

712 - BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2017

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 | 17 |
| Capitolo 3 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE | 19 |

SVILUPPO PISA SRL IN LIQUIDAZIONE

Bilancio di esercizio al 31-12-2017

| Dati anagrafici | |
|---|--|
| Sede in | 56100 PISA (PI) VIA CESARE BATTISTI 71 |
| Codice Fiscale | 01836100501 |
| Numero Rea | 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 | no |
| Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento | si |
| Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento | PI.SA.MO.SRL |
| Appartenenza a un gruppo | no |

v.2.6.3

SVILUPPO PISA SRL IN LIQUIDAZIONE

Stato patrimoniale

| | 31-12-2017 | 31-12-2016 |
|--|--------------------------|-------------------|
| Stato patrimoniale | | |
| Attivo | | |
| B) Immobilizzazioni | | |
| II - Immobilizzazioni materiali | 41.449 | 6.043 |
| Totale immobilizzazioni (B) | 41.449 | 6.043 |
| C) Attivo circolante | | |
| I - Rimanenze | 17.946.556 | 17.946.556 |
| II - Crediti | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 7.802.145 | 8.038.243 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 100.000 | 100.000 |
| Totale crediti | 7.902.145 | 8.138.243 |
| IV - Disponibilità liquide | 172.352 | 271.953 |
| Totale attivo circolante (C) | 26.021.053 | 26.356.752 |
| Totale attivo | 26.062.502 | 26.362.795 |
| Passivo | | |
| A) Patrimonio netto | | |
| I - Capitale | 120.000 | 120.000 |
| VI - Altre riserve | (132.494) ⁽¹⁾ | (132.492) |
| VIII - Utili (perdite) portati a nuovo | (861.000) | (303.874) |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio | (354.670) | (557.126) |
| Totale patrimonio netto | (1.228.164) | (873.492) |
| B) Fondi per rischi e oneri | 388.958 | 168.500 |
| D) Debiti | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 17.362.017 | 17.635.356 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 9.510.788 | 9.385.113 |
| Totale debiti | 26.872.805 | 27.020.469 |
| E) Ratei e risconti | 28.903 | 47.318 |
| Totale passivo | 26.062.502 | 26.362.795 |

(1)

| Altre riserve | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
|--|------------|------------|
| Versamenti in conto capitale | 270.281 | 270.281 |
| Fondo contributi in conto capitale (art 55 T.U.) | (402.774) | (402.774) |
| Differenza da arrotondamento all'unità di Euro | (1) | 1 |

v.2.6.3

SVILUPPO PISA SRL IN LIQUIDAZIONE

Conto economico

| | 31-12-2017 | 31-12-2016 |
|---|------------|-------------|
| Conto economico | | |
| A) Valore della produzione | | |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni | 314.895 | 3.741.356 |
| 2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione | - | (3.401.530) |
| 2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti | - | (3.401.530) |
| 5) altri ricavi e proventi | | |
| altri | (167.138) | (165.016) |
| Totale altri ricavi e proventi | (167.138) | (165.016) |
| Totale valore della produzione | 147.757 | 174.810 |
| B) Costi della produzione | | |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | 6.619 | 48.932 |
| 7) per servizi | 237.708 | 748.078 |
| 10) ammortamenti e svalutazioni | | |
| a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni | 1.479 | 1.169 |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali | 1.479 | 1.169 |
| Totale ammortamenti e svalutazioni | 1.479 | 1.169 |
| 12) accantonamenti per rischi | 26.856 | - |
| 13) altri accantonamenti | 246.086 | - |
| 14) oneri diversi di gestione | (16.623) | (65.793) |
| Totale costi della produzione | 502.125 | 732.386 |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A - B) | (354.368) | (557.576) |
| C) Proventi e oneri finanziari | | |
| 16) altri proventi finanziari | | |
| d) proventi diversi dai precedenti | | |
| altri | 52 | 451 |
| Totale proventi diversi dai precedenti | 52 | 451 |
| Totale altri proventi finanziari | 52 | 451 |
| 17) interessi e altri oneri finanziari | | |
| altri | 354 | 1 |
| Totale interessi e altri oneri finanziari | 354 | 1 |
| Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis) | (302) | 450 |
| Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D) | (354.670) | (557.126) |
| 21) Utile (perdita) dell'esercizio | (354.670) | (557.126) |

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

Nota integrativa, parte iniziale

Egregio socio,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro (354.260) da imputare per euro 272.942 alla svalutazione prudenziale di crediti in aggiunta agli ordinari costi di gestione della liquidazione, ivi incluse le imposte comunali per euro 47.693.

