E di C SpA

località Burchio
50064 Incisa in Val d'Arno (FI)
tel. 055/8330400
fax 055/8330444
info@edicspa.com
www.edicspa.com

Iscritta presso il registro imprese di Firenze al n° 02344630484
CCIAA di Firenze al n. 525376 REA
Capitale Sociale € 5.000.000,00 i.v.

BILANCIO D'ESERCIZIO al 31 dicembre 2007

Assemblea ordinaria
E. di C. SpA

- *Avviso di convocazione*
- *Bilancio di esercizio al 31/12/2007*
- *Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione fino al 31/12/2007*
- *Relazione del Collegio Sindacale sul bilancio chiuso al 31/12/2007*
- *Relazione della società di revisione*

Consiglio di Amministrazione

Mario Spreafico *Presidente*
Maria Giovanna Rigatelli *Vice Presidente*
Cecilia Olimpia Cantone *Amministratore delegato*
Giuseppe Manzo *Amministratore delegato*
Cecilia Mannucci *Amministratore delegato*
Elda Carigi *Consigliere*
Alberto Frassineti *Consigliere*
Renato Panzeri *Consigliere*
Silvano Roggero *Consigliere*
Beatrice Vecchione *Consigliere*

Collegio Sindacale

Dott. Pietro Losco *Presidente*
Dott. Michele Mennuti *Sindaco Effettivo*
Drs. Giuliana Corbella *Sindaco Effettivo*

Società di revisione

Mazars & Guérard S.p.A. *Firenze*

E. di C. S.p.A.

Sede in Incisa in Val D'Arno (FI), loc. Burchio snc

Capitale sociale euro 5.552.350 (interamente versato)

Codice fiscale e iscrizione al Registro Imprese di Firenze n. 02344630484 –

REA di Firenze n. 525376

Convocazione di assemblea ordinaria

Gli azionisti sono convocati in assemblea ordinaria in prima convocazione il giorno 29 aprile 2008 alle ore 8,00 presso la sede sociale, località Burchio snc in Incisa in Val d'Arno ed, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 17 maggio alle ore 15, stesso luogo, per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno

1) Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2007: relazione della gestione del Consiglio di Amministrazione, relazione del Collegio Sindacale e approvazione del bilancio.

2) Compiti e composizione dell'organo di governo nell'ottica delle future prospettive.

3) Varie ed eventuali.

Per la partecipazione all'assemblea valgono le disposizioni di legge e di statuto.

Incisa in Val D'Arno, 29 marzo 2008

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

(Mario Spreafico)

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31/12/2007

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2007	31/12/2006
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI		
Tot. crediti verso soci per vers.ancora dovuti (A)	**0**	**0**
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) Costi di impianto e di ampliamento	7.182	10.228
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	332	884
3) Diritti di brevetto ind. e utilizzo opere ing.	2.276	4.071
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.358	1.662
7) Altre	13.411	11.476
Totale immobilizzazioni immateriali (I)	24.559	28.321
II - Immobilizzazioni materiali		
1) Terreni e fabbricati	5.261.944	3.137.767
3) Attrezzature industriali e commerciali	730	0
4) Altri beni	54.191	25.624
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	2.231.771	4.097.839
Totale immobilizzazioni materiali (II)	7.548.636	7.261.230
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) Partecipazioni		
d) Altre imprese	10.000	10.000
Totale partecipazioni (1)	10.000	10.000
2) Crediti		
d) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	4.000	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	1.123	2.518
Totale crediti verso altri	5.123	2.518
Totale Crediti (2)	5.123	2.518

Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	15.123	12.518
Totale immobilizzazioni (B)	**7.588.318**	**7.302.069**
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) Rimanenze		
Totale rimanenze (I)	0	0
II) Crediti		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	192.010	49.473
Totale crediti verso clienti (1)	192.010	49.473
4-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	474.905	728.515
Esigibili oltre l'esercizio successivo	156	0
Totale crediti tributari (4-bis)	475.061	728.515
5) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	231	0
Totale crediti verso altri (5)	231	0
Totale crediti (II)	667.302	777.988
III - Attività finanziarie che non costit. imm.		
Totale attività finanz. che non costit. imm. (III)	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali	114.117	316.044
2) Assegni	15.500	0
3) Danaro e valori in cassa	1.652	1.417
Totale disponibilità liquide (IV)	131.269	317.461
Totale attivo circolante (C)	**798.571**	**1.095.449**
D) RATEI E RISCONTI		
Ratei e risconti attivi	11.961	8.875
Totale ratei e risconti (D)	**11.961**	**8.875**
TOTALE ATTIVO	**8.398.850**	**8.406.393**

PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	31/12/2007	31/12/2006
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	5.552.350	5.000.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	0	0
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	0	-1
Totale altre riserve (VII)	0	-1
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-216.755	-53.055
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	-17.352	-163.700
Utile (Perdita) residua	-17.352	-163.700
Totale patrimonio netto (A)	**5.318.243**	**4.783.244**
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
Totale fondi per rischi e oneri (B)	**0**	**0**
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPP. DI LAVORO SUB.	**4.230**	**3.222**
D) DEBITI		
3) Debiti verso soci per finanziamenti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	242.900	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	282.250	868.500
Totale debiti verso soci per finanziamenti (3)	525.150	868.500
4) Debiti verso banche		
Esigibili entro l'esercizio successivo	37.481	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	2.082.519	1.000.000
Totale debiti verso banche (4)	2.120.000	1.000.000
5) Debiti verso altri finanziatori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	4.260	0
Totale debiti verso altri finanziatori (5)	4.260	0

7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	369.698	1.717.154
Totale debiti verso fornitori (7)	369.698	1.717.154
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	9.672	5.216
Totale debiti tributari (12)	9.672	5.216
13) Debiti vs istituti di prev. e sicur. sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.815	2.186
Totale debiti vs ist. prev. e sicur. soc. (13)	1.815	2.186
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	42.702	13.331
Totale altri debiti (14)	42.702	13.331
Totale debiti (D)	**3.073.297**	**3.606.387**
E) RATEI E RISCONTI		
Ratei e risconti passivi	3.080	13.540
Totale ratei e risconti (E)	**3.080**	**13.540**
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	**8.398.850**	**8.406.393**

CONTI D'ORDINE

	31/12/2007	31/12/2006
5) RISCHI E IMPEGNI		
Beni presso l'impr. a tit. deposito o comodato	4.500	4.500
Impegni assunti da terzi	884.408	591.885
Totale rischi e impegni	888.908	596.385
TOTALE CONTI D'ORDINE	**888.908**	**596.385**

CONTO ECONOMICO A VALORE E COSTO DELLA PRODUZIONE

	31/12/2007	31/12/2006
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	411.289	86.988
4) Incrementi di immobiliz. per lavori interni	30.485	0
5) Altri ricavi e proventi		
Altri	71.656	23.153
Totale altri ricavi e proventi (5)	71.656	23.153
Totale valore della produzione (A)	**513.430**	**110.141**
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) Per materie prime, sussid., di consumo e merci	5.218	3.054
7) Per servizi	260.482	188.228
8) Per godimento di beni di terzi	1.634	0
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	30.125	20.422
b) Oneri sociali	9.047	6.745
c) Trattamento di fine rapporto	1.984	1.265
e) Altri costi del personale	44	0
Totale costi per il personale (9)	41.200	28.432
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	12.304	20.586
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	88.660	16.008
Totale ammortamenti e svalutazioni (10)	100.964	36.594
14) Oneri diversi di gestione	28.034	14.008
Totale costi della produzione (B)	**437.532**	**270.316**
Differ. tra valore e costi della produzione (A-B)	**75.898**	**-160.175**
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) Altri proventi finanziari:		
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	1.877	11.144
Totale proventi diversi dai precedenti (d)	1.877	11.144

