

712 - BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2011

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	16

SVILUPPO PISA SRL UNIPERSONALE

SVILUPPO PISA SRL UNIPERSONALE

Sede in 56100 PISA (PI) VIA CESARE BATTISTI 71
Codice Fiscale 01836100501 - Rea 01836100501 158968
P.I.: 01836100501
Capitale Sociale Euro 120000 i.v.
Forma giuridica: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (SR)

Bilancio al 31/12/2011

Gli importi presenti sono espressi in Euro

SVILUPPO PISA SRL UNIPERSONALE

Stato patrimoniale		
	2011-12-31	2010-12-31
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata	0	0
Parte da richiamare	0	0
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
Valore lordo	16.709	23.564
Ammortamenti	0	0
Svalutazioni	0	0
Totale immobilizzazioni immateriali	16.709	23.564
II - Immobilizzazioni materiali		
Valore lordo	7.356	7.356
Ammortamenti	3.190	1.990
Svalutazioni	0	0
Totale immobilizzazioni materiali	4.166	5.366
III - Immobilizzazioni finanziarie		
2) crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti	0	0
Altre immobilizzazioni finanziarie	0	0
Totale immobilizzazioni finanziarie	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	20.875	28.930
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
Totale rimanenze	10.981.075	9.326.449
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	305.890	79.078
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti	305.890	79.078
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
Totale disponibilità liquide	240.287	22.295
Totale attivo circolante (C)	11.527.252	9.427.822
D) Ratei e risconti		
Totale ratei e risconti (D)	147	163
Totale attivo	11.548.274	9.456.915
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	120.000	120.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	0	0
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria o facoltativa	270.281	270.281
Riserva per rinnovamento impianti e macchinari	0	0
Riserva ammortamento anticipato	0	0
Riserva per acquisto azioni proprie	0	0
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ	0	0
Riserva azioni (quote) della società controllante	0	0
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	0	0
Versamenti in conto aumento di capitale	0	0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	0
Versamenti in conto capitale	0	0

Bilancio al 31/12/2011

Pag. 2 di 6

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

SVILUPPO PISA SRL UNIPERSONALE

Versamenti a copertura perdite	0	0
Riserva da riduzione capitale sociale	0	0
Riserva avanzo di fusione	0	0
Riserva per utili su cambi	0	0
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	0	2
Riserva da condono ex L. 19 dicembre 1973, n. 823;	0	0
Riserva da condono ex L. 7 agosto 1982, n. 516;	0	0
Riserva da condono ex L. 30 dicembre 1991, n. 413;	0	0
Riserva da condono ex L. 27 dicembre 2002, n. 289.	0	0
Totale riserve da condono fiscale	0	0
Varie altre riserve	0	0
Totale altre riserve	270.281	270.283
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	34.165	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio.	-79.714	34.165
Copertura parziale perdita d'esercizio	0	0
Utile (perdita) residua	-79.714	34.165
Totale patrimonio netto	344.732	424.448
B) Fondi per rischi e oneri		
Totale fondi per rischi ed oneri	0	0
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	0	0
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	27.925	246.893
esigibili oltre l'esercizio successivo	11.175.616	8.785.564
Totale debiti	11.203.541	9.032.457
E) Ratei e risconti		
Totale ratei e risconti	1	10
Totale passivo	11.548.274	9.456.915