In conseguenza della messa in liquidazione della società, con decorrenza 1° gennaio 2015, in applicazione dell'OIC 5 è stato iscritto il fondo di liquidazione per complessivi Euro 204.799 con contropartita un 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 197.000 e costi per euro 222.628 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 379.888. Alla data di chiusura del presente bilancio il saldo del fondo di liquidazione ammonta ad euro 142.871, ed è sufficiente per coprire la fase finale della liquidazione che riteniamo debba concludersi entro massimo 24 mesi. Vedi prospetto qui sotto riportato

| | anno 2018 | anno 2019 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| COSTI | | |
| ASSICURAZIONI | € 38.500,00 | € 38.500,00 |
| TASI/IMU | € 48.000,00 | € 48.000,00 |
| ENERGIA ELETTRICA | € 4.800,00 | € 4.800,00 |
| PRESTAZIONI PROFESSIONALI | € 30.000,00 | € 30.000,00 |
| MANUTENZIONI | € 10.000,00 | € 10.000,00 |
| INTERESSI | € 140.000,00 | € 140.000,00 |
| TOTALI | € 271.300,00 | € 271.300,00 |
| RICAVI | | |
| AFFITTO BAR | € 14.400,00 | € 14.400,00 |
| AFFITTO BAR | € 32.400,00 | € 32.400,00 |
| PISA CALCIO | € 53.040,00 | € 53.040,00 |
| AFFITTO PISAMO | € 157.500,00 | € 157.500,00 |
| AFFITTO FARMACIE | € 27.300,00 | € 27.300,00 |
| TOTALI | € 284.640,00 | € 284.640,00 |
| Saldo della liquid. Attivo | € 13.340,00 | € 13.340,00 |

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 ha provveduto a:

- ultimare la realizzazione del complesso immobiliare sulla base dei capitoli sottoscritti
- perfezionare il contratto di vendita in permuta e/o di locazione e/o comodato dei diversi spazi immobiliari, essendo stata ultimata l'agibilità del fabbricato

- consegnare il capolinea degli autobus
- consegnare a CPT i suoi uffici
- proseguire nel contenzioso attivo in essere con INGV
- resistere nel contenzioso passivo con ADE in merito ad imposte ipotecaria e catastale, contenzioso vinto in primo grado
- 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
- concedere al Comune di Pisa in comodato il quarto piano nelle more di una sua locazione e/o cessione a terzi.

Il complesso immobiliare è quindi entrato pienamente in funzione e l'utilizzo, ancorchè tramite contratto di comodato, da parte del Comune di Pisa valorizza in modo considerevole il complesso immobiliare contribuendo nel contempo alla riduzione delle spese condominiali.

Il liquidatore al fine di valutare gli effetti della liquidazione per i creditori e per il socio, in relazione ai finanziamenti fatti, ha incaricato un tecnico al fine di ottenere una perizia dei valori immobiliari ad oggi. Tale perizia ha evidenziato un valore del complesso immobiliare ad oggi non alienato di euro 18,850 mln; procedendo ad uno sviluppo della liquidazione nei prossimi due anni, tenuto conto che i costi di funzionamento della liquidazione sono coperti dai ricavi in corso di liquidazione, senza aggravio del passivo, emerge il seguente deficit di liquidazione:

| Bilancio al 31 12 2017 | |
|------------------------------|------------------------|
| Valore compendio immobiliare | € 18.850.000,00 |
| Altre immobilizzazioni | € 30.000,00 |
| Liquidità in cassa | € 168.583,00 |
| Depositi c/o terzi | € 100.000,00 |
| Credito vs Sepi | € 53.000,00 |
| Credito x Iva di gruppo | € 583.721,00 |
| Fatture da emettere | € 126.924,00 |
| Totale attivo | € 19.912.228,00 |
| | |
| Debiti x mutui | € 9.150.787,00 |
| Debiti vs Pisamo | € 10.943.409,00 |
| Fornitori ed altri | € 80.000,00 |
| Totale passivo | € 20.174.196,00 |
| | |
| Deficit di liquidazione | -€ 261.968,00 |

Il cui impatto ricade in capo al socio che ha sostenuto la società con apporto di risorse a titolo di finanziamento.

