Reg. Imp. 01448960508

Rea 128639

EDILCENTRO S.R.L.

Sede in VIA MALAGOLI, 12 - 56100 PISA (PI) Capitale sociale Euro 100.000,00 di cui versato € 32.650,00

Nota integrativa al bilancio chiuso il 31/12/2011

Premessa

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d’esercizio pari a € 1.201.498, al netto delle imposte pari ad € 897.322.

Attività svolte

La vostra Società, come ben sapete, svolge la propria attività nel settore immobiliare, sia come locazione di immobili propri, sia come costruzione di immobili da destinare alla vendita e/o alla locazione.

In particolare sono in corso di attuazione i programmi di costruzione in Pisa, denominati “via Bargagna”, “Colonia V.E.” e “Piazza Terzo Millennio”.

Criteri di formazione

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla gestione.

Tuttavia, per assicurare una migliore chiarezza delle voci contabili, ci siamo avvalsi delle agevolazioni previste dall'art. 2435 bis del c.c. solamente per la redazione della presente Nota Integrativa.

A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai

sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate e / o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

Criteri di valutazione

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

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2011 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi. La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività. 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.

I sottoscritti amministratori evidenziano che per l’approvazione del bilancio in oggetto, la società ha usufruito del maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell’esercizio, così come previsto dallo statuto e dalle norme di legge, in caso di esigenze particolari.

Nel caso specifico, tale esigenza è correlata alla determinazione di eventuali svalutazioni significative del valore delle partecipazioni in società controllate e/o collegate.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.

Immobilizzazioni

# Immateriali

Non sono iscritte in bilancio immobilizzazioni immateriali.

# Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate 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.

Le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate nell’esercizio 2008, in base al D.L. 185/2008.

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo.

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.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Rimanenze magazzino

I prodotti in corso di lavorazione sono iscritti in base ai costi sostenuti nell’eserci- zio, comprensivi degli oneri finanziari direttamente imputabili.

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non sono state svalutate perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

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;
* l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio;

L’Ires differita e anticipata è calcolata sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo criteri civilistici e i corrispondenti valori fiscali esclusivamente con riferimento alla società.

L’Irap corrente, differita e anticipata è determinata esclusivamente con riferimento alla società.

Componenti economici

I componenti economici, sono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Variazioni delle voci dell’attivo e del passivo

Nel corso dell'esercizio al quale si riferisce il presente bilancio si sono verificate variazioni nelle voci dell'attivo e del passivo:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| VOCE DI BILANCIO | ANNO  IN CORSO | ANNO  PRECEDENTE | VARIAZIONI |
| crediti v/soci per versamenti dovuti | 0 | 0 | 0 |
| Immobilizzazioni immateriali | 0 | 0 | 0 |
| Immobilizzazioni materiali | 18.926.067 | 19.280.448 | -354.381 |
| Immobilizzazioni finanziarie | 4.201.962 | 2.727.476 | 1.474.486 |
| Rimanenze | 43.174.664 | 45.995.437 | -2.820.773 |
| crediti esigibili entro 12 mesi | 2.342.783 | 2.790.629 | -447.846 |
| crediti esigibili oltre 12 mesi | 2.609.493 | 3.329.477 | -719.984 |
| disponibilità liquide | 15.697 | 209 | 15.488 |
| ratei e risconti attivi | 260.951 | 53.982 | 206.969 |
| patrimonio netto | 14.142.179 | 12.940.678 | 1.201.501 |
| fondi per rischi ed oneri | 3.883.668 | 3.949.540 | -65.872 |
| fondo T.F.R. | 0 | 0 | 0 |
| debiti esigibili entro 12 mesi | 16.559.838 | 12.276.790 | 4.283.049 |
| debiti esigibili oltre 12 mesi | 36.939.560 | 44.993.116 | -8.053.556 |
| ratei e risconti passivi | 6.372 | 17.535 | -11.163 |

Attività

1. Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Non esistono crediti verso soci per sottoscrizione del capitale sociale.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| saldo esercizio  corrente | saldo esercizio  precedente | variazioni |
| - | - | - |

1. Immobilizzazioni

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| saldo esercizio  corrente | saldo esercizio  precedente | variazioni |
| 23.128.029 | 22.007.924 | 1.120.105 |

# I. Immobilizzazioni immateriali

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| saldo esercizio  corrente | saldo esercizio  precedente | variazioni |
| - | - | - |

Non esistono immobilizzazioni immateriali.

