

712 - BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2014

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

Procedure in corso: SCIOGLIMENTO E LIQUIDAZIONE

Indice

| | |
|--|----|
| Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL | 2 |
| Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA | 25 |

SVILUPPO PISA SRL

SVILUPPO PISA SRL

Sede in 56100 PISA (LU) VIA CESARE BATTISTI 71
Codice Fiscale 01836100501 - Numero Rea PI 158968
P.I.: 01836100501
Capitale Sociale Euro 120.000 i.v.
Forma giuridica: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (SR)
Società in liquidazione: no
Società con socio unico: si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: si
Appartenenza a un gruppo: no

Bilancio al 31-12-2014

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato Patrimoniale

| | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
|--|-------------------|-------------------|
| Stato patrimoniale | | |
| 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 | 0 | 3.000 |
| Ammortamenti | 0 | 0 |
| Svalutazioni | 0 | 0 |
| Totale immobilizzazioni immateriali | 0 | 3.000 |
| II - Immobilizzazioni materiali | | |
| Valore lordo | 9.656 | 7.356 |
| Ammortamenti | 6.169 | 5.588 |
| Svalutazioni | 0 | 0 |
| Totale immobilizzazioni materiali | 3.487 | 1.768 |
| III - Immobilizzazioni finanziarie | | |
| 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) | 3.487 | 4.768 |
| C) Attivo circolante | | |
| I - Rimanenze | | |
| Totale rimanenze | 19.638.799 | 28.608.577 |
| II - Crediti | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 17.745.460 | 9.747.103 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 0 | 0 |
| Totale crediti | 17.745.460 | 9.747.103 |
| III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | | |
| Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | 0 | 0 |
| IV - Disponibilità liquide | | |
| Totale disponibilità liquide | 645.397 | 155.978 |
| Totale attivo circolante (C) | 38.029.656 | 38.511.658 |
| D) Ratei e risconti | | |
| Totale ratei e risconti (D) | 0 | 170 |
| Totale attivo | 38.033.143 | 38.516.596 |
| 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 | 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 |

SVILUPPO PISA SRL

| | | |
|---|------------|------------------|
| 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 | 270.281 | 270.281 |
| 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 |
| Varie altre riserve | 0 | 1 ⁽¹⁾ |
| Totale altre riserve | 270.281 | 270.282 |
| VIII - Utili (perdite) portati a nuovo | (315.162) | (165.327) |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio | | |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 9.166 | (149.836) |
| Copertura parziale perdita d'esercizio | 0 | 0 |
| Utile (perdita) residua | 9.166 | (149.836) |
| Totale patrimonio netto | 84.285 | 75.119 |
| 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 | 29.038.769 | 29.377.712 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 8.800.000 | 9.001.273 |
| Totale debiti | 37.838.769 | 38.378.985 |
| E) Ratei e risconti | | |
| Totale ratei e risconti | 110.089 | 62.492 |
| Totale passivo | 38.033.143 | 38.516.596 |

⁽¹⁾Differenza da arrotondamento all'unità di Euro: 1

Conti Ordine

| | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
|---|------------|------------|
| Conti d'ordine | | |
| 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 | 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 |

Conto Economico

| | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
|---|----------------|----------------|
| Conto economico | | |
| A) Valore della produzione: | | |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni | 12.167.693 | 16.531 |
| 2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione | | |
| 2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione | - | - |
| 2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti | (8.969.778) | 12.669.137 |
| 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 | 157.500 | 0 |
| Totale altri ricavi e proventi | 157.500 | 0 |
| Totale valore della produzione | 3.355.415 | 12.685.668 |
| B) Costi della produzione: | | |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | 44.495 | 0 |
| 7) per servizi | 2.671.906 | 12.376.478 |
| 8) per godimento di beni di terzi | 16.800 | 0 |
| 9) per il personale: | | |
| a) salari e stipendi | 10.000 | 12.000 |
| b) oneri sociali | 1.537 | 2.016 |
| c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale | | |
| c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale | - | - |
| c) trattamento di fine rapporto | 0 | 0 |
| d) trattamento di quiescenza e simili | 0 | 0 |
| e) altri costi | 0 | 0 |
| Totale costi per il personale | 11.537 | 14.016 |
| 10) ammortamenti e svalutazioni: | | |
| a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni | | |
| a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni | - | - |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | 0 | 6.854 |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali | 3.581 | 1.199 |
| 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 | 3.581 | 8.053 |
| 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 | 35.325 | 109.659 |
| Totale costi della produzione | 2.783.644 | 12.508.206 |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A - B) | 571.771 | 177.462 |
| 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 | | |