Il deficit di liquidazione di cui sopra è da imputare unicamente a fattori esterni alle decisioni dei soci e precisamente:

- un calo sistematico dei valori immobiliari rispetto al periodo ante crisi in cui fu dato avvio al progetto
- mancato rispetto contrattuale da parte di INGV il quale a fronte di un preliminare sottoscritto di acquisto non ha perfezionato il rogito facendo ricadere in capo alla società il deprezzamento nel tempo del valore del bene, i costi sostenuti in relazione alle sue particolari esigenze di costruzione in aggiunta agli oneri finanziari sui mancati pagamenti dei sal, impatto che può essere stimato in via prudente in oltre euro 3 mln.

Come ampiamente illustrato al socio nel corso delle diverse assemblee, con INGV è in corso un contenzioso tramite decreto ingiuntivo per il mancato pagamento dei sal; il primo contenzioso ha già visto soccombere nel primo grado la controparte, ma siamo ad oggi in attesa dell'esito del restante contenzioso che è stato trasmesso ad un diverso Giudice. E' del tutto evidente che tale causa è unicamente attiva per la vostra società, ed il ricavato di tale giudizio, a titolo di pagamento dei sal - a titolo di obbligo all'acquisto - o a titolo di risarcimento danni, sarà una sopravvenienza attiva a vantaggio del socio.

Attività svolte

L'operazione denominata "Sesta Porta" è iniziata nel corso dell'anno 2006 con le prime decisioni politiche del Comune di Pisa, si è poi concretizzata con la costituzione della società "Sviluppo Pisa" avvenuta il 25 maggio 2007 e nel mese di ottobre 2011 sono stati appaltati i lavori la cui ultimazione era prevista per la fine del 2012.

Nella sua originaria stesura l'operazione era così strutturata:

- Il Comune di Pisa cedeva alla società i suoi beni siti nell'area Sesta Porta ed in permuta otteneva porzioni di fabbricato al costo
 - la CPT SPA cedeva alla società i suoi beni (sempre nella medesima area) ed anche detta società otteneva porzioni di fabbricato al costo
 - l'INGV acquistava parte del fabbricato per euro 9 ML
 - la SEPI acquistava parte del fabbricato per euro 6,8 ML
- e restavano da alienare uffici e fondi commerciali.

Occorre fin da subito evidenziare che quando l'Amministrazione Comunale ideò il progetto Sesta Porta eravamo nel 2006 in pieno boom economico edilizio e si prevedeva a quel tempo una fine lavori entro massimo il 2010. La crisi economica del settore immobiliare, il maggior tempo necessario per la costruzione (tutta da imputare a fattori esterni alla società quali occupazioni abusive di immobili da parte di associazioni che hanno ritardato l'inizio lavori di circa 3 anni ed imprevisti geologici riscontrati in corso d'opera) nonché il mancato rispetto del contratto sottoscritto da INGV hanno compromesso la redditività del progetto.

Le linee economiche e finanziarie del progetto nel 2008 erano le seguenti:

| | | | 31 12 2008 |
|--------------------------------|------------|------------|------------------------|
| | Dimensioni | Ricavo | Valori |
| Ricavi da permuta Com. di Pisa | | | 5.241.711,00 € |
| Ricavi da permuta CPT SPA | | | 3.448.693,00 € |
| Ricavi da cessione a INGV | | | 9.000.000,00 € |
| Ricavi da cessione a SEPI | | | 6.800.000,00 € |
| Ricavi da commerciale | 2.270 | 4.000,00 € | 9.080.000,00 € |
| TOTALE RICAVI | | | 33.570.404,00 € |
| TOTALE COSTI | | | 28.580.404,00 € |
| INTERESSI PASSIVI | | | 1.187.500,00 € |
| TOTALE COSTI | | | 29.767.904,00 € |
| MARGINE | | | 3.802.500,00 € |

In relazione alle previsioni sul fronte dei ricavi abbiamo dovuto rilevare che:

- INGV non ha rispettato gli impegni contrattuali sottoscritti, non ha pagato gli stati di avanzamento pattuiti e ad oggi è aperto un forte contenzioso. Tale decisione unilaterale di INGV ha comportato un maggior utilizzo della leva finanziaria e la presenza oggi di un invenduto importante, comportamento di INGV che ha compromesso l'equilibrio economico dell'operazione. Si tenga presente che anche il maggior tempo di costruzione è in parte imputabile ad INGV sia per le sue specifiche tecniche ma anche per le relazioni progettuali. Con INGV è in corso una causa per risarcimento danni di importo elevato
 - il mercato dei fondi commerciali e degli uffici si è bloccato ed oggi è impensabile poter arrivare alle cifre di euro 4.000,00 mq ipotizzate nel 2007
- mentre sul fronte dei costi dobbiamo prendere atto che:

- oltre 30 mesi in più di tempo di costruzione hanno comportato oneri finanziari diretti per circa euro 1.100.000,00
- il mancato pagamento di INGV alle scadenze pattuite ha comportato maggiori oneri finanziari diretti stimati in euro 1.080.000 mln (euro 9 mln al tasso 2% x 6 anni)
- i costi di costruzione a consuntivo sono risultati complessivamente pari ad euro 32.164.000,00 con gli incrementi da imputare ad oneri accessori di bonifica ambientale e sminamento ed a lavori dovuti a imprevisti geologici, oltre a modifiche richieste in corso d'opera da Polizia Municipale.

Tutti fattori che hanno comportato il deficit di liquidazione sopra descritto.

Eventuale appartenenza a un Gruppo

La vostra società è soggetta a direzione e coordinamento di P.I.S.A.MO SRL dalla quale ha ricevuto importanti finanziamenti che verranno restituiti con liquidità nel caso di vendite e/o con immobili in permuta.

Si allega alla presente nota integrativa il bilancio 31 12 2017 della controllante già approvato dall'amministratore unico.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2017 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

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)

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della liquidazione 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.

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. L'evoluzione del fondo per l'anno 2017 è la seguente:

| | previs. 2017 | evoluzione fondo 31 12 2017 | |
|---------------------------|-----------------|-----------------------------|------------------|
| | | dati a cons. 31 12 2017 | rettifiche fondo |
| COSTI | | | |
| ASSICURAZIONI | 45.000,00 € | 38.500,00 € | 38.500,00 € |
| ENERGIA ELETTRICA | 32.000,00 € | | |
| PRESTAZIONI PROFESSIONALI | 35.000,00 € | 72.802,09 € | 35.000,00 € |
| PRESTAZIONI TECNICHE | 15.000,00 € | 63.866,53 € | 15.000,00 € |
| INTERESSI | 200.000,00 € | 134.128,95 € | 134.128,95 € |
| TOTALI | 327.000,00 € | 309.297,57 € | 222.628,95 € |
| RICAVI | | | |
| AFFITTO BAR | 40.000,00 € | 49.867,00 € | 40.000,00 € |
| AFFITTO PISAMO | 157.000,00 € | 157.500,00 € | 157.000,00 € |

v.2.6.3

SVILUPPO PISA SRL IN LIQUIDAZIONE

| | previs. 2017 | evoluzione fondo 31 12 2017 | |
|-----------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------|
| TOTALI | 197.000,00 € | 207.367,00 € | 197.000,00 € |
| FONDO DI LIQUIDAZIONE | 130.000,00 € | | |
| TOTALE FONDO | | | 142.871,05 € |

In considerazione di una previsione di chiusura della liquidazione con il 31 12 2019, il liquidatore non ha provveduto a stanziare ulteriori fondi in quanto l'attuale risulta capiente alla luce dei costi e dei ricavi previsti, come sopra riportati.

Immobilizzazioni

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.

Crediti

La rilevazione iniziale del credito è effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi.

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 sono iscritti in base al costo sostenuto riparametrato fra le diverse unità immobiliari, anche alla luce delle perizie immobiliari redatte a supporto del mutuo bancario. Tenuto conto che scopo della società è la liquidazione del complesso immobiliare, anche se in via temporanea parte dei locali sono stati locati a terzi, è stata mantenuta la loro collocazione fra le rimanenze di magazzino.

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.

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, 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.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Viene fornito il dettaglio dei movimenti delle immobilizzazioni, informazioni che verranno meglio definite nel seguito della presente Nota integrativa

| | Immobilizzazioni materiali | Totale immobilizzazioni |
|---|----------------------------|-------------------------|
| Valore di inizio esercizio | | |
| Costo | 14.497 | 14.497 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 5.598 | 5.598 |
| Svalutazioni | 2.856 | 2.856 |
| Valore di bilancio | 6.043 | 6.043 |
| Variazioni nell'esercizio | | |
| Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio) | (36.885) | (36.885) |
| Ammortamento dell'esercizio | 1.479 | 1.479 |
| Totale variazioni | 35.406 | 35.406 |
| Valore di fine esercizio | | |
| Costo | 51.382 | 51.382 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 9.933 | 9.933 |
| Valore di bilancio | 41.449 | 41.449 |

L'incremento è relativo alla transazione con affittuario del bar, transazione in base alla quale siamo diventati proprietari delle attrezzature.

