

712 - BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2013

SVILUPPO PISA S.R.L.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: PISA PI VIA CESARE BATTISTI 71

Numero REA: PI - 158968

Codice fiscale: 01836100501

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

Indice

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL	2
Capitolo 2 - NOTA INTEGRATIVA	8
Capitolo 3 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA	15
Capitolo 4 - RELAZIONE SINDACI	17

SVILUPPO PISA SRL

SVILUPPO PISA SRL

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

Bilancio al 31/12/2013

Gli importi presenti sono espressi in Euro

SVILUPPO PISA SRL

Stato patrimoniale		
	2013-12-31	2012-12-31
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	3.000	9.855
Ammortamenti	-	-
Svalutazioni	-	-
Totale immobilizzazioni immateriali	3.000	9.855
II - Immobilizzazioni materiali		
Valore lordo	7.356	7.356
Ammortamenti	5.588	4.389
Svalutazioni	-	-
Totale immobilizzazioni materiali	1.768	2.967
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)	4.768	12.822
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
Totale rimanenze	28.608.577	15.939.440
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.747.103	1.225.887
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti	9.747.103	1.225.887
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
IV - Disponibilità liquide		
Totale disponibilità liquide	155.978	3.012.744
Totale attivo circolante (C)	38.511.658	20.178.071
D) Ratei e risconti		
Totale ratei e risconti (D)	170	13.910
Totale attivo	38.516.596	20.204.803
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	270.281
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	1
Totale altre riserve	270.282	270.282
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-165.327	-45.549
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio.	-	-
Copertura parziale perdita d'esercizio	-	-
Utile (perdita) residua	-149.836	-119.778
Totale patrimonio netto	75.119	224.955
B) Fondi per rischi e oneri		
Totale fondi per rischi ed oneri	-	-

SVILUPPO PISA SRL

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-	-
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	29.377.712	15.466.617
esigibili oltre l'esercizio successivo	9.001.273	4.471.000
Totale debiti	38.378.985	19.937.617
E) Ratei e risconti		
Totale ratei e risconti	62.492	42.231
Totale passivo	38.516.596	20.204.803

SVILUPPO PISA SRL

Conti d'ordine		
	2013-12-31	2012-12-31
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		
	2013-12-31	2012-12-31
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	16.531	16.529
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	12.669.137	4.958.365
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	-	-
Totale altri ricavi e proventi	-	-
Totale valore della produzione	12.685.668	4.974.894
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	193.246
7) per servizi	12.376.478	4.596.871
8) per godimento di beni di terzi	-	-
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	12.000	24.000
b) oneri sociali	2.016	3.120
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	-	-
c) trattamento di fine rapporto	-	-
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	-	-
Totale costi per il personale	14.016	27.120
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	8.053	8.053
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	6.854	6.854
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.199	1.199
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	8.053	8.053
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) accantonamenti per rischi	-	-
13) altri accantonamenti	-	-
14) oneri diversi di gestione	109.659	113.028
Totale costi della produzione	12.508.206	4.938.318
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	177.462	36.576
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	-	-
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	-
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	-	-

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	18.334	57.791
Totale proventi diversi dai precedenti	18.334	57.791
Totale altri proventi finanziari	18.334	57.791
17) interessi e altri oneri finanziari		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
altri	337.193	198.654
Totale interessi e altri oneri finanziari	337.193	198.654
17-bis) utili e perdite su cambi	-	-
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-318.859	-140.863
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	-	1.004
Totale proventi	-	1.004
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
altri	6.402	16.493
Totale oneri	6.402	16.495
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	-6.402	-15.491
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	-147.799	-119.778
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	2.037	-
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	2.037	-
23) Utile (perdita) dell'esercizio	-149.836	-119.778

SVILUPPO PISA SRL

IMPOSTA DI BOLLO VIRTUALE PISA N.6187 DEL 26/01/2001

Reg. Imp. 01836100501
Rea 158968

SVILUPPO PISA SRL

Società soggetta a direzione e coordinamento di PI.SA.MO SPA Società unipersonale

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

Nota integrativa al bilancio chiuso il 31/12/2013

Premessa

Signori Soci,
il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro 149.836.