Totale altri proventi finanziari (16)	1.877	11.144
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	89.112	14.669
Totale interessi e altri oneri finanziari (17)	89.112	14.669
Totale prov. e oneri finanz (C) (15+16-17+-17-bis)	**-87.235**	**-3.525**
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZ.:		
Totale rettifiche di attività finanz. (D) (18-19)	**0**	**0**
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI:		
20) Proventi		
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	0
Totale proventi (20)	1	0
Totale delle partite straordinarie (E) (20-21)	**1**	**0**
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D+-E)	**-11.336**	**-163.700**
22) Imposte sul reddito dell'es. corr. diff. ant.		
Imposte correnti	6.016	0
Totale imposte sul reddito dell'esercizio (22)	6.016	0
23) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	**-17.352**	**-163.700**

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2007

Informazioni di carattere generale

Come ben noto, la Vostra società è stata costituita con lo scopo principale: di edificare un polo imprenditoriale a disposizione delle aziende che aderiscono al progetto di Economia di Comunione, di programmare corsi formativi e di supportare le aziende che intendono trasferirsi e quelle che, pur non potendo farlo, intendono relazionarsi con altre imprese al fine di una colleganza operativa ed ideale.

Struttura e contenuto del bilancio

Il bilancio di esercizio al 31.12.2007 è stato redatto in conformità alle norme del Codice Civile introdotte dal Decreto Legislativo n. 127 del 9 aprile 1991 ed è costituito: dallo stato patrimoniale (predisposto secondo lo schema previsto dagli artt. 2424 e 2424 bis Codice Civile), dal conto economico (predisposto secondo lo schema di cui agli artt. 2425 e 2425 bis del Codice Civile) e dalla presente nota integrativa (predisposta secondo le indicazioni di cui all'art. 2427 Codice Civile).

Principi di redazione del bilancio

Il bilancio dell'esercizio in rassegna rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio in esame. Nella sua redazione sono stati rispettati i principi generali di prudenza, di competenza temporale ed economica e la valutazione delle singole voci è stata fatta nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato, così come previsto dall'art. 2423 bis c.c.

Deroghe

Nell'esercizio non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe ai principi di redazione del bilancio di cui agli artt. 2423 4° comma e 2423 bis 2° comma del Codice Civile.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31.12.2007 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, con particolare riguardo ai criteri di valutazione delle singole poste ed alla continuità dei medesimi principi, che rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.
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 valutazione effettuata, 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 criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio di esercizio sono stati i seguenti:

Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci. Sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio Sindacale.
I costi di impianto e di ampliamento, i costi di ricerca, di sviluppo, di pubblicità con utilità pluriennale e sono ammortizzati in un periodo di 5 esercizi. Le altre immobilizzazioni immateriali sono rappresentate dalle spese del mutuo che sono state ammortizzate per la durata dello stesso contratto di mutuo.
I diritti di brevetto industriale e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno sono ammortizzati con un aliquota annua del 20%, mentre le licenze, concessioni e marchi sono ammortizzati con una aliquota annua del 10%.
La parte residuale di tutti i costi sopra citati, qualora venisse meno l'utilità pluriennale, verrà imputata per intero al relativo esercizio.

Immobilizzazioni materiali

Il valore di iscrizione dei beni acquisiti da terze economie corrisponde ai costi di acquisto ed installazione, senza deduzione di eventuali contributi di terzi; il valore dell'immobile in corso di costruzione è determinato da tutti i costi sostenuti, di diretta imputabilità. Per quanto riguarda l'importo imputato ai fabbricati, trattasi delle parti dell'insediamento che al 31.12.2007 sono state dichiarate agibili. Detto valore è stato imputato in base ad una perizia di stima che ne ha identificato il costo di costruzione sostenuto per ogni singola unità immobiliare.
Le spese di manutenzione e riparazione, che non si traducono in un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva del bene, sono spesate nell'esercizio in cui sono sostenute.
Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate con riferimento all'utilizzo, alla destinazione e alla 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. In particolare per quanto riguarda i fabbricati le quote di ammortamento sono state imputate per i mesi di entrata in funzione dei fabbricati.

- immobili	3%
- attrezzature varie	15%
- mobili e arredi	12%
- macchine d'ufficio elettroniche	20%

Per le immobilizzazioni in corso di costruzione, relative alla parte di fabbricato non ancora entrato in funzione, non sono state conteggiate quote di ammortamento.

Immobilizzazioni finanziarie – partecipazioni e crediti

Le partecipazioni in "altre imprese" sono iscritte al costo storico di acquisizione.
I crediti verso altri, sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo e sono costituiti da depositi cauzionali.

Attivo circolante - crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo.

Titoli

Non vi sono titoli iscritti nell'attivo circolante.

Risconti attivi

Sono state iscritte quote di costi comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo, determinate secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.
Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Debiti

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

Risconti passivi

Sono state iscritte quote di ricavi comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo, determinate secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Conti d'ordine

Vi si iscrivono le garanzie prestate a nostro favore.
La valutazione dei beni di terzi presso l'impresa è stata effettuata al valore desunto dalla documentazione esistente.

Ricavi

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

Principi contabili
Per la valorizzazione e l'iscrizione, sia delle voci sopra menzionate che di quelle non indicate, sono stati applicati, nell'osservanza delle norme vigenti, i Principi contabili statuiti dall'organismo italiano di contabilità.

Rapporti con società consociate e fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Si specifica che non sussistono rapporti di controllo e correlazioni giuridiche con altre società e i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio sono esposti nella relazione sulla gestione.

* *

Attività
B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
24.559	28.321	-3.762

Il saldo è composto dai seguenti dettagli:

Costi di impianto e ampliamento

Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	73.561	Valore al 01/01/2007	10.228
Rivalutazioni		Acquisizioni	5.740
Ammortamenti	63.333	Spostamenti	
Svalutazioni		Alienazioni	
Valore al 31/12/2006	10.228	Rivalutazioni	
		Svalutazioni	
		Ammortamenti	8.786

Tot. rivalutaz. al 31/12/2007		**Valore al 31/12/2007**	**7.182**

Le nuove acquisizioni riguardano le spese e i costi sostenuti per il nuovo aumento di capitale.

Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità

Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	14.815	Valore al 01/01/2007	884
Rivalutazioni		Acquisizioni	
Ammortamenti	13.931	Spostamenti	
Svalutazioni		Alienazioni	
Valore al 31/12/2006	884	Rivalutazioni	
		Svalutazioni	
		Ammortamenti	552

Tot. rivalutaz. al 31/12/2007		**Valore al 31/12/2007**	**332**

Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno

Variazioni degli esercizi precedenti		**Variazioni dell'esercizio**	
Costo storico	12.559	Valore al 01/01/2007	4.071
Rivalutazioni		Acquisizioni	
Ammortamenti	8.488	Spostamenti	
Svalutazioni		Alienazioni	
Valore al 31/12/2006	4.071	Rivalutazioni	
		Svalutazioni	
		Ammortamenti	1.796

Tot. rivalutaz. al 31/12/2007		**Valore al 31/12/2007**	**2.276**

Concessioni licenze marchi e diritti simili

Variazioni degli esercizi precedenti		**Variazioni dell'esercizio**	
Costo storico	3.045	Valore al 01/01/2007	1.662
Rivalutazioni		Acquisizioni	
Ammortamenti	1.383	Spostamenti	
Svalutazioni		Alienazioni	
Valore al 31/12/2006	1.662	Rivalutazioni	
		Svalutazioni	
		Ammortamenti	304

Tot. rivalutaz. al 31/12/2007		**Valore al 31/12/2007**	**1.358**

Altre immobilizzazioni immateriali

Variazioni degli esercizi precedenti		**Variazioni dell'esercizio**	
Costo storico	11.824	Valore al 01/01/2007	11.476
Rivalutazioni		Acquisizioni	2.800
Ammortamenti	348	Spostamenti	
Svalutazioni		Alienazioni	
Valore al 31/12/2006	11.476	Rivalutazioni	
		Svalutazioni	
		Ammortamenti	865

Tot. rivalutaz. al 31/12/2007		**Valore al 31/12/2007**	**13.411**

Le nuove acquisizioni riguardano gli oneri accessori relativi all'erogazione del mutuo.

II. <u>Immobilizzazioni materiali</u>

Saldo al 31/12/2007	**Saldo al 31/12/2006**	**Variazioni**
7.548.636	**7.261.230**	**287.406**

Il saldo è composto dai seguenti dettagli:

Terreni edificabili

Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	1.312.064	Valore al 01/01/2007	1.312.064
Rivalutazioni		Acquisizioni	436.226
Ammortamenti		Spostamenti	
Svalutazioni		Alienazioni	
Valore al 31/12/2006	1.312.064	Rivalutazioni	
		Svalutazioni	
		Ammortamenti	

Tot. rivalutaz. al 31/12/2007		**Valore al 31/12/2007**	**1.748.290**

Le acquisizioni riguardano i lavori di consolidamento del terreno (palificata e lavori di spostamento terra).

Fabbricati

Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	1.839.500	Valore al 01/01/2007	1.825.704
Rivalutazioni		Acquisizioni	1.770.600
Ammortamenti	13.796	Spostamenti	
Svalutazioni		Alienazioni	
Valore al 31/12/2006	1.825.704	Rivalutazioni	
		Svalutazioni	
		Ammortamenti	82.648

Tot. rivalutaz. al 31/12/2007		**Valore al 31/12/2007**	**3.513.655**

L'incremento del valore del fabbricato riguarda alcune parti dell'immobile che nel corso dell'esercizio 2007 sono entrate in funzione, essendo stata completata ed avendo ottenuto l'agibilità. In particolare in data 2 febbraio è entrato in funzione il capannone centrale sulla parte di destra della galleria, a maggio gli ultimi due laboratori in fondo alla galleria e il primo a sinistra della galleria, a ottobre il primo piano commerciale della galleria. Il valore è stato determinato da una perizia che ne ha evidenziato per singola unità immobiliare il costo di costruzione. Tale importo totale è stato trasferito dalle immobilizzazioni in corso.

Attrezzature

Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	0	Valore al 01/01/2007	0
Rivalutazioni		Acquisizioni	789
Ammortamenti	0	Spostamenti	
Svalutazioni		Alienazioni	
Valore al 31/12/2006	0	Rivalutazioni	
		Svalutazioni	
		Ammortamenti	59

Tot. rivalutaz. al 31/12/2007		**Valore al 31/12/2007**	**730**

Le acquisizioni riguardano piccole attrezzature del magazzino.

Altri beni materiali

Variazioni degli esercizi precedenti		**Variazioni dell'esercizio**	
Costo storico	29.167	Valore al 01/01/2007	25.624
Rivalutazioni		Acquisizioni	34.520
Ammortamenti	3.543	Spostamenti	
Svalutazioni		Alienazioni	
Valore al 31/12/2006	25.624	Rivalutazioni	
		Svalutazioni	
		Ammortamenti	5.953

Tot. rivalutaz. al 31/12/2007		**Valore al 31/12/2007**	**54.191**

Le acquisizioni riguardano l'acquisto di attrezzature per la sala formazione e sale riunioni, arredi spazi comuni e macchine elettroniche per l'ufficio.

Alla fine dell'esercizio il valore dei cespiti, risulta ammortizzato nelle seguenti percentuali:

Descrizione	**Fondo amm.to ÷ Costo storico**
Altri beni	14,92%
Attrezzature	0,75%
Fabbricati	2,67%

Immobilizzazioni materiali in corso e acconti

Variazioni degli esercizi precedenti		**Variazioni dell'esercizio**	
Costo storico	4.097.839	Valore al 01/01/2007	4.097.839
Rivalutazioni		Acquisizioni	340.757
Ammortamenti		Spostamenti	(2.206.825)
Svalutazioni		Alienazioni	
Valore al 31/12/2006	4.097.839	Rivalutazioni	
		Svalutazioni	
		Ammortamenti	

Tot. rivalutaz. al 31/12/2007		**Valore al 31/12/2007**	**2.231.771**

L'importo di cui sopra riguarda i costi di costruzione dell'immobile in Incisa In Val D'Arno sostenuti sino alla data di chiusura dell'esercizio.
L'incremento del presente esercizio pari a € 340.757 riguarda lo stato di avanzamento dei lavori ed in particolare gli impianti elettrici, il completamento dell'impianto anticendio, la scale di sicurezza per la parte commerciale, e la realizzazione della sala convegni del secondo piano.
Per quanto riguarda l'importo degli spostamenti quanto a € 1.770.600 trattasi dell'imputazione della

parte di fabbricato agibile al 31.12.2007, come sopra specificato, e per € 436.226 riguardano i costi sostenuti per il consolidamento del terreno e la palificata a sostegno.
Il valore al 31.12.2007 riguarda quindi la parte di immobile che al 31.12.2007 non risulta ultimata .

Oneri finanziari capitalizzati

Nel corso dell'esercizio sono stati imputati oneri finanziari per € 30.485 nei conti iscritti all'attivo e precisamente alla voce "Immobilizzazioni in corso". La capitalizzazione di tali oneri si riferisce agli interessi passivi sul mutuo ipotecario, specificatamente destinato al finanziamento della costruzione dell'immobile ed è stata effettuata nel rispetto dei principi contabili.

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
15.123	12.518	2.605

Il saldo è composto dai seguenti dettagli:

Partecipazioni

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.
L'importo di €10.000 è costituito: per € 5.000, da quote di partecipazione detenute nella Banca Popolare Etica soc. coop. e acquistate in occasione dell'accensione di un rapporto di conto corrente presso la stessa nello scorso esercizio; e per i restanti € 5.000, da quote di partecipazione del Consorzio Terre di Loppiano.

Crediti vs altri (Depositi Cauzionali)

Il saldo di € 5.123 è costituito quanto a € 1.123 dalle somme richieste dalle società di erogazione utenze come depositi cauzionali per allacciamento acqua ed energia elettrica e quanto € 4.000 come cauzione per la partecipazione ad una bando di formazione.