SVILUPPO PISA SRL UNIPERSONALE

Conti d'ordine		
	2011-12-31	2010-12-31
Rischi assunti dall'impresa		
Fideiussioni		
a imprese controllate	0	0
a imprese collegate	0	0
a imprese controllanti	0	0
a imprese controllate da controllanti	0	0
ad altre imprese	0	0
Totale fideiussioni	0	0
Avalli		
a imprese controllate	0	0
a imprese collegate	0	0
a imprese controllanti	0	0
a imprese controllate da controllanti	0	0
ad altre imprese	0	0
Totale avalli	0	0
Altre garanzie personali		
a imprese controllate	0	0
a imprese collegate	0	0
a imprese controllanti	0	0
a imprese controllate da controllanti	0	0
ad altre imprese	0	0
Totale altre garanzie personali	0	0
Garanzie reali		
a imprese controllate	0	0
a imprese collegate	0	0
a imprese controllanti	0	0
a imprese controllate da controllanti	0	0
ad altre imprese	0	0
Totale garanzie reali	0	0
Altri rischi		
crediti ceduti pro solvendo	0	0
altri	0	0
Totale altri rischi	0	0
Totale rischi assunti dall'impresa	0	0
Impegni assunti dall'impresa		
Totale impegni assunti dall'impresa	0	0
Beni di terzi presso l'impresa		
merci in conto lavorazione	0	0
beni presso l'impresa a titolo di deposito o comodato	0	0
beni presso l'impresa in pegno o cauzione	0	0
altro	0	0
Totale beni di terzi presso l'impresa	0	0
Altri conti d'ordine		
Totale altri conti d'ordine	0	0
Totale conti d'ordine	0	0

SVILUPPO PISA SRL UNIPERSONALE

Conto economico		
	2011-12-31	2010-12-31
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	68.892	196.392
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	1.654.627	346.862
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	1.654.627	346.862
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0	0
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	0	0
altri	0	1.511
Totale altri ricavi e proventi	0	1.511
Totale valore della produzione	1.723.519	544.765
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	252	0
7) per servizi	1.630.611	454.613
8) per godimento di beni di terzi	0	0
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	0	12.556
b) oneri sociali	0	3.833
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	0	504
c) trattamento di fine rapporto	0	504
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) altri costi	0	0
Totale costi per il personale	0	16.893
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	8.053	7.849
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	6.854	6.854
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.199	995
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	0
Totale ammortamenti e svalutazioni	8.053	7.849
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) accantonamenti per rischi	0	0
13) altri accantonamenti	0	0
14) oneri diversi di gestione	59.422	23.726
Totale costi della produzione	1.698.338	503.081
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	25.181	41.684
C) Proventi e oneri finanziari:		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
altri	0	0
Totale proventi da partecipazioni	0	0
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
da imprese controllanti	0	0
altri	0	0
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non	0	0

SVILUPPO PISA SRL UNIPERSONALE

costituiscono partecipazioni		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
da imprese controllanti	0	0
altri	6.086	395
Totale proventi diversi dai precedenti	6.086	395
Totale altri proventi finanziari	6.086	395
17) interessi e altri oneri finanziari		
a imprese controllate	0	0
a imprese collegate	0	0
a imprese controllanti	0	0
altri	107.937	753
Totale interessi e altri oneri finanziari	107.937	753
17-bis) utili e perdite su cambi	0	0
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-101.851	-358
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
Totale rivalutazioni	0	0
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
Totale svalutazioni	0	0
Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19)	0	0
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi		
plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n 5	0	0
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	0	0
altri	595	0
Totale proventi	595	0
21) oneri		
minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n 14	0	0
imposte relative ad esercizi precedenti	0	0
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	2
altri	2.808	1.816
Totale oneri	2.809	1.818
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	-2.214	-1.818
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	-78.884	39.508
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	830	5.343
imposte differite	0	0
imposte anticipate	0	0
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	0	0
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	830	5.343
23) Utile (perdita) dell'esercizio	-79.714	34.165

SVILUPPO PISA SRL UNIPERSONALE

Autorizzazione all'incasso del bollo virtuale in Entrata" della C.C.I.A.A. di Pisa (n. 6187 del 26/01/2001 emanata dal Ministero delle Finanze – Agenzia delle Entrate di Pisa)

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 31/12/2011

Premessa

Nel corso dell'anno 2011 la società ha proseguito nell'esecuzione del progetto edilizio denominato "Sesta Porta", progetto che sostanzialmente ha preso avvio nel 2010 a seguito dell'acquisizione dei terreni e dei fabbricati dal Comune di Pisa e dalla Compagnia Pisana Trasporti SPA (operazioni avvenute a fine anno 2009). In particolare nel 2011 la società ha provveduto a:

- sottoscrivere un contratto di mutuo ipotecario la cui prima erogazione, per Euro 1,2 milioni, è avvenuta nel mese di marzo 2011;
- effettuare il 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.

