



Edi 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 € 5.791.650,00 i.v.

BILANCIO D'ESERCIZIO al 31 dicembre 2008

Assemblea ordinaria E. di C. SpA

- *Avviso di convocazione*
- *Bilancio d'esercizio al 31.12.2008*
- *Relazione sulla Gestione al 31.12.2008*
- *Relazione del Collegio Sindacale sul bilancio chiuso al 31.12.2008*
- *Relazione della Società di Revisione*

Consiglio di Amministrazione

Mario Spreafico *Presidente*
Maria Giovanna Rigatelli *Vice Presidente*
Cecilia Mannucci *Amministratore delegato*
Cecilia Olimpia Cantone *Consigliere*
Giuseppe Manzo *Consigliere*
Elda Carigi *Consigliere*
Eva Gullo *Consigliere*
Giuliana Zubani *Consigliere*
Silvano Roggero *Consigliere*
Luca Crivelli *Consigliere*

Collegio Sindacale

Dott. Pietro Losco *Presidente*
Dott. Michele Mennuti *Sindaco Effettivo*
Dott.ssa. 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 5.791.650,00 (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 30 aprile 2009 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 23 maggio alle ore 16 stesso luogo, per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno

- 1) Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2008: relazione della gestione del Consiglio di Amministrazione, relazione del Collegio Sindacale e approvazione del bilancio.
- 2) Nomina del Consiglio di Amministrazione previa determinazione del numero dei suoi componenti e del Presidente dello stesso.
- 3) Nomina del Collegio Sindacale, del Presidente dello stesso e determinazione dei compensi.
- 4) Varie ed eventuali.

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

I sigg.ri soci sono pregati di provvedere alla propria registrazione entro le ore 15.30.

Incisa in Val D'Arno, 29 marzo 2009

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

(Mario Spreafico)

Bilancio d'esercizio al 31.12.2008

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2008	31/12/2007
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI		
Tot. crediti verso soci per vers. ancora dovuti (A)	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	4.275	7.182
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	0	332
3) Diritti di brevetto ind. e utilizzo opere ing.	1.824	2.276
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.053	1.358
7) Altre	14.132	13.411
Totale immobilizzazioni immateriali (I)	21.284	24.559
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	6.301.427	5.261.944
3) Attrezzature industriali e commerciali	612	730
4) Altri beni	75.990	54.191
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	2.046.694	2.231.771
Totale immobilizzazioni materiali (II)	8.424.723	7.548.636
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>		
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	0	4.000
Esigibili oltre l'esercizio successivo	1.158	1.123
Totale crediti verso altri	1.158	5.123
Totale Crediti (2)	1.158	5.123
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	11.158	15.123

Totale immobilizzazioni (B)	8.457.165	7.588.318
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
<i>I) Rimanenze</i>		
Totale rimanenze (I)	0	0
<i>II) Crediti</i>		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	66.623	192.010
Totale crediti verso clienti (1)	66.623	192.010
4-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	267.180	474.905
Esigibili oltre l'esercizio successivo	156	156
Totale crediti tributari (4-bis)	267.336	475.061
5) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	5.310	231
Totale crediti verso altri (5)	5.310	231
Totale crediti (II)	339.269	667.302
<i>III - Attività finanziarie che non costit. imm.</i>		
Totale attività finanz. che non costit. imm. (III)	0	0
<i>IV - Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali	288.227	114.117
2) Assegni	0	15.500
3) Danaro e valori in cassa	665	1.652
Totale disponibilità liquide (IV)	288.892	131.269
Totale attivo circolante (C)	628.161	798.571
D) RATEI E RISCONTI		
Ratei e risconti attivi	11.389	11.961
Totale ratei e risconti (D)	11.389	11.961
TOTALE ATTIVO	9.096.715	8.398.850