	Importo
Valore al 31/12/2006	2.518
+ incrementi dell'esercizio	4.800
+/- riclassificazioni	
- restituzioni dell'esercizio	2.195
Valore al 31/12/2007	5.123
di cui esigibili oltre l'esercizio	1.123

C) Attivo circolante

II. Crediti

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
667.302	777.988	(110.686)

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Composizione dei crediti dell'attivo circolante:

Descrizione	Valore nominale	Fondo svalutazione	F.do svalut. interessi di mora	Valore netto
Verso Clienti - esigibili entro l'es. succ.	192.010	0	0	192.010
Tributari - esigibili entro l'es. succ.	474.905	0	0	474.905
Tributari - esigibili oltre l'es. succ.	156	0	0	156
Verso Altri - esigibili entro l'es. succ.	231	0	0	231
Totali	**667.302**	**0**	**0**	**667.302**

Movimenti dei crediti dell'attivo circolante:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Crediti verso clienti	49.473	192.010	142.537
Crediti tributari	728.515	475.061	-253.454
Crediti verso altri	0	231	231
Totali	**777.988**	**667.302**	**-110.686**

Purtroppo una delle aziende insediata al polo ha avuto gravi traversie, tali da indurla a cessare l'attività. Il credito nei confronti della società potrebbe non rendersi interamente esigibile: tuttavia non è stato accantonato alcun fondo rischi, in quanto si sta trattando una soluzione transattiva della posizione, con acquisizione da parte di E. di C. spa degli impianti installati dal debitore, e stralcio del credito.

Per quanto attiene la ripartizione dei crediti secondo area geografica si segnala che la società ha intrattenuto rapporti unicamente con clienti residenti nel territorio italiano.

III. Attività finanziarie non immobilizzate

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
0	0	0

Non sono presenti in bilancio

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
131.269	317.461	(186.192)

Il saldo è così suddiviso:

Descrizione	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni + / -
Depositi bancari e postali	114.117	316.044	(201.927)
Assegni	15.500		15.500
Denaro e altri valori in cassa	1.652	1.417	235
Totale	**131.269**	**317.461**	**(186.192)**

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

D) Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
11.961	8.875	3.086

L'importo di € 3.767 è costituito da assicurazioni di competenza dell'esercizio successivo e € 8.194 per commissioni relative alle fideiussioni e di competenza degli esercizi successivi.

Passività

A) Patrimonio netto

Saldo al	Saldo al	Variazioni

31/12/2007	31/12/2006	
5.320.316	4.783.244	537.072

Il seguente prospetto evidenzia le movimentazioni avvenute nell'esercizio e nell'esercizio precedente:

Descrizione	Saldo iniziale	Riparto utile/(Dest. perdita)	Aumenti/Riduzioni di capit.	Altri movimenti	Saldo finale
Capitale	5.000.000	0	552.350	0	5.552.350
Altre riserve	-1	0	0	1	0
Utili (perdite) portati a nuovo	-53.055	0	0	-163.700	-216.755
Utile (perdita) dell'esercizio	-163.700	0	0	146.348	-17.352
Totali	**4.783.244**	**0**	**552.350**	**-17.352**	**5.318.243**

Il capitale sociale della società è pari ad € 5.552.350 ed è suddiviso in n. 111.047 azioni ordinarie del valore nominale di € 50,00 cadauna, sottoscritte e versate per l'intero. L'assemblea straordinaria del 22 settembre 2007 ha deliberato l'aumento di capitale a 5.800.000 mediante emissione di 16.000 nuove azioni da nominali € 50 cadauna, da riservarsi in opzione e prelazione ai soci in proporzione alle azioni possedute, entro il 31 dicembre 2007, con mandato al Consiglio di provvedere al collocamento della azioni eventualmente inoptate presso terzi, con il sovrapprezzo di €10 per ogni azione e con un minimo di 5 azioni per sottoscrittore. Inoltre sempre in tale assemblea è stato deliberato di attribuire al Consiglio di Amministrazione la facoltà di emettere successivamente all'esaurimento del precedente aumento di capitale

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti:

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec. per copert. perdite	Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec. per altre ragioni
Capitale	5.552.350	B			
Perdite portate a nuovo	(216.755)				
Totale	**5.335.595**				
Quota non distribuibile					
Residua quota distribuibile					

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

C) TFR lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 4.230 (€ 3.222 nel precedente esercizio). La variazione è costituita dall'accantonamento al fondo di competenza dell'esercizio 2007 e dall'utilizzo del fondo per la liquidazione a seguito delle dimissioni di un dipendente. La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Saldo iniziale	Acc.ti dell'esercizio	Utilizzi dell'esercizio	Altri movim. dell'eserc. +/(-)	Saldo finale	Variazione
Trattamento fine rapp. lavoro subordinato	3.222	1.984	-976	0	4.230	1.008
Totali	**3.222**	**1.984**	**-976**	**0**	**4.230**	**1.008**

L'importo complessivo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31.12.2007 verso i due dipendenti in forza a tale data.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
3.073.297	3.606.387	(532.998)

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	242.900	282.250	0	525.150
Debiti verso banche	37.481	529.250	1.553.269	2.120.000
Debiti verso fornitori	354.098	15.600	0	369.698
Debiti tributari	9.672	0	0	9.672
Debiti verso istituti di previdenza	1.815	0	0	1.815
Altri debiti	46.962	0	0	46.962
Totale	**692.928**	**827.100**	**1.553.269**	**3.073.297**

I "Debiti verso soci per finanziamenti" sono costituiti da finanziamenti assunti con delibera dell'assemblea ordinaria del 24.04.2005. L'importo complessivo di € 525.150 è riferibile per € 282.250 ad un prestito fruttifero da rimborsarsi entro cinque anni dalla data della delibera, e per € 242.900 ad un prestito infruttifero scadente il 31.12.2008, salvo proroga.

In questo esercizio i finanziamenti fruttiferi sono aumentati di € 3.000 decrementati per € 192.750 in quanto convertiti in capitale sociale; i finanziamenti infruttiferi sono aumentati di € 5.000 e decrementati per € 158.600 anche questi per conversione nel capitale sociale.

In data 04.07.2006, con atto del Notaio Vincenzo Persiani rep. 15617 racc. 3772, è stato stipulato un contratto condizionato di mutuo con garanzia ipotecaria con la Banca Popolare Etica Soc. Coop. per azioni la cui somma è pari a € 2.200.000. La somma mutuata sarà messa a disposizione a richiesta ratealmente. Al 31.12.2007 la società ha richiesto la somma totale di € 2.120.000. La durata di ammortamento del mutuo è di 15 anni, preceduto da un periodo di preammortamento massimo di due anni decorrenti dalla stipula del contratto condizionato di mutuo ipotecario. Il tasso di interesse variabile è determinato su base Euribor a 3 mesi aumentato di 0,80% . Il compenso per decurtazioni e/o estinzioni anticipate è lo 0,0% del capitale rimborsato anticipatamente. Tale importo è stato collocato nei debiti oltre i 5 anni.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali.

Tra i debiti verso fornitori risulta aperto il debito verso la società Ceramiche Riunite, con la quale è sorto un contenzioso che attualmente è in corso di definizione, con il riconoscimento a favore di E. di C. spa di un congruo indennizzo a copertura dei danni diretti e indiretti subiti.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate per ritenute d'acconto da versare e il debito Irap.

Gli "Altri debiti" rappresentano gli stipendi e le collaborazioni da pagare al 31.12.2007, gli interessi sui finanziamenti fruttiferi maturati alla fine dell'esercizio ed il versamento da parte di alcuni soci per prenotazione di azioni.

Per quanto attiene la ripartizione dei debiti secondo area geografica, si segnala che la società ha intrattenuto rapporti unicamente con fornitori residenti nel territorio italiano.

E) Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 3.080 (€ 13.540 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Ratei e risconti passivi:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Risconti passivi	13.540	3.080	-10.460
Totali	**13.540**	**3.080**	**-10.460**

I risconti passivi riguardano la parte di competenza dell'esercizio successivo, degli affitti dei cartelli delle aziende edc italiane.

Conti d'ordine

Descrizione	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni + /-
Beni di terzi presso la società	4.500	4.500	0
Impegni assunti da terzi	884.408	591.885	292.523
	888.908	**596.385**	**292.523**

Gli impegni assunti da terzi riguardano le fideiussioni concesse per i rimborsi IVA.

Si conferma ai sensi dell'art. 2427 1° comma n. 9 c.c. che non si evidenziano altri impegni non iscritti nello Stato Patrimoniale.

Conto economico

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
513.430	**110.141**	**403.289**

Il saldo è così suddiviso:

Descrizione	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni + / -
Ricavi vendite e prestazioni	411.289	86.988	324.301
Altri ricavi e proventi	71.656	23.153	48.503
Incrementi di immobilizzazioni	30.485	0	30.485
Totale	**513.430**	**110.141**	**403.289**

Ricavi per categoria di attività

Ricavi per affitti	158.863
Rimborsi per consumi e spese condominiali	46.301
Rimborsi per spese anticipate	86.930
Ricavi per noleggio sale	13.691
Prestazioni per servizi vari e i accoglienza	54.995
Ricavi per Expo' e altri eventi	50.510

Altri ricavi e proventi

Tale voce è rappresentata per € 70.446 da un contributo per il consolidamento del terreno erogato dall'azienda nostra confinante.

Incrementi di immobilizzazioni

Riguarda la parte di interessi passivi capitalizzati in relazione alla parte immobile non ancora entrata in funzione.

B) Costi della produzione

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci.

L'importo è composto esclusivamente da costi sostenuti per l'acquisto di cancelleria e stampati.

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 260.482 (€ 188.228 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Importo
Spese di manutenzione e riparazione	3.869
Prestazioni assimilate al lavoro dipendente	16.622
Spese telefoniche	18.720
Assicurazioni	3.559
Servizi per convegni	43.591
Spese di viaggio e trasferta	3.809
Spese newsletter	3.112
Spese condominiali	91.994
Consulenze varie	60.593
Emolumenti sindaci	4.230
Spese bancarie	2.347
Altri servizi	8.036
Totali	**260.482**

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 1.634 (€ 0 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Importo
Affitti e locazioni	1.634
Totali	**1.634**

Costi per il personale

La voce, pari complessivamente ad € 41.200 comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi il costo delle ferie non godute, accantonamenti di legge e quote dovute per contratti collettivi.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 28.034 (€ 14.008 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Importo
Imposte di bollo	1.707
ICI	22.861
Imposta di registro	1.702
Diritti camerali	450
Abbonamenti riviste, giornali ...	385
Altri oneri di gestione	929
Totali	**28.034**

Interessi e altri oneri finanziari

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 12 del Codice Civile viene esposta nel seguente

prospetto la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari":

Descrizione	Relativi a prestiti obbligaz.	Relativi a debiti verso banche	Altri	Totale
Altri	0	0	89.112	89.112
Totali	**0**	**0**	**89.112**	**89.112**

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento. In particolare la quota relativa agli acquisti dei mobili e arredi ammonta a € 5.000, quella relativa alle macchine d'ufficio elettroniche a € 952, quella relativa alle attrezzature a € 59 e la quota ammortamento del fabbricato a € 82.648. L'entità di tale ammortamento è stata calcolata, per la parte di immobile già in funzione all'inizio dell'esercizio, con l'aliquota del 3% mentre per le altre unità immobiliari, tenendo conto dell'effettivo utilizzo del bene, per i mesi dalla data dell'agibilità di ogni unità immobiliare, senza tuttavia applicare l'aliquota ridotta, ma il 3%.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
(87.235)	(3.525)	(83.710)

Il saldo è così suddiviso:

Descrizione	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni + / -
Proventi finanziari diversi	1.877	11.144	(9.267)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(89.112)	(14.669)	(74.443)
Totale	**(87.235)**	**(3.525)**	**(83.710)**

I "proventi finanziari diversi" sono costituiti da interessi attivi maturati sui depositi bancari e postali. Negli oneri finanziari sono stati imputati gli interessi maturati sul prestito fruttifero dei soci, calcolati al tasso del 2% annuo, e gli interessi maturati sul mutuo ipotecario già illustrato in precedenza.

Imposte sul reddito dell'esercizio

Imposte sul reddito

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Descrizione	Imposte correnti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (Oneri) trasparenza
IRAP	6.016	0	0	0
Totali	**6.016**	**0**	**0**	**0**

Altre informazioni

Dati sull'occupazione

L'organico medio aziendale ha subito variazioni: la società ha in carico alla fine dell'esercizio due dipendenti part-time.

Ammontare dei compensi spettanti ad amministratori e sindaci

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e ai membri del Collegio sindacale.

Qualifica	Compenso
Amministratori	12.548
Collegio sindacale	4.230

Rendiconto finanziario

Disponibilità finanziare iniziali a breve termine	**317.461**
Cassa contanti e assegni	1.417
Depositi bancari e postali	316.044
Flusso finanziario da attività di esercizio	**-10.584**
Utile/perdita di esercizio	-17.352
Ammortamenti	100.964
Variazione netta del fondo Tfr ed altri fondi	1.008
Variazione del capitale circolante netto	-95.204
Flusso finanziario da attività di investimento in immobilizzazioni	**384.608**
Investimenti in partecipazioni	0
Investimenti in beni immateriali e materiali	384.608
Flusso finanziario da attività di finanziamento	**209.000**
Finanziamenti Soci	8.000
Versamento capitale	201.000
Flusso finanziario netto d' esercizio	**- 186.192**
Disponibilità finanziarie finali a breve termine	**131.269**
Cassa contanti e assegni	17.152
Depositi bancari e postali	114.117

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.

Relazione sulla gestione del bilancio di esercizio al 31/12/2007

> ***"Il mio augurio è che le imprese già presenti e quelle che vorranno unirsi al Polo Lionello, siano una viva testimonianza di unità e una concreta risposta ai problemi economici del modo di oggi, attraverso la realizzazione di una economia nuova, basata sulla condivisione dei beni, e sull'amore ai poveri."***
>
> ***Chiara Lubich***

Signori Azioni,
abbiamo il piacere di sottoporre al Vostro esame ed alla Vostra approvazione il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2007 che riporta un risultato negativo pari ad € 17.352, dopo aver contabilizzato ammortamenti per € 100.964.
Ad integrazione delle informazioni fornite dal bilancio di esercizio, riproponiamo qui di seguito una sintesi del conto economico e le poste riclassificate della struttura patrimoniale e finanziaria.