# Immobilizzazioni materiali

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| saldo esercizio  corrente | saldo esercizio  precedente | variazioni |
| 18.926.067 | 19.280.448 | (354.381) |

Le immobilizzazioni materiali sono costituite principalmente dai costi di costruzione e degli impianti relativi agli edifici siti in Pisa, e sono cosi ripartite:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Immobilizzazioni materiali | costo  storico | fondo  di  amm.to | valore  netto |
| terreni e fabbricati | 22.010.417 | 3.084.350 | 18.926.067 |
| impianti e macchinario | 0 | 0 | 0 |
| attrezzature industriali e commerciali | 0 | 0 | 0 |
| altri beni | 0 | 0 | 0 |
| immobilizzazioni in corso e acconti | 0 | 0 | 0 |
| totali | 22.010.417 | 3.084.350 | 18.926.067 |

La voce terreni e fabbricati si riferisce al complesso immobiliare sito in Pisa, nella via Matteucci.

Tale complesso immobiliare è stato oggetto di rivalutazione nell’esercizio 2008, in base a quanto stabilito nel D.L. 185/2008. si riportano di seguito i dati essenziali della rivalutazione operata:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **descrizione** | **costo**  **storico** | **valore**  **residuo** | **rivalutazione** | **valore al**  **31/12/2008** |
| **Pisa - Via Matteucci:**   * edificio * area sottostante | 7.222.232 | 5.196.966 | 14.841.034 | 20.038.000 |
| 5.777.786  1.444.446 | 4.053.573  1.143.393 | 11.976.827  2.864.207 | 16.030.400  4.007.600 |

Nel corso dell’esercizio 2010 è stata ceduta una porzione di tale immobile.

# Immobilizzazioni finanziarie

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| saldo esercizio  corrente | saldo esercizio  precedente | variazioni |
| 4.201.962 | 2.727.476 | 1.474.486 |

Partecipazioni

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| saldo esercizio  corrente | saldo esercizio  precedente | variazioni |
| 3.012.895 | 2.606.476 | 406.419 |

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute direttamente per le imprese controllate, collegate (articolo 2427, primo comma, n.5, C.c.).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Immobilizzazioni finanziarie |  |  |  |
| Partecipazioni in: |  |  |  |
| a) imprese controllate |  |  |  |
|  |  |  |  |
| società | | sede | capitale |
| San Rossore Touring s.r.l. | | Pisa | 10.200 |
|  |  |  |  |
| patrimonio  netto eserc. 2011 | quote possedute | | valore  iscritto in bilancio |
| euro | % |
| 892.610 | 48.678 | 95 | 2.984.185 |
|  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Immobilizzazioni finanziarie |  |  |  |  |
| Partecipazioni in: |  |  |  |  |
| imprese collegate |  |  |  |  |
| società | sede | capitale | quote  possedute | valore  bilancio |
|  |  |  |  |  |
| Immobiliare Regina Elena s.r.l. | Pisa | 10.710 | 5.355 | 5.355 |
| Cittadella dello Sport Città di Pisa s.r.l. | Pisa | 10.000 | 3.400 | 3.400 |
| Centro Sportivo Repubblica di Pisa s.r.l. | Pisa | 10.000 | 4.700 | 4.700 |
|  |  |  |  |  |
| TOTALI |  |  |  | 13.455 |

|  |  |
| --- | --- |
| Partecipazioni in: |  |
| altre |  |
| società | valore  bilancio |
| Banca di Cascina s.p.a. | 15.005 |
| Confidi Finance | 250 |
| totali | 15.255 |

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Le partecipazioni in imprese controllate o collegate sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione, al costo di acquisto o di sottoscrizione

Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore; non si sono verificati casi di “ripristino di valore”.

