

## 712 - BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2015

### 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 .....	21

**SVILUPPO PISA SRL****Bilancio di esercizio al 31-12-2015**

<b>Dati anagrafici</b>	
<b>Sede in</b>	56100 PISA (LU) VIA CESARE BATTISTI 71
<b>Codice Fiscale</b>	01836100501
<b>Numero Rea</b>	PI 158968
<b>P.I.</b>	01836100501
<b>Capitale Sociale Euro</b>	120.000 i.v.
<b>Forma giuridica</b>	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (SR)
<b>Società in liquidazione</b>	no
<b>Società con socio unico</b>	si
<b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b>	si
<b>Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento</b>	PI.SA.MO SPA
<b>Appartenenza a un gruppo</b>	no

Gli importi presenti sono espressi in Euro

**Stato Patrimoniale**

	31-12-2015	31-12-2014
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
II - Immobilizzazioni materiali		
Valore lordo	14.496	9.656
Ammortamenti	7.285	6.169
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>7.211</b>	<b>3.487</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>7.211</b>	<b>3.487</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze		
<b>Totale rimanenze</b>	<b>21.348.086</b>	<b>19.638.799</b>
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.923.938	17.745.460
<b>Totale crediti</b>	<b>7.923.938</b>	<b>17.745.460</b>
IV - Disponibilità liquide		
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>1.939.318</b>	<b>645.397</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>31.211.342</b>	<b>38.029.656</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>31.218.553</b>	<b>38.033.143</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale		
<b>Totale capitale</b>	<b>120.000</b>	<b>120.000</b>
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Versamenti in conto capitale	270.281	270.281
Varie altre riserve	(204.802) <sup>(1)(2)</sup>	-
<b>Totale altre riserve</b>	<b>65.479</b>	<b>270.281</b>
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(305.996)	(315.162)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	2.122	9.166
Utile (perdita) residua	2.122	9.166
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>(118.395)</b>	<b>84.285</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>131.938</b>	<b>-</b>
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	23.435.734	29.038.769
esigibili oltre l'esercizio successivo	7.659.438	8.800.000
<b>Totale debiti</b>	<b>31.095.172</b>	<b>37.838.769</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>		
<b>Totale ratei e risconti</b>	<b>109.838</b>	<b>110.089</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>31.218.553</b>	<b>38.033.143</b>

<sup>(1)</sup>Differenza da arrotondamento all'unità di Euro: -2<sup>(2)</sup>Altre ... : -204800

v.2.2.3

SVILUPPO PISA SRL

## Conto Economico

	31-12-2015	31-12-2014
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	677.601	12.167.693
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	1.709.287	(8.969.778)
5) altri ricavi e proventi		
altri	(447.895)	157.500
Totale altri ricavi e proventi	(447.895)	157.500
Totale valore della produzione	1.938.993	3.355.415
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	37.304	44.495
7) per servizi	1.748.531	2.671.906
8) per godimento di beni di terzi	-	16.800
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	-	10.000
b) oneri sociali	-	1.537
Totale costi per il personale	-	11.537
10) ammortamenti e svalutazioni:		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.116	3.581
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.116	3.581
14) oneri diversi di gestione	39.363	35.325
Totale costi della produzione	1.826.314	2.783.644
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	112.679	571.771
C) Proventi e oneri finanziari:		
16) altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	403	749
Totale proventi diversi dai precedenti	403	749
Totale altri proventi finanziari	403	749
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	44.666	495.675
Totale interessi e altri oneri finanziari	44.666	495.675
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(44.263)	(494.926)
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi		
altri	7.685	610
Totale proventi	7.685	610
21) oneri		
altri	60.049	12.291
Totale oneri	60.049	12.291
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	(52.364)	(11.681)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	16.052	65.164
22) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	13.930	55.998
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	13.930	55.998
23) Utile (perdita) dell'esercizio	2.122	9.166

## Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2015

### Nota Integrativa parte iniziale

Egregio Socio,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile di esercizio pari ad Euro 2.122 principalmente conseguente all'applicazione dei principi di liquidazione nella redazione del bilancio e nella valutazione delle singole poste. Oltre a tale effetto sul risultato dell'esercizio, in data 1 gennaio 2015 è stato iscritto il fondo di liquidazione per complessivi Euro 204.799 con contropartita una apposito fondo rischi della liquidazione che rappresenta in effetti una rettifica del patrimonio netto. Nel conto economico del presente bilancio sono stati stornati ricavi per euro 454.570,19 e costi per euro 565.826,49 già contabilizzati nel fondo iniziale di liquidazione come descritto in nota integrativa. La voce di storno dei ricavi è stata allocata nella voce A5 del conto economico, mentre la voce di storno dei costi è stata allocata nella voce B14 e nella voce C) per quanto attiene agli interessi passivi; in assenza di tale utilizzo del fondo iniziale di liquidazione il presente bilancio avrebbe registrato un risultato complessivo negativo di euro 109.134.