PASSIVO	31/12/2008	31/12/2007
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	5.791.650	5.552.350
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	47.860	0
III - Riserve di rivalutazione	500.000	0
IV - Riserva legale	0	0
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0
<i>VII - Altre riserve, distintamente indicate</i>		
Totale altre riserve (VII)	12.001	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-234.107	-216.755
<i>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</i>		
Utile (perdita) dell'esercizio	-40.270	-17.352
Utile (Perdita) residua	-40.270	-17.352
Totale patrimonio netto (A)	6.077.134	5.318.243
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
Fondo imposte latenti	100.000	0
Totale fondi per rischi e oneri (B)	100.000	0
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPP. DI LAVORO SUB.		
	5.889	4.230
D) DEBITI		
3) Debiti verso soci per finanziamenti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	510.500	242.900
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	282.250
Totale debiti verso soci per finanziamenti (3)	510.500	525.150
4) Debiti verso banche		
Esigibili entro l'esercizio successivo	108.436	37.481
Esigibili oltre l'esercizio successivo	2.052.969	2.082.519
Totale debiti verso banche (4)	2.161.405	2.120.000
5) Debiti verso altri finanziatori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	4.260
Totale debiti verso altri finanziatori (5)	0	4.260

7) Debiti verso fornitori

Esigibili entro l'esercizio successivo	178.075	369.698
Totale debiti verso fornitori (7)	178.075	369.698

12) Debiti tributari

Esigibili entro l'esercizio successivo	6.057	9.672
Totale debiti tributari (12)	6.057	9.672

13) Debiti vs istituti di prev. e sicur. sociale

Esigibili entro l'esercizio successivo	1.596	1.815
Totale debiti vs ist. prev. e sicur. soc. (13)	1.596	1.815

14) Altri debiti

Esigibili entro l'esercizio successivo	8.165	42.702
Esigibili oltre l'esercizio successivo	43.628	0
Totale altri debiti (14)	51.793	42.702

Totale debiti (D)	2.909.426	3.073.297
--------------------------	------------------	------------------

E) RATEI E RISCONTI

Ratei e risconti passivi	4.266	3.080
--------------------------	-------	-------

Totale ratei e risconti (E)	4.266	3.080
------------------------------------	--------------	--------------

TOTALE PASSIVO	9.096.715	8.398.850
-----------------------	------------------	------------------

CONTI D'ORDINE

	31/12/2008	31/12/2007
--	-------------------	-------------------

5) RISCHI E IMPEGNI

Beni presso l'impr. a tit. deposito o comodato	5.100	4.500
Impegni assunti da terzi	1.040.698	884.408
Totale rischi e impegni	1.040.698	888.908

TOTALE CONTI D'ORDINE	1.045.798	888.908
------------------------------	------------------	----------------

CONTO ECONOMICO

	31/12/2008	31/12/2007
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	409.265	411.289
4) Incrementi di immobiliz. per lavori interni	40.885	30.485
5) Altri ricavi e proventi		
Altri	56.892	71.656
Totale altri ricavi e proventi (5)	56.892	71.656
Totale valore della produzione (A)	507.042	513.430
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) Per materie prime, sussid., di consumo e merci	2.102	5.218
7) Per servizi	246.161	260.482
8) Per godimento di beni di terzi	1.900	1.634
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	23.958	30.125
b) Oneri sociali	7.602	9.047
c) Trattamento di fine rapporto	1.673	1.984
e) Altri costi	191	44
Totale costi per il personale (9)	33.424	41.200
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	7.692	12.304
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	126.589	88.660
Totale ammortamenti e svalutazioni (10)	134.281	100.964
14) Oneri diversi di gestione	47.021	28.034
Totale costi della produzione (B)	464.889	437.532
Differ. tra valore e costi della produzione (A-B)	42.153	75.898
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) Altri proventi finanziari:		
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	3.695	1.877
Totale proventi diversi dai precedenti (d)	3.695	1.877