Crediti

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| saldo esercizio  corrente | saldo esercizio  precedente | variazioni |
| 1.189.067 | 121.000 | 1.068.067 |

Tale voce rappresenta l’ammontare dei crediti verso la San Rossore Touring s.r.l. per finanziamenti postergati

1. Attivo circolante

# Rimanenze

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| saldo esercizio  corrente | saldo esercizio  precedente | variazioni |
| 43.174.664 | 45.995.437 | (2.820.773) |

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

Le rimanenze di seguito in dettaglio si riferiscono a:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE | val. iniziale | val. finale | variazioni |
|  | | | |
| Pisa - Via Bargagna | 20.248.789 | 0 | -20.248.789 |
| Pisa - Via Bargagna Torri |  | 8.753.082 | 8.753.082 |
| Pisa - Via Emilia | 9.286.732 | 10.095.923 | 809.191 |
| Pisa - Colonia V. Emanuele II | 11.513.000 | 13.811.003 | 2.298.003 |
| Pisa - Ex Frati Bigi (nuova costruzione) | 2.691.182 | 2.752.184 | 61.002 |
| Pisa - Ex Frati Bigi (ristrutturazione) | 130.906 | 130.906 | 0 |
| Pisa - San Cataldo | 0 | 0 | 0 |
|  |  |  | 0 |
| TOTALE | 43.870.609 | 35.543.098 | -8.327.511 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| PRODOTTI FINITI - AREE EDIFICABILI | val. iniziale | val. finale | variazioni |
| Pisa - San Cataldo | 1.738.398 | 0 | -1.738.398 |
| Pisa - Via Bargagna lotti A e B |  | 6.019.276 | 6.019.276 |
| Pisa - Via Bargagna - 3^ lotto |  | 1.225.000 | 1.225.000 |
| Edifici Firenze | 386.430 | 387.290 | 860 |
| TOTALE | 2.124.828 | 7.631.566 | 5.506.738 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| TOTALE RIMANENZE FINALI | 45.995.437 | 43.174.664 | -2.820.773 |

In riferimento a quanto sopra esposto si specifica che abbiamo proceduto alla distinta contabilizzazione dei tre sub programmi relativi al programma costruttivo in Pisa – via Bargagna. A fronte quindi di un ammontare iniziale delle rimanenze unitariamente determinato, le rimanenze finali sono suddivise per:

* + prodotti in corso di lavorazione (Via Bargagna – Torri);
  + prodotti finiti (Via Bargagna – lotti A e B), relativi al sub programma ultimato nel corso dell’esercizio, e le cui unità immobiliari sono state oggetto di stipula per il 67%, e per la residua parte oggetto di preliminari di compravendita.
  + Aree edificabili (Via Bargagna – 3^ lotto), relativa al terzo lotto, i cui lavori non sono stati ancora iniziati.

Si specifica inoltre che nel corso dell’esercizio è stata interamente ceduta l’area denominata “Pisa – San Cataldo”.

# Crediti

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| saldo esercizio  corrente | saldo esercizio  precedente | variazioni |
| 4.952.276 | 6.120.106 | (1.167.830) |

In particolare:

|  |  |
| --- | --- |
| CREDITI v/clienti entro 12 mesi | 517.250 |
| Clienti | 505.069 |
| Immobiliare Pisa s.r.l. | 2.024 |
| Fatture da emettere v/altri | 10.157 |
| Ft da emettere società collegate e controllate | 0 |

|  |  |
| --- | --- |
| Crediti v/collegate entro eserc. successivo 6.112 | |
| Viareggio Touring srl | 3.612 |
| Monasteri Golf Club Village srl | 2.500 |

Crediti tributari, esigibili entro esercizio successivo, per € 79.822;

|  |  |
| --- | --- |
| Crediti v/altri entro eserc. successivo 1.739.599 | |
| fornitori per fatture da ricevere | 37.948 |
| nostre caparre | 1.508.333 |
| altri | 193.318 |

|  |  |
| --- | --- |
| Crediti v/collegate oltre eserc. successivo 623.880 | |
| Livorno Touring s.r.l. | 0 |
| Andrea Bulgarella Holding | 155.846 |
| Geostrade Pisa s.r.l. | 0 |
| Bulgarella Costruzioni s.r.l. | - |
| Grand hotel Misurina | 7.927 |
| Pisa touring s.r.l. | 8.932 |
| Centro Sportivo Repubblica di Pisa | 451.175 |

|  |  |
| --- | --- |
| Crediti v/altri oltre eserc. successivo 14.351 | |
| depositi cauzionali | 14.351 |
| altri | 0 |