La vostra società come ben ricorderete è stata posta in liquidazione con decorrenza 31 12 2014 con atto ai rogiti del notaio Caccetta del 12 12 2014 in forza delle nuove disposizione in legge in merito alle società a partecipazione pubblica. E' stato nominato liquidatore della società il precedente amministratore ing. Alessandro Fiorindi, in quale nel corso del corrente anno ha provveduto a:

- ultimare la realizzazione del complesso immobiliare sulla base dei capitoli sottoscritti
- perfezionare i contratto di vendita in permuta e/o di locazione e/o comodato dei diversi spazi immobiliari, essendo stata ultimata l'agibilità del fabbricato
- ultimare i lavori del capolinea degli autobus
- proseguire nel contenzioso attivo in essere con INGV
- resistere nel contenzioso passivo con ADE in merito ad imposte ipotecaria e catastale
- definire con il sistema bancario in pool l'ultimazione di erogazione del mutuo con annessa moratoria sul capitale di 12 mesi
- siglati i primi contratti di locazione nelle more della alienazione del bene

avendo quindi in sintesi portato a termine la realizzazione dell'intero complesso immobiliare iniziando l'operazione di messa a norma.

Con le vendite del 2016 e del 2017 si procederà alla completa estinzione del debito bancario, arrivando alla chiusura della liquidazione una volta ultimata la causa con INGV, dove sono in corso sistematiche trattative.

#### **Attività svolte**

La vostra Società, come ben sapete, svolge la propria attività nel settore immobiliare come ampiamente descritto nelle note integrative degli anni precedenti.

#### **Criteri di formazione**

Il bilancio sottopostoVi è redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma.

#### **Criteri di valutazione**

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

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2015 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.

-  
-  
-

#### **Fondo di liquidazione.**

In relazione a quanto previsto dal principio contabile OIC 5 in data 1° gennaio 2015, il liquidatore dopo avere preso piena coscienza delle diverse situazioni, ha istituito il fondo della liquidazione (solo stato patrimoniale), che è una stima dei costi e ricavi ordinari della liquidazione (durata stimata due anni), con impatto unicamente sulla situazione patrimoniale. La quantificazione iniziale del fondo di liquidazione è stata fatta sulla base delle seguenti stime:

<b>FONDO DI LIQUIDAZIONE</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
<b>COSTI</b>		
ASSICURAZIONI	32.000,00	32.000,00
ENERGIA ELETTRICA PRESTAZIONI	130.000,00	130.000,00
PROFESSIONALI	30.000,00	30.000,00
PRESTAZIONI TECNICHE	30.000,00	30.000,00
INTERESSI	300.000,00	150.000,00
<b>TOTALI</b>	<b>522.000,00</b>	<b>372.000,00</b>
<b>RICAVI</b>		
AFFITTO BAR	18.201,00	9.000,00
AFFITTO PISAMO	157.500,00	157.500,00
RICAVI DA FATTURE	280.000,00	67.000,00
<b>TOTALI</b>	<b>455.701,00</b>	<b>233.500,00</b>
<b>FONDO DI LIQUIDAZIONE</b>	<b>66.299,00</b>	<b>138.500,00</b>

**TOTALE FONDO 204.799,00**

Nella fase di redazione del bilancio 31 12 2015 l'utilizzo del fondo è avvenuto come segue:

<b>dati a consuntivo 31.12.15</b>	<b>rettifiche fondo</b>
32.466,19	32.000,00
128.756,35	128.756,35
30.000,00	30.000,00
35.684,29	30.000,00
338.919,66	300.000,00
565.826,49	520.756,35
10.394,80	10.394,50
157.500,00	157.500,00
286.675,39	280.000,00
454.570,19	447.894,50
<b>111.256,30</b>	<b>72.861,85</b>
<b>TOTALE FONDO</b>	<b>131.937,15</b>

### **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:

- mobile e arredi: 12,00%
- impianti e macchinari: 15,00%

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 31/12/2014	Variazioni
7.211	3.487	3.724