Attività svolte

Nel corso dell'anno 2013 la società ha ultimato la realizzazione del lotto 1 edificio polifunzionale 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). Nel mese di dicembre 2013 è avvenuto il trasferimento dei locali della Pisamo; dal mese di aprile 2014 inizieranno gli altri trasferimenti come da preliminari e/o permutate sottoscritte. A causa dei ritardi negli incassi da INGV la società si è finanziata tramite versamenti di cassa fatto dal socio unico.

Per quanto concerne l'andamento del mercato immobiliare si segnala che l'Osservatorio Nomisma sulle grandi città presentato recentemente a Milano sostiene che nel prossimo anno **le compravendite immobiliari** dovrebbero ricominciare a salire, anche se in misura lieve; ad incidere sulla ripresa del mercato immobiliare sarà soprattutto la ripartenza dei **mutui**, che stanno mostrando dei segnali positivi proprio sul finire dell'anno. Nelle tredici maggiori città italiane il calo quest'anno dovrebbe arrestarsi al -5,6%. Questo scenario presuppone tuttavia una prosecuzione dell'aggiustamento dei prezzi degli immobili. Il **repricing**, cominciato in ritardo rispetto alla caduta delle compravendite, proseguirà anche nel prossimo biennio, seppure con un'intensità via via decrescente. Il mercato dei capannoni industriali presenta variazioni dei prezzi dello 0.7% per le tipologie usate e dell'1.3% per le tipologie di nuova costruzione. Il mercato dei capannoni industriali destinati ad uso logistico è in notevole espansione e sono numerosi gli interventi previsti sul territorio, concentrati soprattutto nel nord e nel centro. Il posizionamento deve essere a ridosso di importanti arterie o autostrade o presso i raccordi ferroviari. La richiesta è per le tipologie di nuova costruzione, con impianti a norma (ad esempio impianti finger, muri divisorii resistenti al fuoco). La presenza di uffici è minima e si limita al 2-3% della superficie totale. Tra gli acquirenti dei capannoni ci sono investitori (privati ma anche fondi d'investimento che comprano capannoni già affittati oppure li acquistano ex novo, talvolta li costruiscono anche, per poi affittarli). Gli utilizzatori diretti preferiscono la locazione, soprattutto se si tratta di società straniere.

Eventuale appartenenza a un Gruppo

La vostra società appartiene al Gruppo facente capo al Comune di Pisa che esercita la direzione ed il coordinamento tramite la società Pi.SaMo 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 (articolo 2497-bis, quarto comma, C.c.).

Descrizione	Ultimo bilancio al 31.12.12	Penultimo bilancio al 31.12.11
STATO PATRIMONIALE		
ATTIVO	0	
A) Crediti v/soci per versamenti ancora dovuti		
B) Immobilizzazioni	10.344.841	8.446.942
C) Attivo circolante	8.730.475	7.779.572

SVILUPPO PISA SRL

D) Ratei e risconti	82.557	70.180
Totale Attivo	19.157.873	16.296.694
	0	
PASSIVO:	0	
A) Patrimonio Netto:		
Capitale sociale	1.300.000	1.300.000
Riserve	993.647	729.878
Utile (perdite) dell'esercizio	196.831	263.768
B) Fondi per rischi e oneri	950.000	832.780
C) Trattamento di fine rapporto di lav. Sub.	199.749	155.216
D) Debiti	9.551.531	9.247.689
E) Ratei e risconti	5.966.115	3.767.363
Totale passivo	19.157.873	16.296.694
	0	
CONTO ECONOMICO	0	
	0	
A) Valore della produzione	13.852.841	14.489.679
B) Costi della produzione	13.530.437	13.821.958
C) Proventi e oneri finanziari	58.642	(11.239)
D) Rettifiche di valore di att. Finanziarie		
E) Proventi e oneri straordinari	(29.837)	(192.208)
Imposte sul reddito dell'esercizio	154.378	200.506
Utile (perdita) dell'esercizio	196.831	263.768

Criteri di formazione

Il bilancio sottopostoVi è redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma. Al fine di fornire tuttavia un'informativa più ampia ed esauriente sull'andamento della gestione sociale, nell'ambito in cui opera, si è ritenuto opportuno corredarlo della Relazione sulla Gestione.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2013 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.

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.

La valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

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.

SVILUPPO PISA SRL**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%
- mobile e arredi: 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.

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, di settore e anche il rischio paese.

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

I lavori in corso di esecuzione sono iscritti in base al costo.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.