# IV. Disponibilità liquide

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| saldo esercizio  corrente | saldo esercizio  precedente | variazioni |
| 15.697 | 209 | 15.488 |

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

1. Ratei e risconti

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| saldo esercizio  corrente | saldo esercizio  precedente | variazioni |
| 260.951 | 53.982 | 206.969 |

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 ATTIVI 260.951 | |
| Ratei attivi | 5.923 |
| Risconti attivi pluriennali | 131.003 |
| Costi sospesi | 124.025 |

Passività

1. Patrimonio netto

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| saldo esercizio  corrente | saldo esercizio  precedente | variazioni |
| 14.142.179 | 12.940.678 | 1.201.501 |

In dettaglio:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| PATRIMONIO NETTO  TIPOLOGIA | SALDO  INIZIALE | INCREM. | DECREM. | SALDO  FINALE |
| Capitale Sociale | 10.200 | 0 | 0 | 10.200 |
| Riserve di rivalutazione | 10.712.118 | 0 | 289.695 | 10.422.423 |
| Riserva Legale | 5.683 | 0 | 0 | 5.683 |
| Riserve statutarie | 1.502.368 | 0 | 0 | 1.502.368 |
| Altre Riserve | 1.000.004 | 3 | 0 | 1.000.007 |
| di cui: versam.c/to futuro aumento capitale sociale | 1.000.000 | 0 | 0 | 1.000.000 |
| di cui: arrotondamenti euro | 4 | 3 | 0 | 7 |
| Utile (perdita) esercizi precedenti | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Risultato di esercizio | (289.695) |  |  | 1.201.498 |
| totale | 12.940.678 | 3 | 289.695 | 14.142.179 |

1. Fondi per rischi e oneri

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| saldo esercizio  corrente | saldo esercizio  precedente | variazioni |
| 3.883.668 | 3.949.540 | (65.872) |

Il fondo è relativo allo stanziamento delle imposte differite correlate alla rivalutazione effettuata nell’esercizio 2008.

IL decremento è relativo alla quota di imposte imputabile all’esercizio 2011, e che trova contropartita nella voce 22b) del Conto Economico

1. Debiti

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| saldo esercizio  corrente | saldo esercizio  precedente | variazioni |
| 53.499.398 | 57.269.905 | (3.770.507) |

I debiti si riferiscono a:

# Debiti verso banche e debiti di durata superiore a cinque anni e assistiti da garanzie reali

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| debiti verso banche | entro | oltre | oltre  5 anni | TOTALE |
| esercizio successivo | |
| Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno s.p.a. | 0 | - | - | 0 |
| Monte dei Paschi di Siena s.p.a. | 900.099 | - | - | 900.099 |
| Monte dei Paschi di Siena s.p.a. e MPS Banca per l'impresa | - | 2.538.000 | 2.618.215,00 | 5.156.215 |
| Unicredit Banca d'Impresa s.p.a. | 1.205.721 | - | 8.525.000 | 9.730.721 |
| Banco di S.Gemignano e Prospero s.p.a.-BPVN | 279.760 | - | 4.689.075 | 4.968.835 |
| Aareal Bank s.p.a. | - | 2.060.411 | 1.888.996 | 3.949.407 |
| Banca di Cascina s.p.a. | 277.678 | - | - | 277.678 |
|  | - | - | - | - |
| totale | 2.663.258 | 4.598.411 | 17.721.286 | 24.982.955 |

La Società ha in corso i seguenti mutui:

AAREAL BANK - contratto stipulato il 17/07/1998

capitale originario € 5.164.569

capitale residuo € 1.888.996

durata anni 15

garanzie immobile aziendale sito in Pisa - Via Matteucci

AAREAL BANK - contratto stipulato il 08/09/2000

capitale originario € 1.549.370

capitale residuo € 576.183

durata anni 15

garanzie immobile aziendale sito in Pisa - Via Matteucci

BANCA POPOLARE DI VERONA E NOVARA - contratto stipulato il 01/08/2008

capitale deliberato € 15.000.000

capitale erogato € 12.447.000

capitale residuo € 4.689.075

durata anni 15 oltre a 3 in preammortamento

garanzie area edificabile sita in Pisa - via Bargagna

BANCA AAREAL BANK - contratto stipulato il 10/02/2006

capitale deliberato € 1.500.000

capitale residuo € 1.484.228

durata anni 10

garanzie immobile aziendale sito in Pisa - Via Matteucci

UNICRED IT BANCA D ’IMPRE SA S.P.A. - contratto stipulato il 29/12/2006

capitale deliberato € 18.000.000

capitale erogato € 6.840.000

capitale residuo € 6.840.000

durata anni 15

garanzie immobile aziendale sito in Pisa - Colonia Vittorio Emanuele -

UNICRED IT BANCA D ’IMPRE SA S.P.A. - contratto stipulato il 31/01/2007

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| capitale deliberato | € | 4.500.000 |
| capitale erogato | € | 1.685.000 |
| capitale residuo | € | 1.685.000 |

durata anni 15

garanzie immobile aziendale sito in Pisa - Via Rosellini

MONTE D E I PASCHI PE R L ’IMPRE SA S.P.A. E MONTE DE I PASCHI S.P.A.

- contratto stipulato il 07/09/2007

capitale originario € 5.000.000

capitale residuo € 5.156.215

scadenza 31/08/2011

garanzie Area Via Emilia - Pisa

Nel corso dell’esercizio 2012 è stato stipulato in data 12/04/2012 un mutuo fondiario con MPS Capital Service Banca per le Imprese S.P.A. e Banca dei Paschi di Siena s.p.a. per € 12.000.000, destinato al finanziamento del progetto “Piazza del Terzo Millennio” ed all’estinzione parziale del mutuo sopra indicato, della durata di anni 15.

Si specifica inoltre che i mutui in essere con Unicredit s.p.a., sono stati oggetto di rinegoziazione in data 12/04/2012, prevedendo una durata degli stessi di anni 15 a decorrere dal 31/03/2012, compreso il periodo di preammortamento di anni tre.

Debiti per acconti, esigibili entro l’esercizio successivo, si riferiscono principalmente alle caparre ed agli acconti incassati, come di seguito specificati:

In dettaglio:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| debiti per acconti | entro | oltre | TOTALE |
| esercizio successivo | |
| clienti via Bargagna | 883.118 | 0 | 883.118 |
| clienti via Bargagna -Torri |  | 653.091 | 653.091 |
| clienti Colonia V.E. |  | 549.091 | 549.091 |
| San Rossore touring s.r.l. | 0 | 378.731 | 378.731 |
|  |  | 0 | 0 |
| totale | 883.118 | 1.580.913 | 2.464.031 |

Debiti verso fornitori, sono iscritti al netto degli sconti commerciali, e sono così ripartiti:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| debiti verso fornitori | entro | oltre | totale |
| esercizio successivo | |
| Fornitori | 1.049.006 |  | 1.049.006 |
| Fo/ Bulgarella Costruzioni s.r.l. | 844.583 |  | 844.583 |
| Fo/Geostrade s.r.l. | 4.122 |  | 4.122 |
| Fo/Abitalia Hotels | 720 |  | 720 |
| ft da ricevere Bulgarella Andrea | 382.455 |  | 382.455 |
| ft da ricevere Bulgarella Costruzioni s.r.l. | 5.765.752 |  | 5.765.752 |
| ft da ricevere Gruppo B.Holding | 188.616 |  | 188.616 |
| ft da ricevere altri fornitori | 725.000 |  | 725.000 |
| ft da ricevere Geostrade | 614.070 |  | 614.070 |
| totale | 9.574.324 | 0 | 9.574.324 |

Debiti verso imprese controllate e collegate, sia direttamente sia mediante interposte società, sono così ripartiti:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| debiti verso imprese controllate | entro | oltre | tottale |
| esercizio successivo | |
| San Rossore Touring s.r.l. | 344.769 | 0 | 344.769 |
|  |  |  |  |
| totale | 344.769 | 0 | 344.769 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| debiti verso imprese collegate | entro | oltre | totale |
| esercizio successivo | |
| Immobil Torre s.r.l. |  | 151.006 | 151.006 |
| Bulgarella Andrea | 5.000 |  | 5.000 |
| Abitalia hotels s.r.l. | 204.255 |  | 204.255 |
| La tonnara s.r.l. | 42.900 |  | 42.900 |
| Sicil touring s.r.l. | 3.700 |  | 3.700 |
| totale | 255.855 | 151.006 | 406.861 |