#### Impianti specifici

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

Descrizione	Importo
Acquisizione dell'esercizio	2.300
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	(173)
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>2.127</b>
Acquisizione dell'esercizio	4.840
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	(708)
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>6.259</b>

#### Mobili e arredi

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

Descrizione	Importo
Costo storico	3.400
Ammortamenti esercizi precedenti	2.040
Svalutazione esercizi precedenti	
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>1.360</b>
Acquisizione dell'esercizio	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	(408)
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>952</b>

## Immobilizzazioni finanziarie

### Valore delle immobilizzazioni finanziarie

## Dettaglio del valore degli altri titoli

Descrizione	Valore contabile	Fair value
-------------	------------------	------------

## Attivo circolante

### Rimanenze

#### 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.

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

Le rimanenze sono relative al complesso immobiliare denominato "Sesta Porta" sito in Pisa Via C.Battisti.

#### I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
21.348.086	19.638.799	1.709.287

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	19.638.799	1.709.287	21.348.086
<b>Totale rimanenze</b>	<b>19.638.799</b>	<b>1.709.287</b>	<b>21.348.086</b>

### Attivo circolante: crediti

#### Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo.

v.2.2.3

SVILUPPO PISA SRL

**II. Crediti**

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
7.923.938	17.745.460	(9.821.522)

## Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	16.081.870	(8.964.641)	7.117.229	7.117.229
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	1.628.895	(940.436)	688.459	688.459
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	14.857	33.298	48.155	48.155
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	19.838	50.256	70.094	70.094
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>17.745.460</b>	<b>(9.821.522)</b>	<b>7.923.938</b>	<b>7.923.938</b>

## Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	7.117.229	7.117.229
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	688.459	688.459
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	48.155	48.155
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	70.094	70.094
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>7.923.937</b>	<b>7.923.938</b>

## Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessione a termine
Verso clienti	7.117.229			7.117.229	
Verso controllanti	688.459			688.459	
Per crediti tributari	48.155			48.155	
Per imposte anticipate					
Verso altri	70.094			70.094	
Arrotondamento	1			1	
	<b>7.923.938</b>			<b>7.923.938</b>	

I crediti verso clienti sono relativi alle fatture emesse a favore dell'Istituto Nazionale di Geofisica e il Comune di Pisa oltre che alle fatture emesse per le locazioni immobiliari.

I crediti tributari sono costituiti credito per ritenute subite per euro 105 e credito per acconti irap pari ad euro 28.093 e credito per acconti ires pari ad euro 19.955.

I crediti verso controllanti sono relativi alla cessione del credito iva alla controllante Pisamo Spa nell'ambito della procedura di Iva di Gruppo per complessivi euro 478.868 oltre che a crediti per fatture emesse e da emettere a seguito di locazione degli uffici. I crediti verso altri sono relativi ad anticipi a fornitori e crediti v/Sepi.

**Attivo circolante: disponibilità liquide**

Variazioni delle disponibilità liquide

**IV. Disponibilità liquide**

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
1.939.318	645.397	1.293.921

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014
Depositi bancari e postali	1.939.149	645.229
Assegni		
Denaro e altri valori in cassa	169	169
Arrotondamento		(1)
	<b>1.939.318</b>	<b>645.397</b>

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

**Informazioni sulle altre voci dell'attivo**

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
<b>Rimanenze</b>	19.638.799	1.709.287	21.348.086	
<b>Crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	17.745.460	(9.821.522)	7.923.938	7.923.938
<b>Disponibilità liquide</b>	645.397	1.293.921	1.939.318	

## 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 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
(118.394)	84.285	(202.679)

### 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
Altre riserve					
Versamenti in conto capitale	270.281	-	-		270.281
Varie altre riserve	-	(204.802)	-		(204.802)
Totale altre riserve	270.281	(204.802)	-		65.479
Utili (perdite) portati a nuovo	(315.162)	9.166	-		(305.996)
Utile (perdita) dell'esercizio	9.166	(7.044)	2.122	2.122	2.122
Totale patrimonio netto	84.285	(202.680)	2.122	2.122	(118.395)

### Dettaglio varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(2)
Altre ...	(204.800)
Totale	(204.802)

### 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

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	120.000	B	-
Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	A, B, C	-
Riserve di rivalutazione	-	A, B	-
Riserve statutarie	-	A, B	-
Altre riserve			
Riserva straordinaria o facoltativa	-	A, B, C	-
Versamenti in conto capitale	270.281		-

v.2.2.3

SVILUPPO PISA SRL

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Varie altre riserve	(204.802)	A, B, C	(204.802)
<b>Totale altre riserve</b>	65.479	A, B, C	-
Utili portati a nuovo	(305.996)	A, B, C	-

## Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Quota disponibile
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(2)	(2)
Altre ..	(204.800)	(204.800)
<b>Totale</b>	(204.802)	

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

## Fondi per rischi e oneri

### Informazioni sui fondi per rischi e oneri

#### B) Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
131.938		131.938

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
Utilizzo nell'esercizio	(131.938)	(131.938)
<b>Totale variazioni</b>	131.938	131.938
<b>Valore di fine esercizio</b>	131.938	131.938

Il fondo oneri di Liquidazione è stato costituito in fase di inizio liquidazione prevedendo una stima di quelli che potranno essere gli oneri di liquidazione.

Il fondo è stato costituito per euro 204.800 e a chiusura del primo esercizio intermedio di liquidazione è stato utilizzato per euro 72.862.

#### Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stati accantonati in misura da coprire adeguatamente le perdite ed i debiti determinabili in quanto a natura e certezza o probabilità dell'evento, ma non definiti in rapporto all'ammontare o alla data di insorgenza.

Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi che sono a disposizione.

## Debiti

v.2.2.3

SVILUPPO PISA SRL

**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 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
31.095.171	37.838.769	(6.743.598)

**Variazioni e scadenza dei debiti**

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessione a termine	Di cui per ipoteche	Di cui per impegni	Di cui per privilegi
Debiti verso banche	760.000	7.659.438		8.419.438				
Debiti verso altri finanziatori	419.981			419.981				
Acconti	9.843.853			9.843.853				
Debiti verso fornitori	788.412			788.412				
Debiti verso controllanti	11.606.037			11.606.037				
Debiti tributari	17.393			17.393				
Debiti verso istituti di previdenza	58			58				
Altri debiti								
Arrotondamento	(1)			(1)				
	<b>23.435.733</b>	<b>7.659.438</b>		<b>31.095.171</b>				

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 30/06/2015 si è proceduto al rimborso della prima rata di quota capitale ed interessi.

La voce "Debiti tributari" accoglie l'accantonamento irap per euro 13.930 oltre alle ritenute irpef su prestazioni professionali per euro 3.463.

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

**Suddivisione dei debiti per area geografica**

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	8.419.438	8.419.438

v.2.2.3

SVILUPPO PISA SRL

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso altri finanziatori	419.981	419.981
Acconti	9.843.853	9.843.853
Debiti verso fornitori	788.412	788.412
Debiti verso imprese controllanti	11.606.037	11.606.037
Debiti tributari	17.393	17.393
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	58	58
Debiti	31.095.172	31.095.172

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	8.419.438	8.419.438
Debiti verso altri finanziatori	419.981	419.981
Acconti	9.843.853	9.843.853
Debiti verso fornitori	788.412	788.412
Debiti verso controllanti	11.606.037	11.606.037
Debiti tributari	17.393	17.393
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	58	58
Totale debiti	31.095.172	31.095.172

## Ratei e risconti passivi

### E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
109.838	110.089	(251)

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

## Informazioni sulle altre voci del passivo

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti	37.838.769	(6.743.597)	31.095.172	23.435.734	7.659.438
Ratei e risconti passivi	110.089	(251)	109.838		

## Nota Integrativa Conto economico

### A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
1.938.993	3.355.415	(1.416.422)

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	677.601	12.167.693	(11.490.092)
Variazioni rimanenze prodotti	1.709.287	(8.969.778)	10.679.065
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	(447.895)	157.500	(605.395)
	<b>1.938.993</b>	<b>3.355.415</b>	<b>(1.416.422)</b>

## Valore della produzione

### Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà.  
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
Altre	677.601
<b>Totale</b>	<b>677.601</b>

### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	677.601
<b>Totale</b>	<b>677.601</b>

## Proventi e oneri finanziari

### C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
(44.263)	(494.926)	450.663

### Proventi finanziari

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
-------------	------------	------------	------------

Da partecipazione			
Proventi diversi dai precedenti	403	749	(346)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(44.666)	(495.675)	451.009
Utili (perdite) su cambi			
	<b>(44.263)</b>	<b>(494.926)</b>	<b>450.663</b>

## 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 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
13.930	55.998	(42.068)

Imposte	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	13.930	55.998	(42.068)
IRES		25.716	(25.716)
IRAP	13.930	30.282	(16.352)
Imposte sostitutive			
	<b>13.930</b>	<b>55.998</b>	<b>(42.068)</b>