Si ricorda che 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 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 (in bilancio risulta tra i debiti verso il Comune tale importo).

- 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 (in bilancio tale importo risulta tra i debiti);

- 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 (in bilancio è iscritto un debito per caparre ricevute nel 2011 per Euro 360.000);

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.

Attività svolte

SVILUPPO PISA SRL UNIPERSONALE

Nel corso dell'esercizio 2011 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 68.892 alla PISAMO, contratto che è stato risolto nel mese di aprile 2011. L'esercizio si chiude con una perdita di Euro 79.714 dopo aver accantonato imposte per Euro 830 a titolo di IRAP.

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 31/12/2010
STATO PATRIMONIALE	
ATTIVO	10.550.409
PASSIVO e PN	
Patrimonio Netto	2.605.399
Passività	7.945.010
CONTO ECONOMICO	
Valore della produzione	13.513.155
Costi della produzione	12.130.335
Utile di esercizio	868.966

Criteri 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.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2011 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

SVILUPPO PISA SRL UNIPERSONALE

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 7.708 e da spese di Manutenzione capitalizzate per Euro 9.001

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 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: 12%

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. Gli interessi passivi ed oneri finanziari direttamente pertinenti al finanziamento del progetto edilizio (interessi ed oneri su mutuo ipotecario) sono stati portati ad aumento del valore delle rimanenze.

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

SVILUPPO PISA SRL UNIPERSONALE

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
16.709	23.564	(6.855)

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

Descrizione costi	Valore 31/12/2010	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2011
Impianto e ampliamento	11.562			3.854	7.708
Altre	12.002		1	3.000	9.001
	23.564		1	6.854	16.709

Composizione delle voci costi di impianto e ampliamento, costi di ricerca, di sviluppo e costi di pubblicità

La voce è composta dalle sole spese di costituzione. I costi iscritti sono ragionevolmente correlati a una utilità protratta in più esercizi, e sono ammortizzati sistematicamente in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione.

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
4.166	5.366	(1.200)

Attrezzature industriali e commerciali

Descrizione	Importo
Costo storico	3.956
Ammortamenti esercizi precedenti	(1.582)
Saldo al 31/12/2010	2.374
Acquisizione dell'esercizio	(1)
Ammortamenti dell'esercizio	(791)
Saldo al 31/12/2011	1.582

Altri beni

Descrizione	Importo
Costo storico	3.400
Ammortamenti esercizi precedenti	(408)
Saldo al 31/12/2010	2.992
Ammortamenti dell'esercizio	(408)
Saldo al 31/12/2011	2.584

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
10.981.075	9.326.449	1.654.626

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa. Si precisa che nel valore delle rimanenze sono compresi gli oneri finanziari strettamente collegati al finanziamento delle opere.

II. Crediti

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
305.890	79.078	226.812

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Per crediti tributari	297.429			297.429
Verso altri	8.461			8.461
	305.890			305.890

Tra i crediti tributari sono compresi Euro 291.462 di credito IVA.

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

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
240.287	22.295	217.992

SVILUPPO PISA SRL UNIPERSONALE

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010
Depositi bancari e postali	239.245	21.806
Denaro e altri valori in cassa	1.041	489
Arrotondamento	1	
	240.287	22.295

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 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
147	163	(16)

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Non sussistono, al 31/12/2011, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Passività

A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
344.732	424.448	(79.716)

Descrizione	31/12/2010	Incrementi	Decrementi	31/12/2011
Capitale	120.000			120.000
Riserva straordinaria o facoltativa	270.281			270.281
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2		2	
Utili (perdite) portati a nuovo		34.165		34.165
Utile (perdita) dell'esercizio	34.165	(79.714)	34.165	(79.714)
	424.448			344.732