Immobilizzazioni materiali

| Saldo al 31/12/2017 | Saldo al 31/12/2016 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 41.449 | 6.043 | 35.406 |

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

| | Terreni e fabbricati | Impianti e macchinario | Attrezzature industriali e commerciali | Altre immobilizzazioni materiali | Totale Immobilizzazioni materiali |
|-----------------------------------|----------------------|------------------------|--|----------------------------------|-----------------------------------|
| Valore di inizio esercizio | | | | | |
| Costo | 7.141 | 7.356 | - | - | 14.497 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 1.642 | 3.956 | - | - | 5.598 |
| Svalutazioni | - | 2.856 | - | - | 2.856 |
| Valore di bilancio | 5.499 | 544 | - | - | 6.043 |

v.2.6.3

SVILUPPO PISA SRL IN LIQUIDAZIONE

| | Terreni e fabbricati | Impianti e macchinario | Attrezzature industriali e commerciali | Altre immobilizzazioni materiali | Totale Immobilizzazioni materiali |
|---|----------------------|------------------------|--|----------------------------------|-----------------------------------|
| Variazioni nell'esercizio | | | | | |
| Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio) | 4.020 | (3.884) | (36.885) | (136) | (36.885) |
| Ammortamento dell'esercizio | 1.479 | - | - | - | 1.479 |
| Totale variazioni | (5.499) | 3.884 | 36.885 | 136 | 35.406 |
| Valore di fine esercizio | | | | | |
| Costo | - | 7.141 | 40.841 | 3.400 | 51.382 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | - | 2.713 | 3.956 | 3.264 | 9.933 |
| Valore di bilancio | - | 4.428 | 36.885 | 136 | 41.449 |

Attivo circolante

Rimanenze

| Saldo al 31/12/2017 | Saldo al 31/12/2016 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 17.946.556 | 17.946.556 | |

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

{ }

Crediti iscritti nell'attivo circolante

| Saldo al 31/12/2017 | Saldo al 31/12/2016 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 7.902.145 | 8.138.243 | (236.098) |

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio | Quota scadente entro l'esercizio | Quota scadente oltre l'esercizio |
|--|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante | 8.138.243 | (906.839) | 7.231.404 | 7.131.404 | 100.000 |
| Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante | - | 588.995 | 588.995 | 588.995 | - |
| Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante | - | 81.746 | 81.746 | 81.746 | - |
| Totale crediti iscritti nell'attivo circolante | 8.138.243 | (236.098) | 7.902.145 | 7.802.145 | 100.000 |

I crediti iscritti in bilancio sono al netto di un fondo svalutazione crediti di euro 26.856 e sono così principalmente composti:

- quanto ad euro 100.000,00 è un deposito fatto al cessionario CTT in relazione alla definizione di alcune partite di lavori
- quanto ad euro 6.711.081 per le fatture emesse verso INGV (utilizzate per decreti ingiuntivi) alle quali vanno contrapposte le voci del passivo clienti c/anticipi per euro 6.300.000,00 e le caparre passive per euro 360.000,00
- quanto al residuo trattasi di crediti commerciali e/o altri crediti di modesto importo.

Disponibilità liquide

| Saldo al 31/12/2017 | Saldo al 31/12/2016 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 172.352 | 271.953 | (99.601) |

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Depositi bancari e postali | 271.953 | (103.369) | 168.584 |
| Assegni | - | 3.769 | 3.769 |
| Totale disponibilità liquide | 271.953 | (99.601) | 172.352 |

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

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

| Saldo al 31/12/2017 | Saldo al 31/12/2016 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| (1.228.164) | (873.492) | (354.672) |

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 | (402.773) | (2) | | (402.775) |
| Totale altre riserve | (132.492) | (2) | | (132.494) |
| Utili (perdite) portati a nuovo | (303.874) | (557.126) | | (861.000) |
| Utile (perdita) dell'esercizio | (557.126) | 202.456 | (354.670) | (354.670) |
| Totale patrimonio netto | (873.492) | (354.672) | (354.670) | (1.228.164) |