Sintesi dei dati patrimoniali, finanziari ed economici

(valori espressi in unità di euro)

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società, confrontato con quello dell'esercizio precedente, è il seguente:

	31/12/2007	31/12/2006
Valore della produzione	513.430	110.141
Costi esterni	295.368	205.290
Valore Aggiunto	**(218.062)**	**(95.149)**
Costo del lavoro	41.200	28.432
Margine Operativo Lordo	**(176.862)**	**(123.581)**
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	100.964	36.594
Risultato Operativo	**(75.898)**	**(160.175)**
Oneri finanziari	89.112	14.669
Proventi finanziari e straordinari	1.878	11.144
Risultato prima delle imposte	**(11.336)**	**(163.700)**
Imposte sul reddito	6.016	
Risultato netto	**(17.352)**	**(163.700)**

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società, confrontato con quello dell'esercizio precedente, è il seguente:

		31/12/2007	31/12/2006
Immobilizzazioni			
Immobilizzazioni immateriali		24.559	28.321
Immobilizzazioni materiali		7.548.636	7.261.230
Crediti a medio-lungo termine		1.123	2.518
Totale immobilizzazioni nette	**(a)**	**7.574.318**	**7.292.069**
Rimanenze		0	0
Crediti commerciali e altre attività a breve		683.263	786.863
(-) debiti commerciali e altre passività operative		426.967	1.751.427
(-) fondi rischi e spese operative		0	0
Capitale circolante commerciale netto	**(b)**	**256.296**	**-964.564**

CAPITALE INVESTITO OPERATIVO	**c=(a+b)**	**7.830.614**	**6.327.505**
(-) Fondo TFR e altri fondi		4.230	3.222
	(d)	**4.230**	**3.222**
CAPITALE INVESTITO OPERATIVO NETTO	**e=(c-d)**	**7.826.384**	**6.324.283**
Partecipazioni e titoli		10.000	10.000
Liquidità immediata		131.269	317.461
Attività finanziarie	**(f)**	**141.269**	**327.461**
CAPITALE INVESTITO COMPLESSIVO	**g=(e+f)**	**7.967.653**	**6.651.744**
coperto da:			
Patrimonio netto		5.318.243	4.783.244
Debiti finanziari a breve termine		280.381	
Debiti finanziari a lungo termine		2.369.029	1.868.500
CAPITALE RACCOLTO		**7.967.653**	**6.651.744**

Andamento della gestione

E', quello chiuso lo scorso 31 dicembre, il primo anno che ha visto il Polo Lionello Bonfanti, iniziare la propria fase operativa con l'insediamento delle prime aziende. Nondimeno sono continuate le attività edificatorie, poiché l'immobile non è ancora ultimato, né al secondo piano per gli uffici, né per quanto riguarda le sistemazioni esterne; vi sono ancora degli spazi liberi, non ancora affittati (anche se abbiamo opzioni in tal senso) per cui possiamo ben sostenere di essere ancora nella fase di "start up".

Esaminiamo dunque la specifica attività sociale svolta, distinguendo, anche nell'esercizio in rassegna, l'ambito operativo–edificatorio, quello dei rapporti con le aziende che si sono installate o si vanno installando al Polo Lionello ed infine quello più generale delle relazioni e rapporti sociali con altre aziende e con il territorio.

Investimenti – fase edificatoria

Nel corso del 2007 sono proseguiti i lavori di finitura, con riguardo al completamento dell'impianto antincendio, la realizzazione di una scala di sicurezza per l'attività di libreria al primo piano della galleria, la realizzazione della sala convegni al II piano.

Per quanto riguarda la sistemazione della palificata posteriore all'entrata, i progetti proposti sono stati ancora accolti dal Comune con riserva di alcune modifiche e stiamo attendendo la formalizzazione del permesso, per poter coprire la "palificata" in fondo alla galleria e dare una ordinata sistemazione al verde. Rimangono inoltre da completare otto uffici al secondo piano.

Le aziende e la gestione del Polo

Le aziende presenti ad oggi al Polo Lionello, con le quali abbiano concluso contratto di locazione o di affitto di azienda (necessario per chi esercita attività commerciali) sono già state illustrate nella relazione al precedente esercizio.

Sono loro, quelli che definiamo gli "abitanti" del Polo, i protagonisti della vita del Polo stesso e, costituiti da alcuni mesi in commissioni, impegnati in prima persona in diverse attività, quali:
- una maggiore visibilità del Polo, così che possa sempre più essere conosciuto nel territorio,
- una presenza degli imprenditori anche nei giorni di festa, in cui sono molti i visitatori, in modo che chi passa dall'immobile abbia la possibilità di conoscere la realtà progettuale, anche morale, sottesa ai prodotti che acquista

- una sempre maggiore cura dell'immagine, considerando che, data la presenza di molte aziende commerciali, occorre che l'immagine sia coniugata con le necessità proprie di tali aziende.

Dalla collaborazione con gli imprenditori è nata la Expo 2007, svoltasi dal 25 al 30 di Ottobre; più che una esposizione di prodotti e servizi di aziende, si potrebbe definire un vasto insieme di workshops in cui, in un incontro di idealità, professionalità e possibilità di sinergie, è stato messo in risalto, nelle sue molteplici sfaccettature, il tema del "Prendersi Cura".

L'Expo è stata "costruita" dagli stessi imprenditori del Polo Lionello, che hanno chiamato a parteciparvi partner economici, istituzioni, associazioni, istituti bancari con cui in questo primo anno hanno attivato rapporti e contatti. La Expo è stata "colorata" ed abbellita da piantine donate per l'occasione da un vivaio di Ischia, dalle opere degli artisti Kwok Hung Lau, Ciro e Angelo Falmi.

Un momento significativo è stato l'inaugurazione della stessa Expo', alla quale ha partecipato, in rappresentanza e a nome della Regione Toscana, l'assessore Massimo Toschi, nonché il sindaco del Comune di Incisa in Val d'Arno, Fabrizio Giovannoni. Da loro stessi sono stati tratteggiati i passi fatti in un anno di vita del Polo e le prospettive di sviluppo che già intravedevano.

Presenti nel complesso circa 3000 persone, i cinque giorni della Expo sono stati laboratorio di dialogo e di creatività per operatori economici in senso ampio: non solo imprenditori o manager, ma anche lavoratori, casalinghe, consumatori e bambini. Si sono succeduti venti tra seminari, presentazioni di prodotti e servizi, approfondimenti tecnici, lancio di nuove iniziative, (vedi www.polarizziamoci.it), che hanno fatto emergere idee e progetti per un'economia al servizio dell'uomo.

Tre le principali tematiche affrontate nella Expo, quelli considerati punti di partenza per una riflessione sul recupero di un più giusto equilibrio tra esigenze del mercato e crescita di persone e comunità: la Crescita, le Potenzialità Aziendali, i Bisogni Effettivi.

Con la partecipazione del sottosegretario all'Istruzione Letizia De Torre e dell'assessore regionale alle politiche sociali Gianni Salvatori, si è affrontato, nell'ottica della crescita delle nuove generazioni, il tema del rapporto tra scuola, apprendimento, servizio ed impresa.

Sul tema della crescita del territorio si sono proposte soluzioni per il risparmio energetico basate su energie alternative; la domenica è stata dedicata all'infanzia, un tempo delicato e determinante della persona umana, in cui il primo impegno è il crescere.

Riguardo alle Potenzialità Aziendali, nei giorni dell'Expo si è reso disponibile per le aziende uno sportello gratuito di consulenza e nei vari workshop si sono analizzate, quale punto di forza per lo sviluppo di tali potenzialità tecniche per "ridisegnare l'azienda partendo dal management", possibilità di innovazione tecnologica, nuove tecniche di marketing dell'era del Web, strategie per la sicurezza e per un migliore utilizzo aziendale delle informazioni. Si è trattato anche del problema di grande attualità della sicurezza sul lavoro.