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO

ALLEGATO 5

PATRIMONIO NETTO in migliaia di euro	Capitale sociale	Riserva sovrapp. azioni	Riserva legale	Avanzo fusione	Altre riserve	Versam conto capitale	Utile (perdita) a nuovo	Utile (perdita) esercizio	Totale
Saldo finale al 31.12.2009	120.000					500.000		(229.718) 1	390.282
Accantonam. A Riserva Legale									
Destinazione utile a altre riserve						(229.718)		229.718	
Distribuzione utile									
Aumenti capitale, versam. da soci									
Utile (perdita) eserc. Preced.									
Utile (perdita) di esercizio								34.165	34.165
Saldo finale al 31.12.2010	120.000					270.282		34.166	424.448
Accantonam. A Riserva Legale									
Destinazione utile a Altre riserve							34.165	(34.165)	
Distribuzione utile									
Aumenti capitale, versam. da soci									
Utile (perdita) eserc. Preced.									
Utile (perdita) di esercizio								(79.714)	(79.714)
Saldo finale al 31.12.2011	120.000					270.281	34.165	(79.714)	344.732

Il capitale sociale è così composto

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
--------------	--------	-------------------------

SVILUPPO PISA SRL UNIPERSONALE

Quote	120000	1
Totale	120.000	

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 (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

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	270.281	A, B, C	270.281	229.718	
Utili (perdite) portati a nuovo	34.165	A, B, C	34.165		

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

D) Debiti

	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
	11.203.541	9.032.457	2.171.084

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 soci per finanziamenti		830.052	830.052
Debiti verso banche		1.200.000	1.200.000
Acconti		9.145.564	3.903.853
Debiti verso fornitori	21.556		21.556
Debiti tributari	3.648		3.648
Debiti verso istituti di previdenza	1.119		1.119
Altri debiti	1.602		1.602
	27.925	11.175.616	11.203.541

I "Debiti verso soci per finanziamenti" sono così ripartiti secondo le scadenze e la clausola di postergazione contrattuale

Nominativo	Entro 12 mesi	Di cui postergati	Oltre 12 mesi	Di cui postergati	Totale	Totale di cui
Altri debiti verso soci			830.052		830.052	
Totale			830.052		830.052	

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.

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 830.

I debiti verso banche oltre 12 mesi sono assistiti da garanzia reale su beni sociali (mutuo ipotecario).

E) Ratei e risconti

	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
	1	10	(9)

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

I criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera per tali poste sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2011, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Conto economico

A) Valore della produzione

	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
	1.723.519	544.765	1.178.754

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	68.892	196.392	(127.500)
Variazioni rimanenze prodotti	1.654.627	346.862	1.307.765
Altri ricavi e proventi		1.511	(1.511)
	1.723.519	544.765	1.178.754

SVILUPPO PISA SRL UNIPERSONALE

La ripartizione dei ricavi per categoria di attività non è significativa. Riguardo alla loro natura si rimanda alla prima parte della presente Nota Integrativa.

La ripartizione dei ricavi per aree geografiche non è significativa.

B) Costi della produzione

	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
	1.698.338	503.081	1.195.257
Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	252		252
Servizi	1.630.611	454.613	1.175.998
Salari e stipendi		12.556	(12.556)
Oneri sociali		3.833	(3.833)
Trattamento di fine rapporto		504	(504)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	6.854	6.854	
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.199	995	204
Oneri diversi di gestione	59.422	23.726	35.696
	1.698.338	503.081	1.195.257

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.

Servizi

Tra i costi per servizi sono compresi Euro 1.449.821 di oneri professionali e prestazioni di terzi sostenuti per la realizzazione del progetto edilizio, oltre ad Euro 84.910 di oneri assicurativi anche essi pertinenti al progetto.

Oneri diversi di gestione

Nella voce sono compresi Euro 45.864 di ICI.