Fondi per rischi e oneri

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

| Saldo al 31/12/2017 | Saldo al 31/12/2016 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 388.958 | 168.500 | 220.458 |

| | Fondo per imposte anche differite | Altri fondi | Totale fondi per rischi e oneri |
|----------------------------|-----------------------------------|-------------|---------------------------------|
| Valore di inizio esercizio | 168.500 | - | 168.500 |
| Variazioni nell'esercizio | | | |
| Utilizzo nell'esercizio | 25.629 | (246.086) | (220.458) |
| Totale variazioni | (25.629) | 246.086 | 220.458 |
| Valore di fine esercizio | 142.871 | 246.086 | 388.958 |

La voce di euro 388.958 risulta così composta:

- quanto ad euro 142.871 dal residuo del fondo di liquidazione al 31/12/2017
- quanto ad euro 246.086 dalla svalutazione prudenziale delle fatture da emettere al Comune di Pisa in relazione a lavori eseguiti e non riconosciuti, sui quali esiste una copiosa corrispondenza.

v.2.6.3

SVILUPPO PISA SRL IN LIQUIDAZIONE

Debiti

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

| Saldo al 31/12/2017 | Saldo al 31/12/2016 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 26.872.805 | 27.020.469 | (147.664) |

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio | Quota scadente entro l'esercizio | Quota scadente oltre l'esercizio |
|--|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Debiti verso banche | 27.020.469 | (17.869.681) | 9.150.788 | - | 9.150.788 |
| Debiti verso altri finanziatori | - | 10.943.409 | 10.943.409 | 10.943.409 | - |
| Acconti | - | 6.660.000 | 6.660.000 | 6.300.000 | 360.000 |
| Debiti verso fornitori | - | 96.637 | 96.637 | 96.637 | - |
| Debiti tributari | - | 5.201 | 5.201 | 5.201 | - |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | - | 1.445 | 1.445 | 1.445 | - |
| Altri debiti | - | 15.324 | 15.324 | 15.324 | - |
| Totale debiti | 27.020.469 | (147.664) | 26.872.805 | 17.362.016 | 9.510.788 |

Come descritto nella prima parte della nota integrativa con la liquidazione del patrimonio immobiliare si riesce alla integrale copertura dei debiti verso terzi ed al rimborso del finanziamento della controllante ad eccezione della somma indicata di euro 261.968.

Ratei e risconti passivi

| Saldo al 31/12/2017 | Saldo al 31/12/2016 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 28.903 | 47.318 | (18.415) |

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|--|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Ratei passivi | 47.318 | (18.415) | 28.903 |
| Totale ratei e risconti passivi | 47.318 | (18.415) | 28.903 |

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

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

| Saldo al 31/12/2017 | Saldo al 31/12/2016 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 147.757 | 174.810 | (27.053) |

| Descrizione | 31/12/2017 | 31/12/2016 | Variazioni |
|--|----------------|----------------|-----------------|
| Ricavi vendite e prestazioni | 314.895 | 3.741.356 | (3.426.461) |
| Variazioni rimanenze prodotti | | (3.401.530) | 3.401.530 |
| Variazioni lavori in corso su ordinazione | | | |
| Incrementi immobilizzazioni per lavori interni | | | |
| Altri ricavi e proventi | (167.138) | (165.016) | (2.122) |
| Totale | 147.757 | 174.810 | (27.053) |

Costi della produzione

| Saldo al | Saldo al | Variazioni |
|----------|----------|------------|
| 502.125 | 732.386 | (230.261) |

| Descrizione | 31/12/2017 | 31/12/2016 | Variazioni |
|---|----------------|----------------|------------------|
| Materie prime, sussidiarie e merci | 6.619 | 48.932 | (42.313) |
| Servizi | 237.708 | 748.078 | (510.370) |
| Ammortamento immobilizzazioni materiali | 1.479 | 1.169 | 310 |
| Accantonamento per rischi | 26.856 | | 26.856 |
| Altri accantonamenti | 246.086 | | 246.086 |
| Oneri diversi di gestione | (16.623) | (65.793) | 49.170 |
| Totale | 502.125 | 732.386 | (230.261) |

I ricavi della società sono inerenti la locazione dei beni immobili in attesa di una loro alienazione.

Il Comune di Pisa ad oggi utilizza spazi per circa 500 mq senza il pagamento di alcun corrispettivo; tale operazione è stata effettuata al fine di vitalizzare il complesso immobiliare ed avere un soggetto che compartecipa alle spese condominiali; è evidente che tale situazione era e deve essere provvisoria, in quanto è indispensabile che dal corrente anno il Comune di Pisa o proceda al pagamento di un canone e/o all'acquisto del complesso immobiliare.