SVILUPPO PISA SRL

| | | |
|--|-----------|-----------|
| 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 | | |
| 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 | 0 | 0 |
| 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 | 749 | 18.334 |
| Totale proventi diversi dai precedenti | 749 | 18.334 |
| Totale altri proventi finanziari | 749 | 18.334 |
| 17) interessi e altri oneri finanziari | | |
| a imprese controllate | 0 | 0 |
| a imprese collegate | 0 | 0 |
| a imprese controllanti | 0 | 0 |
| altri | 495.675 | 337.193 |
| Totale interessi e altri oneri finanziari | 495.675 | 337.193 |
| 17-bis) utili e perdite su cambi | 0 | 0 |
| Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis) | (494.926) | (318.859) |
| 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 |
| altri | 610 | 0 |
| Totale proventi | 610 | 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 |
| altri | 12.291 | 6.402 |
| Totale oneri | 12.291 | 6.402 |
| Totale delle partite straordinarie (20 - 21) | (11.681) | (6.402) |
| Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E) | 65.164 | (147.799) |
| 22) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | | |
| imposte correnti | 55.998 | 2.037 |
| imposte differite | 0 | 0 |

SVILUPPO PISA SRL

| | | |
|---|--------|-----------|
| 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 | 55.998 | 2.037 |
| 23) Utile (perdita) dell'esercizio | 9.166 | (149.836) |

Nota integrativa al Bilancio chiuso al 31-12-2014

Nota Integrativa parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 9.166 dopo aver stanziato imposte per euro 55.998.

Attività svolte

La vostra Società, come ben sapete, svolge la propria attività nel settore immobiliare; nel 2014 si è conclusa la costruzione del complesso immobiliare denominato la "Sesta Porta" situato nel Comune di Pisa Via Battisti.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

I fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio sono i seguenti:

- con assemblea straordinaria la società è stata posta in liquidazione con decorrenza 31 12 2014 al fine di potere beneficiare delle agevolazioni previste dal comma 568 bis legge 147/2013 avendo la società ultimato la sua funzione di recupero dell'area
- come detto in precedenza è stata ultimata la realizzazione del manufatto e lo stesso è entrato in funzione con lo spostamento della sede della Pisamo, dei VV.UU. e della Sepi
- siamo andati avanti con la causa contro INGV ed abbiamo vinto in primo grado
- abbiamo portato a termine le prime vendite al Comune di Pisa anche in forza delle disposizioni previste dal comma 568 bis legge 147/2013
- abbiamo ridotto il mutuo bancario di euro 2 mln.

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

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c. e OIC 12)

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2014 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

(Rif. art. 2423, quarto comma, C.c.)

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.

Nota Integrativa Attivo

Immobilizzazioni immateriali

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificata 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:

- impianti e macchinari: 15,00%
- attrezzature: 20,00%
- mobili e arredi: 12,00%

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.