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

## Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente	Esercizio precedente
	Aliquota fiscale	Aliquota fiscale
<b>Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza</b>	27,50%	27,50%

## Nota Integrativa Rendiconto Finanziario

Come previsto dal Principio Contabile OIC n. 10, di seguito sono rappresentate le informazioni di natura finanziaria

### Rendiconto Finanziario Indiretto

	31-12-2015	31-12-2014
<b>A) Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	2.122	9.166
Imposte sul reddito	13.930	55.998
Interessi passivi/(attivi)	44.263	494.926
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	60.315	560.090
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.116	3.581
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.116	3.581
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	61.431	563.671
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(1.709.287)	(19.638.799)
Decremento/(Incremento) dei crediti vs clienti	8.964.641	(16.081.870)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	756.324	32.088
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	(251)	110.089
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	312.725	20.378.670
Totale variazioni del capitale circolante netto	8.324.152	(15.199.822)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	8.385.583	(14.636.151)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(44.263)	(494.926)
(Imposte sul reddito pagate)	(89.074)	(11.616)
(Utilizzo dei fondi)	131.938	-
Totale altre rettifiche	(1.399)	(506.542)
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	8.384.184	(15.142.693)
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Flussi da investimenti)	(4.840)	(7.069)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(4.840)	(7.069)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(5.740.000)	6.500.000
Accensione finanziamenti	-	9.220.039
(Rimborso finanziamenti)	(1.140.620)	-
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(204.802)	75.119
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(7.085.422)	15.795.158
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.293.922	645.396
Disponibilità liquide a inizio esercizio	645.397	-
Disponibilità liquide a fine esercizio	1.939.318	645.397

## **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 è soggetta a direzione e coordinamento di P.I.S.A.MO SPA dalla quale ha ricevuto importanti finanziamenti che verranno restituiti o con liquidità nel caso di vendite e/o con immobili.

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**

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**

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'

Il sottoscritto Dott. Cima Riccardo, incaricato dal legale rappresentante della società' ad eseguire l'adempimento pubblicitario ai sensi dell'art. 31 commi 2 quater e 2 quinquies della l. 340/2000, dichiara inoltre, di essere iscritto nell'albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili della provincia di lucca al n. 10164 e, ai sensi degli artt. 46 e 47 del dpr 445/2000, di non avere provvedimenti disciplinari in corso che comportino la sospensione dall'esercizio dell'attività' professionale. DICHIARA INOLTRE che il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale, il conto economico e la nota integrativa, composto di 19 pagine numerate da 1 a 19 sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

**SVILUPPO PISA SRL IN LIQUIDAZIONE  
ASSEMBLEA DEI SOCI DEL 28 APRILE 2016**

Oggi 28 aprile 2016 alle ore 8,15 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 2015
2. situazione vendite/affitti lotti
3. aggiornamento situazione 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 in persona dell'amministratore unico Fabrizio Cerri, la partecipazione per il Comune di Pisa del Sindaco e dell'assessore alle finanze , 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 2015, bilancio che presenta un utile di esercizio di euro 2.122, con un patrimonio netto negativo a seguito delle rettifiche di liquidazione fatte in base all'OIC 5 per le società in liquidazione .

Dopo breve discussione l'assemblea

**delibera**

- di approvare il bilancio di esercizio 31 12 2015.

Passando al secondo punto all'ODG il liquidatore espone ai presenti le trattative in corso sulle possibili vendite e/o locazioni, evidenziando che:

- in caso di vendita dei beni della società a valori di mercato si incasserebbe la somma di euro 18.692.000, sufficiente per il pagamento di tutti i debiti; il realizzo di tali somme è però

collegato all'andamento del mercato, e nel caso in cui le vendite dovessero essere fatte a valori più bassi, potrebbero sorgere problemi in merito alla restituzione integrale del finanziamento soci

- alcuni beni possono essere oggetto di locazione con un corrispettivo annuale di euro 221.202, senza però possibilità di abbattere il debito.

L'assemblea

#### **Delibera**

- Di invitare il liquidatore a porre in essere tutte le iniziative necessarie per la dismissione più rapida del patrimonio, informando il socio sistematicamente sulle trattative.

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. Siamo in attesa di aggiornamenti da legale della società.

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. INGV ha pagato.

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 10 aprile 2015.

Dopo breve discussione l'assemblea

**delibera**

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

Nessuno prendendo la parola al punto varie ed eventuali, alle ore 9,00 viene redatto, letto e sottoscritto il presente verbale.

il liquidatore  
Alessandro Fiorindi

Il segretario  
Cima Riccardo