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**

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite da spese di manutenzione straordinaria per euro 3.000. Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ai conti iscritti all'attivo.

II. Immobilizzazioni materiali

	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
Attrezzature industriali e commerciali	1.768	2.967	(1.199)

SVILUPPO PISA SRL

Descrizione	Importo
Costo storico	3.955
Ammortamenti esercizi precedenti	3.164
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2012	791
Ammortamenti dell'esercizio	(791)
Saldo al 31/12/2013	

Mobili e arredi

Descrizione	Importo
Costo storico	3.400
Ammortamenti esercizi precedenti	1.224
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2012	2.176
Ammortamenti dell'esercizio	(408)
Saldo al 31/12/2013	1.768

Nel bilancio non sono iscritte immobilizzazioni finanziarie per valore superiori al loro fair value.

C) Attivo circolante**I. Rimanenze**

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
28.608.577	15.939.440	12.669.137

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

II. Crediti

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
9.747.103	1.225.887	8.521.216

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	7.671.855			7.671.855
Verso controllanti	2.065.048			2.065.048
Per crediti tributari	10.201			10.201
Arrotondamento	(1)			(1)
	9.747.103			9.747.103

I crediti verso clienti sono relativi alle fatture emesse a favore dell'Istituto Nazionale di Geofisica.

I crediti tributari sono costituiti credito per ritenute subite per euro 3.615 e credito per acconti irap pari ad euro 6.535

I crediti verso controllanti sono relativi alla cessione del credito iva alla controllante Pisamo Spa nell'ambito della procedura di Iva di Gruppo.

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
155.978	3.012.744	(2.856.766)

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012
Depositi bancari e postali	155.930	3.012.687
Assegni		
Denaro e altri valori in cassa	48	57

SVILUPPO PISA SRL

Arrotondamento	155.978	3.012.744
----------------	----------------	------------------

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 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
170	13.910	(13.740)

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 31.12.12 ratei e risconti aventi durata superiore a cinque esercizi.

Passività

A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
75.119	224.955	(149.836)

Descrizione	31/12/2012	Incrementi	Decrementi	31/12/2013
Capitale	120.000			120.000
Versamenti in conto capitale	270.281			270.281
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1			1
Riserva non distribuibile ex art. 2426				
Utili (perdite) portati a nuovo	(45.549)		119.778	(165.327)
Utile (perdita) dell'esercizio	(119.778)	(149.836)	(119.778)	(149.836)
Totale	224.955	(149.836)		75.119

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			
Riserva da sovrapprezzo delle azioni		A, B, C			
Riserve di rivalutazione		A, B			
Riserva legale		A, B			
Riserve statutarie		A, B			
Riserva per azioni proprie in portafoglio					
Altre riserve	270.282	A, B, C			
Utili (perdite) portati a nuovo	(165.327)				
Totale					
Quota non distribuibile					
Residua quota distribuibile					

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

D) Debiti

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
38.378.985	19.937.617	18.441.368

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

SVILUPPO PISA SRL

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso banche	4.518.439	9.001.273		13.519.712
Debiti verso altri finanziatori	717			717
Acconti	10.255.221			10.255.221
Debiti verso fornitori	1.732.008			1.732.088
Debiti verso controllanti	7.624.642			7.624.642
Debiti tributari	4.663			4.663
Debiti verso istituti di previdenza	231			231
Altri debiti	5.241.711			5.241.711
Arrotondamento				
	29.377.712	9.001.273		38.378.985

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento.

I "Debiti verso Banche" a lungo termine sono relativi ad un contratto di mutuo ipotecario stipulato con la Banca del Monte di Lucca in data 22 marzo 2011 per un importo pari ad euro 12 milioni con erogazioni a stati di avanzamento lavori; la durata del mutuo è di quindici anni con periodo di preammortamento fino al 31.12.2014.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le ritenute relative ai compensi amministratori e lavoratori autonomi per complessivi euro 2.626 oltre all'accantonamento irap per euro 2.037.

Non esistono variazioni significative nella consistenza della voce "Debiti tributari".

I "Debiti verso controllanti" sono relativi a finanziamenti effettuati dal socio Pisamo spa.

Nella voce "Altri Debiti" sono compresi i debiti della società nei confronti del Comune di Pisa.