Totale altri proventi finanziari (16)	3.695	1.877
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	134.514	89.112
Totale interessi e altri oneri finanziari (17)	134.514	89.112
Totale prov. e oneri finanz (C) (15+16-17+-17-bis)	-130.819	-87.235
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZ.:		
Totale rettifiche di attività finanz. (D) (18-19)	0	0
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI:		
20) Proventi		
Plusvalenze da alienazioni ricavi non iscr. n.5	0	0
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	3	1
Altri	0	0
Totale proventi (20)	3	1
Totale delle partite straordinarie (E) (20-21)	3	1
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D+-E)	-88.663	-11.336
22) Imposte sul reddito dell'es. corr. diff. ant.		
Imposte correnti	0	6.016
Imposte differite	-48.393	0
Totale imposte sul reddito dell'esercizio (22)	-48.393	6.016
23) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	-40.270	-17.352

Nota Integrativa al bilancio chiuso al 31.12.2008

Premessa

Il bilancio chiuso al 31/12/2008, di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, comma 1 del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis, comma 1 c.c., e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

I criteri di valutazione di cui all'art 2426 Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio, e non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli artt. 2423 bis, secondo comma e 2423, quarto comma del Codice Civile.

Ove applicabili sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dagli organi professionali competenti in materia contabile, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

Le voci dell'Attivo e del Passivo appartenenti a più voci dello Stato patrimoniale sono specificatamente richiamate.

Criteri di redazione

Conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

Criteri di valutazione

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene, con indicazione in forma esplicita degli ammortamenti e delle svalutazioni effettuate.

In particolare, i diritti di brevetto industriale ed i diritti di utilizzazione delle opere d'ingegno sono ammortizzati in base alla loro presunta durata di utilizzazione, comunque non superiore a quella fissata dai contratti di licenza.

L'ammortamento dei costi sostenuti per l'accensione dei prestiti è rapportato alla durata dei medesimi.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore; questo non è mantenuto se nei successivi esercizi vengono meno le ragioni della rettifica effettuata.

L'iscrizione e la valorizzazione delle poste inserite nella categoria delle immobilizzazioni immateriali è stata operata con il consenso del Collegio Sindacale, ove ciò sia previsto dal Codice Civile.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato con indicazione in forma esplicita degli ammortamenti e delle svalutazioni effettuate.

Sono state applicate le seguenti aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% in caso di acquisizioni nell'esercizio, in quanto ritenute rappresentative dell'effettivo deperimento:

Fabbricati: 3%

Attrezzature industriali e commerciali: 15%

Altri beni:

– mobili e arredi: 12%

– macchine ufficio elettroniche: 20%

In deroga ai criteri sopra illustrati, le attrezzature che, per le loro caratteristiche tecniche, sono soggette a continuo rinnovamento sono state iscritte tenendo conto di un valore costante, conformemente alla disposizione contenuta nell'articolo 2426, punto 12 del Codice Civile.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori.

Le partecipazioni in altre imprese non controllate e/o collegate sono state iscritte al costo di acquisto, eventualmente rettificato sulla base delle perdite rilevate dalle società partecipate, e perciò esposte ad un valore inferiore al costo di acquisizione stesso.

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono esposti al valore di presunto realizzo. Detto valore è stato determinato rettificando il valore nominale dei crediti esistenti in modo da tenere conto di tutti i rischi di mancato realizzo.

Crediti

I crediti dell'attivo circolante sono iscritti al valore di presunto realizzo. Detto valore è stato determinato rettificando il valore nominale dei crediti esistenti in modo da tenere conto di tutti i rischi di mancato realizzo.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economica.

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

Debiti

I debiti sono indicati tra le passività in base al loro valore nominale.

Impegni, garanzie e rischi

Sono esposti al loro valore contrattuale in calce allo Stato Patrimoniale, secondo quanto stabilito dal terzo comma dell'articolo 2424 del Codice Civile.