II. Immobilizzazioni materiali

| Saldo al 31/12/2014 | Saldo al 31/12/2013 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 3.487 | 1.768 | (1.719) |

Impianti specifici

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

SVILUPPO PISA SRL

| Descrizione | Importo |
|--|--------------|
| Acquisizione dell'esercizio | 2.300 |
| Interessi capitalizzati nell'esercizio | |
| Ammortamenti dell'esercizio | (173) |
| Saldo al 31/12/2014 | 2.127 |

Mobili e arredi

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

| Descrizione | Importo |
|--|--------------|
| Costo storico | 3.400 |
| Ammortamenti esercizi precedenti | 1.632 |
| Svalutazione esercizi precedenti | |
| Saldo al 31/12/2013 | 1.768 |
| Acquisizione dell'esercizio | |
| Interessi capitalizzati nell'esercizio | |
| Ammortamenti dell'esercizio | (408) |
| Saldo al 31/12/2014 | 1.360 |

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

Immobilizzazioni finanziarie*Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica*

| Area geografica | Crediti immobilizzati verso controllate | Crediti immobilizzati verso collegate | Crediti immobilizzati verso controllanti | Crediti immobilizzati verso altri | Totale crediti immobilizzati |
|-----------------|---|---------------------------------------|--|-----------------------------------|------------------------------|
| Italia | - | - | - | - | - |
| Totale | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Attivo circolante

Rimanenze

I. Rimanenze

| Saldo al 31/12/2014 | Saldo al 31/12/2013 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| 19.638.799 | 28.608.577 | (8.969.778) |

Rimanenze magazzino

I lavori in corso di esecuzione sono iscritti in base al costo sostenuto riparametrato fra le diverse unità immobiliare in base alle perizie immobiliari redatte a supporto del mutuo bancario.

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|--|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Materie prime, sussidiarie e di consumo | 0 | - | 0 |
| Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati | 28.608.577 | (28.608.577) | 0 |
| Lavori in corso su ordinazione | 0 | - | 0 |
| Prodotti finiti e merci | 0 | 19.638.799 | 19.638.799 |
| Acconti (versati) | 0 | - | 0 |
| Totale rimanenze | 28.608.577 | (8.969.778) | 19.638.799 |

Attivo circolante: crediti

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.

II. Crediti

| Saldo al 31/12/2014 | Saldo al 31/12/2013 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 17.745.460 | 9.747.103 | 7.998.357 |

Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante | 7.671.855 | 8.410.015 | 16.081.870 |
| Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante | 0 | - | 0 |
| Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante | 0 | - | 0 |
| Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante | 2.065.048 | (436.153) | 1.628.895 |
| Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante | 10.201 | 4.656 | 14.857 |
| Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante | 0 | - | 0 |
| Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante | 0 | 19.838 | 19.838 |
| Totale crediti iscritti nell'attivo circolante | 9.747.103 | 7.998.357 | 17.745.460 |

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

| Area geografica | Totale | |
|--|------------|------------|
| | Italia | |
| Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante | 16.081.870 | 16.081.870 |
| Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante | - | 0 |
| Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante | - | 0 |
| Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante | 1.628.895 | 1.628.895 |
| Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante | 14.857 | 14.857 |
| Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante | - | 0 |
| Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante | 19.838 | 19.838 |
| Totale crediti iscritti nell'attivo circolante | 17.745.460 | 17.745.460 |

Attivo circolante: disponibilità liquide

Variazioni delle disponibilità liquide

IV. Disponibilità liquide

| Saldo al 31/12/2014 | Saldo al 31/12/2013 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 645.397 | 155.978 | 489.419 |

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

Ratei e risconti attivi

D) Ratei e risconti

| Saldo al 31/12/2014 | Saldo al 31/12/2013 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| | 170 | (170) |

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.

Ratei e risconti

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

Informazioni sulle altre voci dell'attivo

SVILUPPO PISA SRL

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti | 0 | - | 0 |
| Crediti immobilizzati | 0 | - | 0 |
| Rimanenze | 28.608.577 | (8.969.778) | 19.638.799 |
| Crediti iscritti nell'attivo circolante | 9.747.103 | 7.998.357 | 17.745.460 |
| Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | 0 | - | 0 |
| Disponibilità liquide | 155.978 | 489.419 | 645.397 |
| Ratei e risconti attivi | 170 | (170) | 0 |

Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto**Patrimonio netto****A) Patrimonio netto**

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

| Saldo al 31/12/2014 | Saldo al 31/12/2013 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 84.285 | 75.119 | 9.166 |