I costi della società sono inerenti il funzionamento della medesima.

Proventi e oneri finanziari

v.2.6.3

SVILUPPO PISA SRL IN LIQUIDAZIONE

| Saldo al 31/12/2017 | Saldo al 31/12/2016 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| (302) | 450 | (752) |

| Descrizione | 31/12 /2017 | 31/12 /2016 | Variazioni |
|--|--------------|-------------|--------------|
| Da partecipazione | | | |
| Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni | | | |
| Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni | | | |
| Da titoli iscritti nell'attivo circolante | | | |
| Proventi diversi dai precedenti | 52 | 451 | (399) |
| (Interessi e altri oneri finanziari) | (354) | (1) | (353) |
| Utili (perdite) su cambi | | | |
| Totale | (302) | 450 | (752) |

Gli oneri finanziari della società ammontano ad euro 140.805 e sono coperti dal fondo di liquidazione come stanziato al momento della messa in liquidazione della società.

In relazione al mutuo ipotecario la società è in una situazione di moratoria in linea capitale fino al 30 giugno 2018, data dalla quale decorre la rata complessiva del mutuo; il pagamento della stessa rata potrà avvenire o con il ricavato della sentenza in corso con INGV, o con i proventi dalla locazione degli spazi, ivi incluso il Comune di Pisa, o in ultima istanza dovrà provvedere la controllante con un proprio finanziamento.

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.

16 marzo 2018
Il liquidatore
Ing. Alessandro Fiorindi

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

IL SOTTOSCRITTO DOTT. RICCARDO CIMA ISCRITTO AL NUM.374 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. 374 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 15 pagine numerate da 1 A 15 sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

SVILUPPO PISA SRL IN LIQUIDAZIONE
ASSEMBLEA DEI SOCI DEL 14 MAGGIO 2018

Oggi 14 maggio 2018 alle ore 8,30 presso la sede legale a Pisa, si è riunita l'assemblea dei soci della Sviluppo Pisa srl in liquidazione per deliberare e discutere sul seguente ordine del giorno:

1. Approvazione bilancio 31 12 2017 e delibere conseguenti
2. Situazione vendite (affitto 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 Srl in persona dell'amministratore unico Fabrizio Cerri, la partecipazione dei Soci della Controllante Pisamo Srl, Comune di Pisa in persona del Sindaco ed il Comune di Vecchiano in persona del Sindaco, la presenza del revisore unico della Pisamo dott. Gianluca Ruglioni, dichiara valida ed idonea a deliberare la riunione.

Passando al primo punto il liquidatore illustra ai presenti il bilancio 31 12 2017 redatto secondo i criteri di liquidazione e composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa. Allegata al bilancio è presente anche la relazione della società di revisione UHY Bompani srl, soggetto incaricato della revisione legale dei conti.

Dopo un'attenta esposizione del bilancio e della nota integrativa, si procede ad un'analisi delle singole poste. Il liquidatore pone richiama l'attenzione dei presenti in merito alla relazione giurata di stima che è stata predisposta da un tecnico incaricato dalla Società, a conforto del valore immobiliare inserito tra le rimanenze finali. Passando alla votazione, l'assemblea all'unanimità approva il bilancio 31 12 2017 come presentato dal liquidatore e ratifica il suo operato.

Passando al secondo punto all'odg il liquidatore informa il socio in merito allo stato delle vendite e delle locazioni, evidenziando un forte risveglio delle locazioni. L'assemblea prende atto.

Passando al terzo punto all'odg il liquidatore informa i soci che a metà aprile 2018 il Tribunale ha emesso un secondo provvedimento di condanna di INGV al pagamento di euro 2,7 mln, somme che potranno essere utilizzate per il pagamento della rata mutuo in scadenza al 30 giugno 2018.

Nessuno prendendo la parola al punto varie ed eventuali, alle ore 9,15 viene redatto, letto e sottoscritto il presente verbale.