C) Proventi e oneri finanziari

	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
	(101.851)	(358)	(101.493)
Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	6.086	395	5.691
(Interessi e altri oneri finanziari)	(107.937)	(753)	(107.184)
	(101.851)	(358)	(101.493)

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali				6.086	6.086
				6.086	6.086

Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari				1.254	1.254
Interessi su mutui				30.784	30.784
Altri oneri su operazioni finanziarie a m/l termine				75.900	75.900
Arrotondamento				(1)	(1)
				107.937	107.937

E) Proventi e oneri straordinari

	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
	(2.214)	(1.818)	(396)
Descrizione	31/12/2011	Anno precedente	31/12/2010
Varie	595	Varie	
Totale proventi	595	Totale proventi	

SVILUPPO PISA SRL UNIPERSONALE

Varie	(2.809)	Varie	(1.818)
Totale oneri	(2.809)	Totale oneri	(1.818)
	(2.214)		(1.818)

Imposte sul reddito d'esercizio

	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
	830	5.343	(4.513)
Imposte	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
Imposte correnti:	830	5.343	(4.513)
IRES			
IRAP	830	5.343	(4.513)
	830	5.343	(4.513)

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
Amministratore Unico	21.900
Collegio sindacale	18.273

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.

Amministratore Unico
 Sergio Cortopassi

"IL DOCUMENTO INFORMATICO IN FORMATO XBRL CONTENENTE LO STATO PATRIMONIALE E IL CONTO ECONOMICO E' CONFORME AI CORRISPONDENTI DOCUMENTI ORIGINALI DEPOSITATI PRESSO LA SOCIETA'."

"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'."

VIAREGGIO, 07/03/2012

Autorizzazione all'incasso del bollo virtuale in Entrata" della C.C.I.A.A. di Pisa (n. 6187 del 26/01/2001 emanata dal Ministero delle Finanze – Agenzia delle Entrate di Pisa)

SVILUPPO PISA SRL

ASSEMBLEA DEI SOCI DEL 29 FEBBRAIO 2012

Oggi 22 febbraio 2012 alle ore 9,00 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 2011
2. budget finanziario operazione Sesta Porta
3. varie ed eventuali

Presiede la riunione l'amministratore unico Sergio Cortopassi, 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'amministratore unico Sergio Cortopassi, verificata la presenza di tutto il collegio sindacale, dichiara valida ed idonea a deliberare la riunione.

Passando al primo punto all'ordine del giorno il presidente illustra ai presenti il bilancio di esercizio al 31 12 2011, bilancio che presenta una perdita di esercizio di euro 79.714, con un patrimonio netto positivo di euro 344.732. Il presidente del collegio sindacale procede alla lettura della relazione del collegio senza alcun rilievo.

Dopo breve discussione l'assemblea

delibera

- di approvare il bilancio di esercizio 31 12 2011 come presentato dall'organo amministrativo
- di rinviare la perdita di esercizio all'anno successivo.

Passando al secondo punto all'ordine del giorno il dott. Cima illustra ai presenti il budget finanziario 2012 della società dal quale emerge che la società è in perfetto equilibrio economico e finanziario, con la sola eccezione che potrebbero sorgere esigenze di cassa in caso di ritardo nei pagamenti di SAL sulle vendite fatte a SEPI ed INVG, e quindi in via precauzionale sarebbe opportuno attivarsi per una linea di cassa di euro 3 ML per smobilizzo contratti, linea che potrebbe essere garantita anche per il tramite di lettera di patronage della controllante. Dopo ampia discussione l'assemblea

delibera

- Di autorizzare l'amministratore ha richiedere una linea di fido di anticipo contratti dell'importo max di euro 3 ML garantita anche da lettera di patronage della controllante.

Al punto varie ed eventuali l' Amministratore Unico informa che il RUP ha autorizzato una perizia di variante trasmessa dalla direzione lavori e riguardante i lavori propedeutici

agli scavi che non comporta un aumento dell'importo contrattuale, ai sensi dell' art. 132 comma 3 del D.leg.vo 163/2006 e dell' art. 161 comma 10 del D.P.R.207/2010.

Giunti alle ore 10,00 viene dato mandato di redigere il presente verbale al segretario.

L' Amministratore Unico
Sergio Cortopassi

Il segretario
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'.