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

| | Valore di inizio esercizio | Destinazione del risultato dell'esercizio precedente | | Risultato d'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---|----------------------------|--|--|-----------------------|--------------------------|
| | | Altre destinazioni | | | |
| Capitale | 120.000 | - | | | 120.000 |
| Riserva da sovrapprezzo delle azioni | 0 | - | | | 0 |
| Riserve di rivalutazione | 0 | - | | | 0 |
| Riserva legale | 0 | - | | | 0 |
| Riserve statutarie | 0 | - | | | 0 |
| Riserva per azioni proprie in portafoglio | 0 | - | | | 0 |
| Altre riserve | | | | | |
| Riserva straordinaria o facoltativa | 0 | - | | | 0 |
| Riserva per acquisto azioni proprie | 0 | - | | | 0 |
| Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ | 0 | - | | | 0 |
| Riserva azioni o 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 | 270.281 | - | | | 270.281 |
| 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 |
| Varie altre riserve | 1 | (1) | | | 0 |
| Totale altre riserve | 270.282 | (1) | | | 270.281 |
| Utili (perdite) portati a nuovo | (165.327) | (149.835) | | | (315.162) |
| Utile (perdita) dell'esercizio | (149.836) | 159.002 | | 9.166 | 9.166 |
| Totale patrimonio netto | 75.119 | 9.166 | | 9.166 | 84.285 |

Dettaglio varie altre riserve

| Descrizione | Importo |
|---|----------|
| Fondo contributi in conto capitale | - |
| Fondi riserve in sospensione di imposta | - |
| Riserve da conferimenti agevolati (leggen. 576/1975) | - |
| Fondi di accantonamento delle plusvalenze di cui art. 2 legge n. 168/1992 | - |
| Riserva fondi previdenziali integrativi ex d.lgs n. 124/1993 | - |
| Riserva non distribuibile ex. Art. 2426 | - |
| Riserva per conversione EURO | - |
| Riserve da condono | - |
| Conto personalizzato | - |
| Conto personalizzato | - |
| Conto personalizzato | - |
| Differenza da arrotondamento unità di Euro | - |
| Altre | - |
| Totale | 0 |

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

| Descrizione | Importo |
|---|----------|
| Fondo contributi in conto capitale | - |
| Fondi riserve in sospensione di imposta | - |
| Riserve da conferimenti agevolati (leggen. 576/1975) | - |
| Fondi di accantonamento delle plusvalenze di cui art. 2 legge n. 168/1992 | - |
| Riserva fondi previdenziali integrativi ex d.lgs n. 124/1993 | - |
| Riserva non distribuibile ex. Art. 2426 | - |
| Riserva per conversione EURO | - |
| Riserve da condono | - |
| Conto personalizzato | - |
| Conto personalizzato | - |
| Conto personalizzato | - |
| Differenza da arrotondamento unità di Euro | - |
| Altre | - |
| Totale | 0 |

Debiti

Debiti

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

D) Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

| Saldo al 31/12/2014 | Saldo al 31/12/2013 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 37.838.769 | 38.378.985 | (540.216) |

Suddivisione dei debiti per area geografica

| Area geografica | Totale | |
|--|-------------------|-------------------|
| | Italia | |
| Obbligazioni | - | 0 |
| Obbligazioni convertibili | - | 0 |
| Debiti verso soci per finanziamenti | - | 0 |
| Debiti verso banche | 15.300.000 | 15.300.000 |
| Debiti verso altri finanziatori | 420.039 | 420.039 |
| Acconti | 9.843.853 | 9.843.853 |
| Debiti verso fornitori | 32.088 | 32.088 |
| Debiti rappresentati da titoli di credito | - | 0 |
| Debiti verso imprese controllate | - | 0 |
| Debiti verso imprese collegate | - | 0 |
| Debiti verso imprese controllanti | 10.687.551 | 10.687.551 |
| Debiti tributari | 1.555.238 | 1.555.238 |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | - | 0 |
| Altri debiti | - | 0 |
| Debiti | 37.838.769 | 37.838.769 |