Quale risposta ai Bisogni effettivi del territorio, il gruppo di operatori sanitari confluiti nella Associazione "Salve! Health to share. Onlus" hanno presentato un progetto di Formazione ed anche annunciato lo studio per la fattibilità di un Poliambulatorio al Polo, con lo scopo di migliorare la offerta sanitaria del territorio.

Arcobaleno Valdarno srl ha organizzato la presentazione di tre libri sui temi del management, con l'autore Andrea Rosa, dell'economia civile ed economia di comunione, presenti gli autori, Stefano Zamagni e Luigino Bruni ed il prof. Niccolò Bellanca dell'Università di Firenze; questi, nel suo intervento, ha posto una serie di interessanti domande nate dalla ricerca che un dipartimento della stessa Università sta svolgendo sul Polo Lionello.

Luigino Bruni ha definito il Polo come : " ... Laboratorio che raccoglie la sfida della comunione radicale, che può aiutare a far crescere quella 'vita' indispensabile per far si che possa realizzarsi il disegno per il quale è stato pensato".

Ci sembra che la Expo sia stato un passo in questa direzione.

* * *

Ricordiamo brevemente le aree di intervento della vostra società, ora che la fase edificatoria è stata, sostanzialmente conclusa.

- **Gestione condominiale**: è stato confermato quale amministratore il consigliere Silvano Roggero, che mantiene i rapporti con le aziende installate.
- **Servizi di formazione:** sin dall'inizio della vita del polo, l'aspetto della formazione ha svolto un ruolo importante, poiché permette di trasmettere, anche in ambiti strettamente tecnici, il

pensiero e la vita dell'economia di comunione. Tra le aziende del Polo, in questo anno, alcune hanno organizzato corsi di vario tipo.

La società E. di C. s.p.a. nel luglio 2007, rispondendo ai requisiti richiesti, è stata accreditata dalla Regione Toscana come Agenzia formativa; avremo così la possibilità di accedere a bandi sulla formazione finanziata e riconosciuta.
Questo è stato possibile grazie alla professionalità e competenza di persone come Pierluigi Staderini, attuale direttore e coordinatore del nostro ente.
Entro giugno la Regione richiede una nuova presentazione della domanda per rivalutare i requisiti; in tal senso la nostra società sta ultimando un nuovo organigramma e valutando la possibilità di presentazione di progetti formativi.

La formazione delle nuove generazioni ci sta particolarmente a cuore, e pertanto in molte occasioni alcuni dei consiglieri, assieme agli imprenditori, hanno accolto al Polo Lionello, per alcune ore, e anche per più giorni gruppi di studenti, soprattutto delle scuole superiori, interessati ad approfondire il progetto dell'economia di comunione. In particolare una classe di una scuola di Palermo ha svolto presso il Polo uno stage di 10 giorni nei quali, con l'ausilio di alcune aziende di economia di comunione, hanno svolto il loro progetto dal titolo "Dalla scuola al lavoro: i professionisti della parola – scrittura ed immagini come strumento di promozione sociale". Abbiamo visto giovani, che nulla conoscevano del progetto edc, cambiare in questi giorni i propri atteggiamenti condividendo con noi un'esperienza entusiasmante.

- **Servizi:** sono operativi i servizi – in parte erogati direttamente dalla vostra società, in parte da aziende installate al Polo - di tenuta di contabilità, di consulenza del lavoro, di sussidio per la ricerca di finanziamenti, assistenza informatica, assistenza commerciale, convenzioni assicurative e bancarie, prevenzione e sicurezza sul lavoro. Inoltre il Polo dispone di uffici da affittare secondo le esigenze, anche temporanee, degli utenti, di una sala di formazione per 40-45 persone di una sala riunioni con 20-25 posti a sedere; di una sala per convegni per una capienza di 90 persone; anche la galleria, semi-coperta, di 275 mq, può ospitare eventi. Si è aggiunta negli ultimi mesi dell'anno la sala al secondo piano che può accogliere fino a 90 persone, e divisibile in due spazi rispettivamente di 60 e 30 postazioni. Naturalmente tutte le sale sono state allestite con apparecchiature che permettono riproduzioni audio video, nonché la possibilità di videoconferenze. Tali disponibilità di spazi possono essere corredati anche da servizi di segretariato, servizi logistici e di hostess. Sono state concluse convenzioni con strutture alberghiere e un'azienda del Polo è disponibile a fornire coffee break, aperitivi, brunch e pranzi a buffet.

* * *

E' evidente che il "core business" della nostra società è, oggi, rappresentata dalla gestione condominiale ma a ben guardare molti dei costi che oggi sosteniamo sono dovuti anche a tutta una serie di servizi di sviluppo ed accoglienza che, per loro natura, non sono immediatamente forieri di ricavi.
Proprio nell'elaborazione del bilancio che oggi sottoponiamo al Vostro esame ed alla Vostra approvazione, è emersa la necessità di un'analisi più sistematica per centri di costo, proprio per non far gravare sulla gestione immobiliare dei costi che a tale gestione non afferiscono. Accanto ed in parallelo a tale tipo di analisi stiamo dando particolare enfasi a tutte le attività collaterali che possano portare un beneficio economico alla società: è vero che la funzione di E. di C. è anche quella di essere vessillifera di un nuovo modo di essere e di proporsi, ma questa non può ledere i principi di economia, a cui un'azienda deve attenersi; stiamo quindi elaborando un sistema di controllo di gestione che permette una migliore analisi dei costi, una loro più attenta allocazione così da poter individuare meglio gli ambiti operativi nei quali potremmo muoverci.

Gestione finanziaria

Anzitutto dobbiamo ringraziare coloro che hanno voluto aderire al nuovo aumento di capitale sociale e, soprattutto coloro che hanno voluto tramutare il prestito infruttifero in capitale; purtroppo per l'esecuzione del capitale sociale mancano più di 200.000 euro e dobbiamo chiedere anche a voi tutti,

proprio in questa sede, di farvi interpreti di questa esigenza che risponde anche alla necessità di limitare gli oneri finanziari.
D'altra parte è bene ricordare che il capitale sociale della società è di Euro 5.552.350 al 31.12.2007, ma la valutazione del complesso immobiliare fatta più di un anno or sono supera gli Euro 8.000.000; ne deriva che, ancorchè oggi, proprio per la fase di start up in cui siamo e dell'incompleta copertura di tutti gli spazi da affittare, non siamo in grado di registrare un utile economico, certamente le azioni hanno conservato il loro valore che si è, anzi, incrementato.
D'altra parte non abbiamo potuto esimerci dall'adire al credito bancario per completare l'ultima parte dell'immobile, cioè questo secondo piano; già abbiamo richieste per utilizzare questi spazi e questo ci permetterà di far fronte in gran parte agli impegni assunti.
Il piano di tesoreria, a regime almeno della gestione immobiliare, permette di rimborsare i mutui concessi, mentre per una migliore economia di gestione occorre affiancare al core business, alcune attività che a nostro parere potranno essere sicuramente foriere di interessanti sviluppi.

Le relazioni e rapporti esterni

Come era stato anticipato lo scorso anno, l'Università di Firenze, con il finanziamento di Banca Etica, attraverso i professori Bellanca e Libanora e con un gruppo di studenti, ha approntato un interessante studio sulla vostra società e sulle aziende inserite nel Polo Lionello, guardando anche all'impatto che questa realtà ha sugli abitanti del Comune, e sul rapporto con gli azionisti e con le realtà circostanti.