Costi e ricavi

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

STATO PATRIMONIALE

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 21.284 (€ 24.559 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Costo storico es. pr.	Rivalutaz. es. pr.	Svalutaz. es. pr.	F.do ammort. es. pr.	Valore iniziale
Costi di impianto e di ampliamento	79.301	0	0	72.119	7.182
Costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità	14.815	0	0	14.483	332
Diritti di brevetto ind. e utilizzo opere ing.	12.559	0	0	10.283	2.276
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	3.045	0	0	1.687	1.358
Altre	14.624	0	0	1.213	13.411
Totali	124.344	0	0	99.785	24.559

Descrizione	Acquisiz. / Capitalizz.	Alienazioni	Riclassif.(a)/da altre voci	Svalut./Ripr. valore dell'es.	Rivalutazioni dell'esercizio
Costi di impianto e di ampliamento	1.039	0	0	0	0
Costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità	0	0	0	0	0
Diritti di brevetto ind. e utilizzo opere ing.	1.680	0	0	0	0
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0	-2	0	0
Altre	1.700	0	0	0	0
Totali	4.419	0	-2	0	0

Descrizione	Ammortamenti	Totale rivalutaz. es. corr.	Totale svalutaz. es. corr.	F.do ammort. es. corr.	Valore finale
Costi di impianto e di ampliamento	3.946	0	0	0	4.275
Costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità	332	0	0	0	0
Diritti di brevetto ind. e utilizzo opere ing.	2.132	0	0	0	1.824

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	303	0	0	0	1.053
Altre	979	0	0	0	14.132
Totali	7.692	0	0	0	21.284

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" pari a € 14.132 è così composta:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Spese pluriennali mutuo	13.411	14.132	721
Totali	13.411	14.132	721

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 3 del Codice Civile, viene esposta nei seguenti prospetti la composizione dei costi di impianto e ampliamento.

I costi iscritti sono ragionevolmente correlati ad una utilità protratta in più esercizi, e sono ammortizzati sistematicamente in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione, in ragione del 20% annuo.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 8.424.723 (€ 7.548.636 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Costo storico es. pr.	Rivalutaz. es. pr.	Svalutaz. es. pr.	F.do ammort. es. pr.	Valore iniziale
Terreni	1.748.289	0	0	0	1.748.289
fabbricato	3.610.100	0	0	96.445	3.513.655
Attrezzature industriali e commerciali	789	0	0	59	730
Altri beni	63.687	0	0	9.496	54.191
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.231.771	0	0	0	2.231.771
Totali	7.654.636	0	0	106.000	7.548.636

Descrizione	Acquisiz. / Capitalizz.	Alienazioni	Riclassif.(a)/ da altre voci	Svalut./R ipr. valore dell'es.	Rivalutazioni dell'esercizio	Ammortamenti	Valore finale
Terreni	90.727	0	0	0	0	0	1.839.016
fabbricato	465.200	0	0	0	600.000	116.444	4.462.411
Attrezzature industriali e commerciali	0	0	0	0	0	118	612
Altri beni	31.826	0	0	0	0	10.027	75.990
Immobilizzazioni in corso e acconti	280.123	0	465.200	0	0	0	2.046.694
Totali	867.876	0	465.200	0	600.000	126.589	8.424.723

L'incremento del valore del fabbricato riguarda alcune parti dell'immobile, che, nel corso dell'esercizio 2008, sono entrate in funzione, essendo state completate hanno ottenuto l'agibilità. In particolare in data 16 maggio 2008 sono entrate in funzione la sala del secondo piano ed un laboratorio ad uso magazzino nel lato destro della Galleria.

Tale importo totale è stato trasferito dalle immobilizzazioni in corso.

L'incremento della posta di bilancio "immobilizzazioni in corso e acconti" riguardano la realizzazione degli uffici del secondo piano ed i primi acconti per l'esecuzione di opere del Poliambulatorio.

Le acquisizioni degli altri beni riguardano l'allestimento completo della sala convegni del secondo piano.