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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. Nel corso del 2014 si è proceduto ad una riduzione dell'importo erogato con restituzione di euro 2.000.000. Al 31 12 2014 il mutuo è stato erogato per euro 8.800.000,00. La voce di euro 6.500.000,00 si riferisce ad un finanziamento bancario di anticipo contratti il cui rientro è parametrato agli incassi principalmente dal Comune di Pisa.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le ritenute relative ai compensi amministratori e lavoratori autonomi per complessivi euro 3.240 oltre all'accantonamento irap per euro 30.282 ed ired per euro 25.716. Inoltre nei debiti tributari è contabilizzato il debito iva per euro 1.496.000 che rappresenta la variazione significativa rispetto all'esercizio precedente e collegata all'operazione di cessione avvenuta con il Comune di Pisa con il metodo dell'iva sospesa. Il debito, per la parte del corrispettivo incassato, è stato regolarmente pagato a gennaio 2015.

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

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

Ratei e risconti passivi

Ratei e risconti

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

Impegni non risultanti dallo stato patrimoniale e dai conti ordine

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Nota Integrativa Conto economico**A) Valore della produzione**

| Saldo al 31/12/2014 | Saldo al 31/12/2013 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| 3.355.415 | 12.685.668 | (9.330.253) |

| Descrizione | 31/12/2014 | 31/12/2013 | Variazioni |
|--|------------------|-------------------|--------------------|
| Ricavi vendite e prestazioni | 12.167.693 | 16.531 | 12.151.162 |
| Variazioni rimanenze prodotti | (8.969.778) | 12.669.137 | (21.638.915) |
| Variazioni lavori in corso su ordinazione | | | |
| Incrementi immobilizzazioni per lavori interni | | | |
| Altri ricavi e proventi | 157.500 | | 157.500 |
| | 3.355.415 | 12.685.668 | (9.330.253) |

Valore della produzione

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

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

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

| Categoria di attività | Valore esercizio corrente |
|-----------------------|---------------------------|
| merci | - |
| prodotti | - |
| accessori | - |
| prestazioni | - |
| fitti | - |
| provvigioni | - |
| altre | 12.167.693 |
| Totale | 12.167.693 |

La ripartizione dei ricavi per categoria di attività non è significativa.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

| Area geografica | Valore esercizio corrente |
|-----------------|---------------------------|
| Italia | - |
| Totale | 12.167.693 |

Proventi e oneri finanziari

C) Proventi e oneri finanziari

| Saldo al 31/12/2014 | Saldo al 31/12/2013 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| (494.926) | (318.859) | (176.067) |

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

Imposte correnti differite e anticipate

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.

Imposte sul reddito d'esercizio

| Saldo al 31/12/2014 | Saldo al 31/12/2013 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 55.998 | 2.037 | 53.961 |

| Imposte | Saldo al 31/12/2014 | Saldo al 31/12/2013 | Variazioni |
|--------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| Imposte correnti: | 55.998 | 2.037 | 53.961 |
| IRES | 25.716 | | 25.716 |
| IRAP | 30.282 | 2.037 | 28.245 |

Imposte sostitutive

Imposte differite (anticipate)

IRES

IRAP

| | | | |
|--|---------------|--------------|---------------|
| | 55.998 | 2.037 | 53.961 |
|--|---------------|--------------|---------------|

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Nota Integrativa Altre Informazioni

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Eventuale appartenenza a un Gruppo

La vostra società appartiene è soggetta a direzione e coordinamento di PI.SA.MO 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.).

Nota Integrativa parte finale

Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

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.

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

**SVILUPPO PISA SRL IN LIQUIDAZIONE
ASSEMBLEA DEI SOCI DEL 30 APRILE 2015**

Oggi 30 aprile 2015 alle ore 12,30 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 2014
2. situazione vendite/affitti lotti
3. aggiornamento INGV
4. varie ed eventuali

Presiede la riunione il liquidatore 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 per il 100% del capitale sociale, e la partecipazione per il Comune di Pisa dell'assessore alle finanze Andrea Serfogli, dichiara valida ed idonea a deliberare la riunione.