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
62.492	42.231	20.261

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

Conto economico**A) Valore della produzione**

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
12.685.668	4.974.894	7.710.774

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	16.531	16.529	2
Variazioni rimanenze prodotti	12.669.137	4.958.365	7.710.772
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi			
	12.685.668	4.974.894	7.710.774

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
(318.859)	(140.863)	(177.996)

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	18.334	57.791	(39.457)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(337.193)	(198.654)	(138.539)
Utili (perdite) su cambi			

SVILUPPO PISA SRL

(318.859) (140.863) (177.996)

Imposte sul reddito d'esercizio

	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
	2.037		2.037
Imposte	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
Imposte correnti:	2.037		2.037
IRES			
IRAP	2.037		2.037
Imposte sostitutive			
	2.037		2.037

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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.

Ing. Alessandro Fiorindi

IL SOTTOSCRITTO DOTT. RICCARDO CIMA ISCRITTO AL NUM.10164 DELL' ALBO DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI, QUALE INCARICATO DELLA SOCIETA', AI SENSI DELL' ART.31, COMMA 2 QUATER DELLA L.340/200, DICHIARA CHE IL DOCUMENTO INFORMATICO IN FORMATO XBRL CONTENENTE LO STATO PATRIMONIALE ED IL CONTO ECONOMICO, E LA PRESENTE NOTA INTEGRATIVA IN FORMATO PDF/A, COMPOSTA DI N.7 PAGINE NUMERATE DA 1 A 7 SONO CONFORMI AI CORRISPONDENTI DOCUMENTI ORIGINALI DEPOSITATI PRESSO LA SOCIETA'.

VIAREGGIO, 26,05,20

IMPOSTA DI BOLLO VIRTUALE PISA N.6187 DEL 26/01/2001

SVILUPPO PISA SRL**ASSEMBLEA DEI SOCI DEL 30 APRILE 2014**

Oggi 30 aprile 2014 alle ore 11,00 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 2013
2. richieste di locazione lotti in vendita
3. richiesta proroga lotto 1
4. richiesta proroga lotto 1
5. richiesta deroga SAL
6. modifiche richieste da Amministrazione Comunale e Sepi
7. aggiornamento situazione INGV
8. varie ed eventuali

Presiede la riunione l'amministratore unico ing Alessandro Fiorindi, 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, verificata la presenza di tutto il collegio sindacale, dichiara valida ed idonea a deliberare la riunione. Per il Comune di Pisa è presente l'assessore alle finanze. Passando al primo punto all'ordine del giorno il presidente illustra ai presenti il bilancio di esercizio al 31 12 2013, bilancio che presenta una perdita di esercizio di euro 149.836, con un patrimonio netto positivo di euro 75.119. Non si rendono necessari i provvedimenti di cui all'art. 2.482 bis del codice civile per la presenza di finanziamenti soci che coprono la perdita. 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 2013 come presentato dall'organo amministrativo
- di rinviare la perdita di esercizio all'anno successivo.

Passando al secondo punto all'ODG si fa presente che sono pervenute richieste di locazioni di porzioni dell'immobile. Dopo breve discussione l'assemblea

delibera

- di autorizzare la locazione di porzione dell'immobile a normali condizioni di mercato ed a condizione che soddisfino l'equilibrio finanziario della società.

Passando al terzo punto all'ODG si fa presente che la ditta che esegue i lavori ha chiesto una proroga della realizzazione del lotto 1 al 29 giugno 2014; tale proroga è stata concessa.

Passando al quarto punto all'ODG si fa presente che la ditta che esegue i lavori ha chiesto di poter derogare al SAL facendolo di importo inferiore ad euro 1,5 mln. Tale proposta non è accettata dall'assemblea.

Passando al quinto punto all'ODG si fa presente che come da comunicazione dell'A.C. la società ha provveduto ad eseguire i lavori richiesti dai VV.UU. per circa euro 170.000,00 e che entro l'estate la Sepi si trasferirà nei nuovi locali tramite pagamento di una indennità di occupazione, il tutto al fine di rendere viva la struttura.

Passando al sesto punto all'ODG si fa presente all'assemblea che la causa in corso con INGV è seguita dalla studio Merusi Toscano e che siamo in attesa della riassunzione del giudizio presso il Tribunale di Pisa.

Al punto varie ed eventuali si fa presente che con il bilancio 31 12 2013 è scaduto il primo mandato del collegio sindacale, e quindi l'assemblea decide di andare in prorogatio fino alla prossima assemblea da tenersi prima dell'estate, quando verrà analizzata la semestrale.

