	18.200

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

L'amministratore Unico
PAOLICCHI ALBERTO

**"IL SOGGETTO CHE SOTTOSCRIVE IL DOCUMENTO TRAMITE APPOSIZIONE DELLA FIRMA DIGITALE DICHIARA, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ART.38 E 47 DEL DPR 445/2000, CHE IL PRESENTE DOC. INFORMATICO E' CONFORME ALL'ORIGINALE DEPOSITATO PRESSO LA SOCIETA'.
IL DOCUMENTO INFORMATICO IN FORMATO XBRL CONTENENTE LO STATO PATRIMONIALE E IL CONTO ECONOMICO E' CONFORME AI CORRISPONDENTI DOCUMENTI ORIGINALI DEPOSITATI PRESSO LA SOCIETA'**

AUTORIZZAZIONE ALL'ESAZIONE DEL BOLLO VIRTUALE PI N.6187 DEL 21.01.2001

SVILUPPO PISA SRL
ASSEMBLEA DEI SOCI DELLA
DEL 29 MARZO 2011

Oggi 29 marzo 2011 alle ore 12,00 presso la sede legale a Pisa, si è riunita l'assemblea dei soci della Sviluppo Pisa srl per deliberare e discutere sul seguente ordine del giorno:

1. Approvazione bilancio 31/12/2010
2. Nomina organo amministrativo
3. Nomina collegio sindacale
4. Varie ed eventuali

Presiede la riunione l'amministratore unico Paolicchi Alberto, il quale chiama a fungere da segretario il dott. Cima Riccardo.

Il presidente, verificata la presenza dell'intero capitale sociale rappresentato dalla PISAMO SPA titolare del 100% del capitale sociale, in persona dell'assessore alle finanze del Comune di Pisa dott. Giovanni Viale, verificata la presenza del collegio sindacale nelle persone del presidente Dott. Riccardo Della Santina e del sindaco effettivo Dott. Bachi Luciano, assente giustificato il Dott. Bandini Alessandro, dichiara valida ed idonea a deliberare la riunione. E' presente alla riunione l'ing Alessandro Fiorindi.

Passando al primo punto all'ordine del giorno il presidente illustra il bilancio al 31/12/2010 che presenta un utile di esercizio di euro 34.165, in linea con le previsioni di budget.

Il presidente informa i soci che:

- è stata iniziata la demolizione dei fabbricati esistenti
- è iniziata la fase di smontaggio del fast park
- è in fase di definizione accordo con FF.SS. per gestione provvisoria del parcheggio residuale
- entro breve la commissione per aggiudicazione lavori avrà ultimato la gara ed individuato il soggetto aggiudicatario, dove sono previsti ribassi oltre il 20% e tempi di realizzazione di circa 400 gg
- il promettente acquirente INVG ha comunicato il prossimo invio del bonifico della caparra

e quindi è di fatto iniziata la fase di realizzazione dell'opera e, ad oggi, restano da alienare solo gli uffici ed i fondi commerciali, per volontà della società.

Dopo quindi circa sei anni siamo arrivati all'effettivo inizio dell'opera, ed il presidente vuole ringraziare pubblicamente tutti i soggetti coinvolti a partire dal collegio sindacale uscente.

Il presidente del collegio sindacale procede alla lettura della sua relazione.

Dopo breve discussione l'assemblea

Delibera

- Di approvare il bilancio al 31/12/2010 e di destinare il risultato a riserva come per legge.

Passando al secondo punto all'ordine del giorno, l'assemblea

Delibera

- Che per il triennio 2011 – 2013 la società sia amministrata da un amministratore unico nella persona del sig. Alberto Paolicchi.

Passando al terzo punto all'ordine del giorno, l'assemblea

Delibera

- Che per il triennio 2011 – 2013 a comporre il collegio sindacale siano chiamati i professionisti:

dott. Cetraro Andrea, presidente del collegio

dott. Guidi Michele sindaco effettivo

dott. Farnesi Massimiliano sindaco effettivo

dott.ssa Fossati Silvia sindaco supplente

dott. Rotunno Giuseppe sindaco supplente

- di riconoscere un compenso pari alla vigente tariffa professionale
- di dare mandato al dott. Cima Riccardo di contattare tali professionisti per l'accettazione della carica.

Giunti alle ore 13,00 viene dato mandato di redigere il presente verbale al segretario.