Il 25 maggio 2007 è stata sottoscritta la Convenzione di Cooperazione Istituzionale, Accademica e Scientifica tra l'Università di Malaga e l'E. di C. In tale occasione è stata presentata l'Economia di Comunione e il Polo Lionello.

E' sempre attivo il nostro sito, www.edicspa.com, da cui soci e non possono attingere le notizie riguardanti la vita della società e le attività.
Anche nel 2007 sono stati pubblicati due numeri del notiziario a voi dedicato; molte le risposte positive da parte dei soci, che chiedono anche un maggior coinvolgimento nella vita della società.
I mezzi di informazione anche quest'anno si sono interessati della vita delle aziende del Polo, in particolare nel momento della expo 2007.

Come già anticipato nella parte della relazione dove abbiamo illustrato l'evento Expo', si stanno facendo sempre più importanti i rapporti con le istituzioni sia comunali, ma anche provinciali e regionali. Anche le aziende presenti al Polo, in altre occasioni, hanno avuto modo di entrare in contatto e collaborare con il Comune e la Provincia di Firenze.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio Evoluzione prevedibile della gestione

Dopo la chiusura dell'esercizio sono stati concordati l'affitto di due nuovi spazi, oltre a occupare di nuovo il laboratorio lasciato libero da una nostra azienda.

Sta prendendo anche sempre più campo l'attività di convegnistica; la struttura è già stata prenotata da una associazione per tre momenti formativi nell'anno che terrà a livello nazionale, con circa cento partecipanti che saranno presenti per due giornate consecutive.

Rapporti con società consociate e correlate art. 2428 c.c.

Come già esposto in Nota Integrativa, la Società non possiede azioni proprie, non controlla e non è controllata da altre società.

Imposte sul reddito dell'esercizio

Le imposte sul reddito riguardanti l'esercizio in corso ammontano a € 6.016. In questo esercizio avremmo potuto accantonare anche imposte differite positive, a causa delle perdite fiscali degli esercizi precedenti; tuttavia il consiglio ha ritenuto opportuno non effettuare tale accantonamento, pur prevedendo possibili utili già nel prossimo esercizio, per motivi di trasparenza
L'ammontare dell'Ici pagata nel presente esercizio, per la parte di immobile ultimata ammonta a € 22.861.

Documento programmatico sulla sicurezza

Ai sensi dell'allegato B, punto 26, del D.Lgs. n. 196/2003 recante CODICE IN MATERIA DI PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI, gli amministratori danno atto che la Società ha provveduto all'adeguamento delle misure in materia di protezione dei dati personali, alla luce delle disposizioni introdotte dal D.Lgs. n. 196/2003 secondo i termini e le modalità ivi indicate.

Destinazione del risultato d'esercizio

Mentre ci poniamo a Vostra disposizione per ogni eventuale elemento di informazione Vi necessitasse, Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato, così come Vi proponiamo di riportare a nuovo la perdita così emersa.

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI AI SENSI DEGLI ARTT. 2409-TER, CO. 1, LETT. C) E 2429, CO. 2 DEL CODICE CIVILE

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2007

All'Assemblea dei Soci della Società E di C S.p.A.

Il progetto di bilancio che viene sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione - che è stato messo a disposizione del Collegio Sindacale nel rispetto dei termini previsti dall'art. 2429 C.C. - presenta, in sintesi, le seguenti risultanze:

Stato patrimoniale

Attività	€	8.398.850
Passività e Fondi	€	3.080.607
Patrimonio netto	€	5.318.243
di cui risultato di esercizio	€	(17.352)

Conto Economico

Valore della produzione	€	513.430
Costi della produzione	€	437.532
Differenza	€	75.898
Proventi ed oneri finanziari	€	(87.235)
Proventi ed oneri straordinari	€	1
Risultato prima delle imposte	€	(11.336)
Imposte dell'esercizio	€	(6.016)
Risultato di esercizio	€	(17.352)

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31.12.2007 la nostra attività è stata ispirata alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dai consigli nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri.

In particolare :

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo ottenuto dagli Amministratori durante le verifiche periodiche svolte informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazione di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue partecipate e possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere , sono conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti o azzardate in

potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo, durante l'esercizio 2007, verificato - attraverso il soggetto incaricato del controllo contabile - che non siano emersi dati e informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione. Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni, dal soggetto incaricato del controllo contabile, e l'esame dei documenti aziendali e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denuncie ex art. 2408 c.c.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Abbiamo esaminato il bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2007, in merito al quale riferiamo quanto segue.

Non essendo a noi demandato il controllo analitico di merito sul contenuto del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella relazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma quattro, c.c.

Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale ha rilasciato parere favorevole, ai sensi dell'articolo 2426 C.C., punto 5, inerente l'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale dei costi di impianto e di ampliamento, e precisamente degli oneri notarili sostenuti per l'aumento di capitale sociale deliberato in data 22.09.2007.

Abbiamo verificato la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri doveri e non abbiamo osservazioni al riguardo.

Considerando anche le risultanze dell'attività svolta dall'organo di controllo contabile, risultanze contenute nell'apposita relazione accompagnatoria del bilancio medesimo, proponiamo all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31.12.2007, così come redatto dagli Amministratori.

Incisa Val d'Arno, lì 31 marzo 2008

MAZARS & GUÉRARD

E.DI.C. S.P.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2007 e
Relazione della società di revisione ai sensi
dell'art.2409-*ter* del Codice Civile

MAZARS

MAZARS

E.Di.C. S.P.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2007 e Relazione della società di revisione ai sensi dell'art.2409-*ter* del Codice Civile

Data di emissione rapporto	:22 aprile 2008
Numero rapporto	:GVR/RVN/lsc/Rapp.439/2008

MAZARS

Relazione della società di revisione sul bilancio d'esercizio ai sensi dell'art.2409-*ter* del Codice Civile

Agli Azionisti della
E.Di.C. S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di E.Di.C. S.p.A., chiuso al 31 dicembre 2007. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli Amministratori della E.Di.C. S.p.A. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.

2. Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

   Per il giudizio relativo al bilancio d'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione emessa da altra società di revisione in data 12 Aprile 2007.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della E.Di.C. S.p.A. al 31 dicembre 2007 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso è pertanto redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Società.

Firenze, 22 Aprile 2008

Mazars & Guérard S.p.A.

Raffaele Vanni
Socio – revisore contabile

Giovanni Varriale
Socio – revisore contabile

MAZARS & GUÉRARD
VIA FIUME, 11 – 50123 FIRENZE
TEL. +39 055 27 19 601 - FAX. +39 055 27 19 602 - www.mazars.it

SPA - CAPITALE SOCIALE € 2.449.500,00 I.V. - SEDE LEGALE: C.SO DI PORTA VIGENTINA, 35 - 20122 MILANO
REA N. 1059307 - COD. FISC. N. 01507630489 - P. IVA 05902570158 - AUTORIZZATA AI SENSI DI L. 1966/39 - REGISTRO DEI REVISORI CONTABILI GU 60/1997
ALBO SPECIALE DELLE SOCIETÀ DI REVISIONE CON DELIBERA CONSOB N° 10829 DEL 16/07/1997
UFFICI IN ITALIA: BOLOGNA - FIRENZE - MILANO - NAPOLI - PADOVA - PALERMO - ROMA – TORINO - UDINE