Nessuno prendendo la parola al punto varie ed eventuali, alle ore 12,00 viene redatto, letto e sottoscritto il presente verbale.

L' Amministratore Unico

Alessandro Fiorindi

Il segretario

Cima Riccardo

IL SOTTOSCRITTO DOTT. RICCARDO CIMA ISCRITTO AL NUM.10164 DELL' ALBO DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI, QUALE INCARICATO DELLA SOCIETA',DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATICO E' CONFORME ALL' ORIGINALE DOCUMENTO CONSERVATO PRESSO LA SOCIETA'

IMPOSTA DI BOLLO VIRTUALE PISA N.6187 DEL 26/01/2001

SVILUPPO PISA SRL

Società soggetta a direzione e coordinamento di PI.SA.MO SPA Società Unipersonale
Sede Legale in Via Cesare Battisti 71 – Pisa (PI)
Iscritta al Registro delle imprese di Pisa – C.F. e n. Iscrizione 01836100501
Iscritta al R.E.A di Pisa al n. 158968
Capitale Sociale Euro 120.000,00 interamente versato
P.IVA n. 01836100501

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

Ai sensi dell'art. 2429 c.c.

Signori Soci,

nel corso dell'esercizio chiuso il **31/12/2013** abbiamo svolto l'attività di vigilanza prevista dall'art. 2403 Codice Civile, secondo i principi di comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli esperti Contabili, nonché, ricorrendone i presupposti e secondo quanto previsto dallo statuto sociale, l'attività di revisione legale dei conti.

Relazione dell'Assemblea dei soci ai sensi dell'art. 2429, comma 2 c.c. – Attività di vigilanza amministrativa

Riguardo l'attività di vigilanza prevista dall'art. 2403 Codice Civile, riferiamo quanto segue:

- Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo.
- Abbiamo ottenuto dall'Amministratore, con periodicità trimestrale informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate e poste in essere sono conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interessi o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- Tramite raccolta di informazioni dai responsabili della funzione organizzativa, abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile, constatandone il suo concreto funzionamento. A tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- In particolare abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

L'attività di vigilanza sopra descritta è stata svolta in numero 6 riunioni del Collegio e assistendo alle riunioni dell'Assemblea dei Soci, che sono state tenute in numero di 4 .

IMPOSTA DI BOLLO VIRTUALE PISA N.6187 DEL 26/01/2001

SVILUPPO PISA SRL

Società soggetta a direzione e coordinamento di PI.SA.MO SPA Società Unipersonale
Sede Legale in Via Cesare Battisti 71 – Pisa (PI)
Iscritta al Registro delle imprese di Pisa – C.F. e n. Iscrizione 01836100501
Iscritta al R.E.A di Pisa al n. 158968
Capitale Sociale Euro 120.000,00 interamente versato
P.IVA n. 01836100501

Nel corso dell'attività di vigilanza svolta, non sono state rilevate omissioni e/o fatti censurabili e/o irregolarità o comunque fatti significativi tali da richiederne la segnalazione agli organi di controllo o menzione nella presente relazione.

L'esercizio sociale presenta risultati in linea con le previsioni e le valutazioni esposte dal liquidatore. Il bilancio di esercizio, sottoposto alla vostra approvazione, si sostanzia nei seguenti elementi:

Stato Patrimoniale:

<i>Totale attivo</i>	<i>38.516.596</i>
<i>Totale passivo</i>	<i>38.516.596</i>

Di cui:

Passività e fondi diversi	38.441.477
Capitale sociale e riserve	224.955
Utile (perdita) dell'esercizio	(149.836)

Conto Economico:

Differenza tra valore e costi della produzione	177.462
Prov./Oneri finanziari e rettifiche finanz.	(318.859)
Proventi e oneri straordinari	<u>(6.402)</u>
Risultato prima delle imposte	(147.799)
Imposte sul reddito dell'esercizio	
Utile (perdita) dell'esercizio	(149.836)

Sulla base dei controlli espletati e degli accantonamenti eseguiti rileviamo, in via preliminare, che detto bilancio, sottoposto alle vostre deliberazioni, corrisponde alle risultanze della contabilità sociale, e che, per quanto riguarda la forma e il contenuto, esso è stato redatto nel rispetto della vigente normativa e con l'applicazione dei criteri esposti nella Nota Integrativa.