Il presidente

Il segretario

Paolicchi Alberto

Cima Riccardo

**"IL SOGGETTO CHE SOTTOSCRIVE IL DOCUMENTO TRAMITE APPOSIZIONE DELLA FIRMA DIGITALE DICHIARA, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ART.38 E 47 DEL DPR 445/2000, CHE IL PRESENTE DOC. INFORMATICO E' CONFORME ALL'ORIGINALE DEPOSITATO PRESSO LA SOCIETA'.
IL DOCUMENTO INFORMATICO IN FORMATO XBRL CONTENENTE LO STATO PATRIMONIALE E IL CONTO ECONOMICO E' CONFORME AI CORRISPONDENTI DOCUMENTI ORIGINALI DEPOSITATI PRESSO LA SOCIETA'**

IMPOSTA DI BOLLO VIRTUALE RISA N° 6187 26/01/2001

BILANCIO AL 31/12/2010

SVILUPPO PISA S.R.L. UNIPERSONALE

Sede in (PI) Via Cesare Battisti 71

CAP 56100.

Capitale Sociale € 120.000 i.v.

Codice Fiscale 01836100501

Nr. Reg. Imp. 01836100501

Nr. R. E. A. 158968

***RAPPORTO DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO DI ESERCIZIO AL
31.12.2010***

Al socio unico,

l'art. 6 dell'atto costitutivo e l'art. 24 dello statuto sociale attribuiscono al Collegio Sindacale sia l'attività di vigilanza (art. 2403 c.c.) che la funzione di revisione legale dei conti (art. 2409bis c.c.).

Per l'esercizio chiuso al 31/12/2010 abbiamo svolto entrambe le funzioni e con la presente relazione Vi rendiamo conto del nostro operato.

Il bilancio può riassumersi nelle seguenti sintetiche evidenze della situazione patrimoniale (valori espressi in unità di EURO):

ATTIVITA'	9.456.915
PASSIVITA'	9.032.467
PATRIMONIO NETTO	424.448
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	34.165

Il risultato di esercizio trova conferma nel raffronto delle seguenti evidenze del conto economico:

Valore della produzione	544.765
Costi della produzione	503.081
Proventi e oneri finanziari	(358)
Rettifiche di valore	0
Proventi e oneri straordinari	(1.818)
Imposte di esercizio	5.343
Utile (perdita) di esercizio	34.165

▪ A. Funzioni di revisione legale dei conti

1. Abbiamo svolto la revisione legale dei conti del bilancio d'esercizio della società chiuso al 31 dicembre 2010, ai sensi dell'articolo 14 del d. lgs. n. 39/2010, la cui redazione, in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, compete all'Amministratore Unico, mentre è nostra responsabilità esprimere un giudizio professionale sul bilancio stesso.

2. Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio di esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione legale dei conti è stato svolto in modo coerente con la dimensione della società e con il suo assetto organizzativo. Esso comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dall'Amministratore Unico. Riteniamo che il lavoro fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 03 febbraio 2010.

3. A nostro giudizio il soprammenzionato bilancio d'esercizio è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società SVILUPPO PISA SRL UNIPERSONALE per l'esercizio chiuso al 31.12.10.

▪ **B. Funzioni di vigilanza**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2010 abbiamo vigilato sull'osservanza della legge, dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione utilizzando, nell'espletamento dell'incarico, i suggerimenti indicati nelle " Norme di comportamento del collegio sindacale raccomandate dai Consigli nazionali dei dottori commercialisti e dei ragionieri" e nelle nuove "Norme di comportamento del Collegio Sindacale del 15.12.2010".

Del nostro operato Vi diamo atto con quanto segue.

Abbiamo partecipato a n. 2 assemblee dei soci svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento, per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono state conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono state manifestamente imprudenti, azzardate, in conflitto di interessi o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo ottenuto dall'Amministratore unico informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società; possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono state manifestamente imprudenti, azzardate, in conflitto di interessi o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società. A tale riguardo Vi evidenziamo che non abbiamo particolari indicazioni da formulare.

Abbiamo valutato e vigilato, mediante l'ottenimento di informazioni dall'Amministratore Unico e l'esame dei documenti aziendali, sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità del sistema di controllo interno a rappresentare correttamente i fatti di gestione e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce ex articolo 2408 del Codice civile.

Relativamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2010, in aggiunta a quanto precede, Vi informiamo di aver vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Per quanto a nostra conoscenza, l'Amministratore unico nella redazione del bilancio non ha derogato alle disposizioni di legge ai sensi dell'articolo 2423, comma quattro, del Codice civile.

Ai sensi dell'art. 2426, punto 5, abbiamo espresso il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto e di ampliamento per euro 11.562 (valore residuo).

Abbiamo verificato la corrispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo avuto conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri doveri e non abbiamo osservazioni a riguardo.

In considerazione di quanto in precedenza evidenziato, non emergono rilievi o riserve, proponiamo quindi all'assemblea di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2010, così come redatto dall'Amministratore unico.

Pisa, 14 marzo 2011

I Sindaci

Dott. Riccardo Della Santina – Presidente

Dott. Bachi Luciano- Sindaco effettivo

Dott. Alessandro Bandini – Sindaco effettivo