Il liquidatore
Alessandro Fiorindi

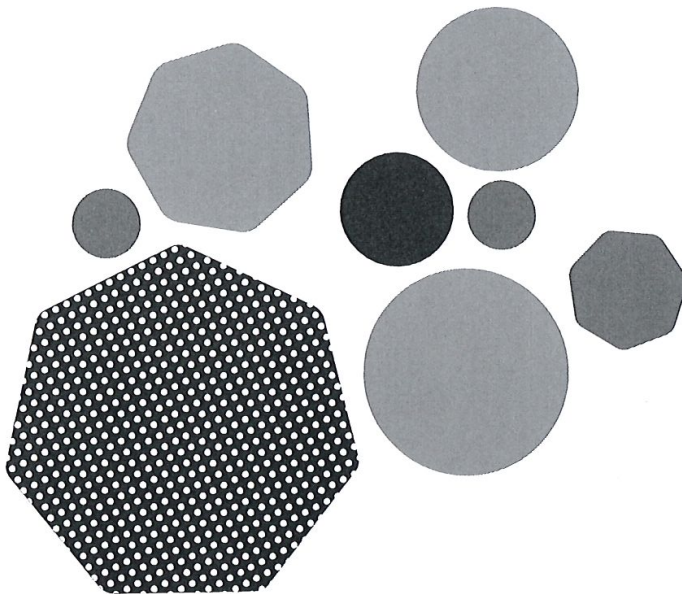
Il segretario
Cima Riccardo



Sviluppo Pisa S.r.l. in liquidazione

Relazione della società di revisione
indipendente ai sensi dell'art. 14 D.Lgs.
27.1.2010, N. 39 al bilancio 31/12/2017

IMPOSTA DI BOLLO VIRTUALE PIN' 6187 DEL
26/01/2001



Aprile 2018



Via Bernardino Telesio 2
20145 Milano

Telefono
E-mail
PEC
Web

+39 02 4986350-7
milano.audit@uhyitaly.com
uhybompani@legalmail.it
www.uhyitaly.com

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

Al socio della
Sviluppo Pisa S.r.l. in liquidazione
Via Cesare Battisti 151
56100 Pisa

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio intermedio di liquidazione della Sviluppo Pisa S.r.l. in liquidazione, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio intermedio di liquidazione fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2017, del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione "Responsabilità della società di revisione" per la revisione contabile del bilancio intermedio di liquidazione della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Richiami d'informativa

Senza modificare il nostro giudizio, richiamiamo l'attenzione su quanto specificato in nota integrativa relativamente al fatto che per effetto dello stato di liquidazione è venuto meno il postulato della continuità aziendale ed esistono obiettive incertezze in relazione alla realizzazione dell'attivo, all'insorgenza di eventuali altri oneri di liquidazione ed al verificarsi di eventuali sopravvenienze.

Con delibera dell'assemblea straordinaria del 12 dicembre 2014, i soci hanno deliberato lo scioglimento anticipato della Società, provvedendo alla nomina dell'ing. Fiorindi quale liquidatore della stessa. Il liquidatore al fine di valutare gli effetti della liquidazione per i creditori e per il socio, anche in relazione ai finanziamenti erogati, ha incaricato un tecnico per la predisposizione di una perizia giurata a conforto del valore iscritto in bilancio.

In relazione al mutuo ipotecario contratto per la realizzazione del complesso immobiliare, si rileva che, come riportato in nota integrativa, attualmente la Società beneficia di una moratoria in linea capitale fino al 30 giugno 2018, data dalla quale il mutuo tornerà in regolare ammortamento. Il pagamento delle rate a scadere potrà avvenire solo con il ricavato della sentenza in corso con INGV, o con i proventi dalla locazione

A member of UHY International, a network of independent accounting and consulting firms

Capitale Sociale € 100.000 - Codice Fiscale/Partita IVA e Registro Imprese n. 08042520968 - REA Milano 1999441 - Registro Revisori Legali n. 168159

Registrata al PCAOB e associata ASSIREVI

Altri uffici a Roma, Firenze, Brescia, Padova, Trento e Pisa



degli spazi, ivi incluso il Comune di Pisa, o in ultima istanza dovrà provvedere la controllante con un proprio finanziamento.

Altri aspetti

La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito in nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio della società che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio di Sviluppo Pisa S.r.l. in liquidazione non si estende a tali dati.

Responsabilità del liquidatore per il bilancio intermedio di liquidazione

Il liquidatore è responsabile per la redazione del bilancio intermedio di liquidazione che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio intermedio di liquidazione

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio intermedio di liquidazione nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio intermedio di liquidazione.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio intermedio di liquidazione, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dai Liquidatori, inclusa la relativa informativa;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio intermedio di liquidazione nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio intermedio di liquidazione rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.



Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

UHY BOMPANI S.r.l.

Simone Sartini
Socio Amministratore

Pisa, 13 aprile 2018

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