Passando al primo punto all'ODG il presidente illustra ai presenti il bilancio di esercizio al 31 12 2014, bilancio che presenta un utile di esercizio di euro 9.166, con un patrimonio netto positivo di euro 84.285.

Dopo breve discussione l'assemblea

delibera

- di approvare il bilancio di esercizio 31 12 2014 come presentato dall'organo amministrativo
- di destinare l'utile di esercizio alla copertura delle perdite esercizi precedenti.

Passando al secondo punto all'ODG il liquidatore espone quanto segue:

Egregi signori,

come voi sapete la società è stata posta in liquidazione in data 12 dicembre 2014 in forza delle disposizioni previste al comma 568 bis della legge 147/2013 sullo scioglimento delle società pubbliche, avendo la società ultimato la realizzazione del previsto piano di recupero edilizio.

Tutta l'operazione, come risulta alla data di messa in liquidazione, è stata finanziata come segue:

- quanto ad euro 10,6 mln tramite finanziamenti del socio unico Pisamo spa
- quanto ad euro 10 mln da un mutuo bancario ipotecario
- quanto ad euro 6,5 mln da un finanziamento bancario a medio termine.

Al 31 12 2014 come risulta dalla perizia redatta dal sistema bancario a supporto del mutuo, la società, dopo avere provveduto alla cessione a favore della CPT spa, è proprietaria dei seguenti beni:

| Descrizione | Superfici | Valori al mq. | Valore Totale |
|--|-----------|---------------|----------------------|
| Locali commerciali P.T. -1 | 869,00 | 4.300,00 | 3.736.700,00 |
| Uffici privati P.4 | 685,00 | 3.600,00 | 2.466.000,00 |
| Superficie ceduta INGV uffici P.2 | 1.742,00 | 3.600,00 | 6.271.200,00 |
| Superficie ceduta INGV commerciale P.1 | 332,00 | 4.300,00 | 1.427.600,00 |
| Superficie ceduta INGV loc.deposito P.int | 61,00 | 1.800,00 | 109.800,00 |
| Sala riunioni/uffici - P.T. | 232,00 | 3.600,00 | 835.200,00 |
| Palazzina direzione ex AGES -abitazione | 350,00 | 2.200,00 | 770.000,00 |
| PISAMO uffici - P- 1° | 538,00 | 3.600,00 | 1.936.800,00 |
| | | | 17.553.300,00 |

Sulla base di quanto sopra i dati della liquidazione sono i seguenti:

- incasso dal Comune di Pisa per cessione ex Sepi avvenuta nel dicembre 2014 euro 6,8 mln oltre IVA
- vendita dei beni immobili come sopra descritti per euro 17,5 mln
- monetizzazione del crediti IVA 1,6 mln
- somme da incassare da INGV per causa euro 1,5 mln (stima prudente)

per un totale di euro 27,4 mln.

A fronte di tali attivi i debiti della società, come sopra riportato, ammontano ad euro 27,1 mln.

La strategia che il liquidatore propone ai soci e che intende percorrere è la seguente:

- ultimare la realizzazione dell'intervento tramite finitura del piazzale esterno e coordinamento con il Comune di Pisa per la realizzazione della rotatoria (entro mese di giugno 2015)
- perfezionare i rapporti contrattuali con la CPT (entro mese di settembre 2015)
- incasso dal Comune di Pisa del saldo da cessione ex Sepi ed estinzione dell'esposizione bancaria a breve termine (entro il mese di gennaio 2016)
- monetizzazione della causa attiva INGV a seguito di pignoramento su conti correnti (entro settembre 2016)
- negoziazione con il sistema bancario di una moratoria di 18/24 mesi sull'ammortamento del mutuo bancario alla luce delle nuove disposizioni di legge (entro il mese di giugno 2015)
- valorizzazione del patrimonio immobiliare e sua alienazione con mandato a vendere ad agenzie non escludendo forme di rent to buy.

Alla luce dei numeri sopra esposti riteniamo che la liquidazione possa essere ultimata con il pagamento integrale dei debiti, salvo ulteriori perdite di valore dei beni immobiliari in conseguenza del perdurare della crisi.