In base agli elementi acquisiti in corso d'anno, possiamo affermare che nella stesura del bilancio sono stati rispettati i principi di redazione stabiliti dal Codice Civile, ed in particolare il principio della prudenza nelle valutazioni ed il principio di competenza economica. Pertanto i criteri utilizzati ed esposti nella Nota integrativa consentono di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica della società. Vi possiamo infatti confermare che non si sono verificati casi

Relazione del Collegio Sindacale

IMPOSTA DI BOLLO VIRTUALE PISA N.6187 DEL 26/01/2001**SVILUPPO PISA SRL**

Società soggetta a direzione e coordinamento di PI.SA.MO SPA Società Unipersonale
Sede Legale in Via Cesare Battisti 71 – Pisa (PI)
Iscritta al Registro delle imprese di Pisa – C.F. e n. Iscrizione 01836100501
Iscritta al R.E.A di Pisa al n. 158968
Capitale Sociale Euro 120.000,00 interamente versato
P.IVA n. 01836100501

eccezionali che impedissero di disapplicare singole norme di legge in ordine alla rappresentazione veritiera e corretta del bilancio (art. 2423 c.c., 4° comma) o in ordine ai criteri di valutazione (art. 2423bis c.c., ultimo comma).

In merito ai criteri di valutazione del patrimonio sociale seguiti dall'Amministratore, attestiamo dunque che gli stessi sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile e osserviamo quanto segue:

- Le immobilizzazioni immateriali sono state iscritte al costo storico comprensivo degli oneri di diretta imputazione, al netto delle quote di ammortamento.
- Le immobilizzazioni materiali sono state iscritte al costo storico comprensivo degli oneri di diretta imputazione, al netto delle quote di ammortamento.
- I crediti sono stati esposti in base al presumibile valore di realizzo.
- I debiti sono iscritti al valore nominale.
- I ratei e i risconti iscritti in bilancio rappresentano effettivamente quote di costi o ricavi che sono stati calcolati nel rispetto del principio di competenza.

Il Collegio Sindacale esprime, pertanto, parere favorevole in merito all'approvazione del bilancio, così come predisposto dal Liquidatore.

Relazione all'Assemblea dei soci ai sensi dell'art. 14 D. Lgs. 39/2010 – Attività di controllo contabile

Con riferimento all'attività di revisione legale dei conti Vi riferiamo quanto segue:

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio della Sviluppo Pisa Srl chiuso al 31/12/2013. La responsabilità della redazione del bilancio compete all'Amministratore della Sviluppo Pisa Srl. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuti principi di revisione legale dei conti. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquistare ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risultati, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti in bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri utilizzati e della ragionevolezza della stime effettuate dal liquidatore. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.
Lo stato patrimoniale e il conto economico presentano ai fini comparativi i valori dell'esercizio precedente.
3. A nostro giudizio, il sopramenzionato bilancio nel suo complesso è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato

Relazione del Collegio Sindacale

IMPOSTA DI BOLLO VIRTUALE PISA N.6187 DEL 26/01/2001

SVILUPPO PISA SRL

Società soggetta a direzione e coordinamento di PI.SA.MO SPA Società Unipersonale
Sede Legale in Via Cesare Battisti 71 – Pisa (PI)
Iscritta al Registro delle imprese di Pisa – C.F. e n. Iscrizione 01836100501
Iscritta al R.E.A di Pisa al n. 158968
Capitale Sociale Euro 120.000,00 interamente versato
P.IVA n. 01836100501

economico della Sviluppo Pisa Srl per l'esercizio chiuso il 31/12/2013, in conformità alle norme che disciplinano il bilancio d'esercizio.

Pisa 03/04/2014

Il Collegio Sindacale

CETRARO ANDREA Presidente_____

FARNESI MASSIMILIANO Sindaco effettivo_____

GUIDI MICHELE Sindaco effettivo_____

IL SOTTOSCRITTO DOTT. RICCARDO CIMA ISCRITTO AL NUM.10164 DELL' ALBO DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI, QUALE INCARICATO DELLA SOCIETA',DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATICO E' CONFORME ALL' ORIGINALE DOCUMENTO CONSERVATO PRESSO LA SOCIETA'

Relazione del Collegio Sindacale