Debiti tributari, esigibili entro l’esercizio, per € 1.658.744 ed oltre per € 1.984.739

Debiti verso istituti previdenziali, esigibili entro l’esercizio, per € 14.013

Debiti verso altri, sono così ripartiti:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| altri debiti | entro | oltre | TOTALE |
| esercizio successivo | | |
| debiti diversi | 8.329 | 0 | 8.329 |
| debiti per oneri e contrib.costi costruzione | 1.157.428 | 0 | 1.157.428 |
| amministratore c/anticipi | - | 68.981 | 68.981 |
| totale | 1.165.757 | 68.981 | 1.234.738 |

Debiti verso soci per finanziamenti, così ripartiti secondo le scadenze e la clausola di postergazione contrattuale (articolo 2427, primo comma, n. 19-bis, C.c.)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| debiti verso soci per finanziamenti | entro | oltre | oltre 5 anni | TOTALE |
| esercizio successivo | |
| Immobiliare Pisa c/finanz. Postergati | - | - | 8.119.400 | 8.119.400 |
| Immobiliare Pisa c/finanz. Infruttiferi | - | 1.691.766 | - | 1.691.766 |
| Tumbiolo Federico c/finanz. Postergati | - | - | 505.844 | 505.844 |
| Tumbiolo Federico c/finanz. Infruttiferi | - | 517.214 | - | 517.214 |
| totale | 0 | 2.208.980 | 8.625.244 | 10.834.224 |

1. Ratei e risconti

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| saldo esercizio  corrente | saldo esercizio  precedente | variazioni |
| 6.372 | 17.535 | (11.163) |

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

Conto economico

A) Valore della produzione

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| saldo esercizio  corrente | saldo esercizio  precedente | variazioni |
| 9.210.818 | 7.503.738 | 1.707.080 |

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

|  |  |
| --- | --- |
| ricavi delle vendite e delle prestazioni | importo |
| affitti | 744.811 |
| lavori | 0 |
| vendite unità immobiliari | 16.542.750 |
| servizi | 0 |
| TOTALE | 17.287.561 |

La differenza tra i ricavi delle vendite e il valore della produzione è dato dalla diminuzione dei lavori in corso di esecuzione, come evidenziato nel prospetto relativo alle rimanenze.

Imposte sul reddito di esercizio

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| saldo esercizio  corrente | saldo esercizio  precedente | variazioni |
| 897.322 | 50.454 | 846.868 |

L’importo di € 897.322 è determinato dal saldo algebrico delle imposte correnti pari ad € 963.194 e la quota dell’esercizio relativa alle imposte differite relative alla rivalutazione operata nell’esercizio 2008, ed allora accantonate nel relativo fondo, per € 65.872.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell’esercizio

Oltre a quanto specificato nella presente Nota Integrativa in relazione ai mutui contratti e/o rinegoziati nel corso del 2012, si comunica che in data 07/05/2012 la società ha proceduto all’aumento a pagamento del capitale sociale da € 10.200 ad € 100.000, sottoscritto interamente sia dai soci preesistenti che dal nuovo socio Bulgarella Costruzioni s.r.l..

Ad oggi la compagine sociale è così composta:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **socio** | | | | **valore** | |
|  | | | | **nominale** | **%** |
| Immobiliare Pisa S.r.l. | | | | 71.020,00 | 71% |
| Federico Tumbiolo | | | | 20.000,00 | 20% |
| Bulgarella costruzioni srl | | | | 8.980,00 | 9% |
|  |  |  |  | **100.000,00** | **100%** |

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.

Pisa, 25 Giugno 2012 Il consiglio di amministrazione

Bulgarella Andrea

Tumbiolo Federico

Si attesta, nella qualità di amministratore – ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali di cui all'articolo 76 del medesimo D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci – la corrispondenza e conformità della presente copia su supporto informatico all'originale del documento su supporto cartaceo, conservato agli atti della società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Pisa, autorizzata con provv. Prot. n. 6187 del 26/01/2001 del Ministero delle finanze – Dip. Delle Entrate – Ufficio delle Entrate di Pisa