In relazione all'andamento delle vendite/affitti occorre evidenziare un risveglio delle trattative sulle locazioni. Dopo breve discussione l'assemblea

delibera

- di approvare il percorso di liquidazione come proposto dal liquidatore.

Passando al terzo punto all'ODG il liquidatore in relazione allo stato del contenzioso Sviluppo Pisa/INGV riferisce quanto segue:

Sviluppo Pisa, per il rispetto delle prescrizioni contenute nel contratto preliminare del 14.5.2009, ha agito innanzi al Tribunale di Roma contro INGV per il recupero delle somme di cui alle fatture nn. 1, 2, 4 e 5 del 2013, per un totale di € 6.300.000/00 più IVA.

Per il pagamento delle fatture 1 e 2 del 2013 (per un totale di € 2.700.000/00 oltre IVA), è pendente il giudizio n.35158/2013 - G.I. dott.ssa Gagliardi.

In tale giudizio è intervenuta *ad adjuvandum* la Banca di Pisa e Fornacette, in qualità di cessionaria del credito in forza di atto stipulato il 24.7.2013.

Il giudice, dopo aver convertito il rito da sommario (art. 702-bis) a ordinario, ha concesso termini per il deposito di memorie istruttorie ex art. 183 c.p.c., memorie che sono già state prodotte dalle parti.

La prossima udienza è fissata per il 5 giugno 2015.

Per il pagamento della fattura n. 4/2013 (€ 900.000/00 più IVA), è stato promosso, sempre innanzi al Tribunale di Roma, il giudizio n. 53300/2013.

Il giudizio si è concluso con sentenza n. 15276 del 10.07.2014 favorevole a Sviluppo Pisa, con cui il Tribunale ha condannato l'Istituto al pagamento della somma di cui alla fattura n. 4, oltre a spese di lite quantificate in € 1.515,81 per spese vive ed € 7.509,00 per compensi oltre IVA e CPA e rimborso spese generali del 15%. Nel corpo della sentenza, si legge che il contratto preliminare ha pieno valore di "*prova legale*" dell'esistenza del credito.

INGV ha appellato la sentenza, chiedendone la sospensione cautelare (giudizio Corte d'Appello di Roma n. 6049/2014).

Alla Camera di Consiglio del 17 dicembre 2014, la Corte d'Appello ha respinto tale istanza, con la conseguenza della piena efficacia della sentenza di primo grado.

La prossima udienza è fissata per il 2019

All'esito della pronuncia in Camera di Consiglio della Corte d'Appello di Roma, abbiamo ricevuto mandato per avviare le procedure esecutive per il recupero coattivo del credito indicato nella sentenza n. 15276/2014.

Stiamo procedendo in tal senso, essendo decorsi i 120 giorni dalla notifica della predetta sentenza, richiesti dalla legge come condizione per la notifica del primo atto esecutivo.

Per la fattura n. 5/2013 (di € 2.700.000 più IVA), è stato proposto ricorso per decreto ingiuntivo. Il Tribunale di Roma, sia pure in sede di deliberazione sommaria, ha ritenuto fondato il ricorso, in quanto "*il credito risulta certo, liquido ed esigibile*".

A seguito della notifica del decreto, INGV ha proposto opposizione, instaurando così il giudizio n.81982/2014 nel quale ci siamo costituiti con comparsa del 10Aprile 2015.

La prima udienza è fissata per il giorno 02.05.2015, salvi prevedibili differimenti d'ufficio disposti dal G.I..

Dopo breve discussione l'assemblea

delibera

- di approvare l'operato del liquidatore in merito al contenzioso.

Al punto varie ed eventuali si informano i soci che a seguito dell'atto di cessione immobiliare a favore del Comune di Pisa la società è stata oggetto di un avviso di liquidazione imposte ed irrogazione sanzione di importi consistenti, e la società per tale contenzioso ha conferito incarico al prof. Giulio Andreani.

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

| il liquidatore _____

Alessandro Fiorindi

_____ Il segretario

Cima Riccardo