Rivalutazioni immobiliari

In applicazione del DL 185/2008 convertito nella Legge 2/2009 il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto opportuno rivalutare i cespiti immobiliari di proprietà sociale. La rivalutazione è stata operata sulla scorta di una relazione tecnica e perizia di stima redatta dall'ing. Luca Vienni, ingegnere, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Pistoia che ha esplicitato i valori immobiliari sia della costruzione conclusa sia della costruzione in corso di approntamento.

Il consiglio di amministrazione ha ritenuto opportuno:

1. limitare la rivalutazione al mero aspetto civilistico, in quanto non è nell'intenzione della società procedere ad alcuna alienazione dell'immobile, ma semplicemente "riallineare", almeno parzialmente, i valori dell'immobile a quelli correnti;
2. non procedere ad alcuna rivalutazione sulla parte in corso di edificazione, ancorchè la perizia abbia considerato un oggettivo incremento dei valori, in quanto non tutti gli appalti di finiture sono stati assegnati e non si è in grado di valutare eventuali, possibili maggiori oneri da sostenersi per il completamento, la rivalutazione, quindi, afferisce la parte di cespiti completato (cioè la parte che già ha avuto la sua iscrizione catastale e già entrato in funzione, producendo correlati benefici economici);

Si precisa inoltre che:

1. la rivalutazione è stata contenuta nella somma di Euro 600.000, rispetto alla valutazione peritale, che assegna alla parte di costruzione completata un valore complessivo di Euro 7.914.100;
2. le poste contabili coinvolte nella rivalutazione sono:
 - 2.1 il valore del cespite, incrementato di Euro 600.000;
 - 2.2 la posta relativa al "saldo attivo di rivalutazione" per l'ammontare di Euro 500.000, posta che, come ben noto potrà essere in futuro utilizzata a copertura delle perdite con l'obbligo di reintegro, salvo opportuna delibera dell'assemblea straordinaria;
 - 2.3 il fondo imposte latenti, costituito in Euro 100.000, quale valore attuale di un fondo imposte future che la società sarebbe chiamata ad assolvere nel caso di esitazione del bene rivalutato.

A parte ogni dettaglio di carattere tecnico si è voluto semplicemente sottolineare come il valore patrimoniale del bene di proprietà sociale, già alla data del 31.12.2007, fosse superiore ai costi stessi di costruzione, naturalmente sempre riferendosi alle costruzioni concluse; conformemente alla norma di Legge non si è proceduto alla rivalutazione del terreno.

La rivalutazione così ottenuta non ha influito in alcun modo sul conto economico dell'esercizio in rassegna e influenzerà, ai soli fini civilistici, nei futuri esercizi per via del maggior ammortamento strumentale nella misura del 3% della rivalutazione stessa.

La voce "Altri beni" pari a € 75.990 è così composta:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Mobili e macchine ordinarie ufficio	57.757	89.583	31.826
Macchine d'ufficio elettroniche	5.930	5.930	0
Totali	63.687	95.513	31.826

Immobilizzazioni finanziarie - Partecipazioni

Le partecipazioni comprese nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 10.000 (€ 10.000 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Costo storico es. pr.	Rivalutaz. es. pr.	Svalutaz. es. pr.	Valore iniziale
Partecipazioni in altre imprese	10.000	0	0	10.000
Totali	10.000	0	0	10.000

Descrizione	Acquisiz. / Sottoscriz.	Alienazioni	Riclassif. ad altre voci	Riclassif. da altre voci
Partecipazioni in altre imprese	0	0	0	0
Totali	0	0	0	0

Descrizione	Svalut./Ripr. valore dell'es.	Rivalutazioni dell'esercizio	Totale rivalutazioni es. corr.	Totale svalutazioni es. corr.	Valore finale
Partecipazioni in altre imprese	0	0	0	0	10.000
Totali	0	0	0	0	10.000

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.

Immobilizzazioni finanziarie - Crediti

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 1.158 (€ 5.123 nel precedente esercizio).

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

Descrizione	Importo nominale iniziale	Fondo svalutazione iniziale	Valore netto iniziale	Variazione nell'esercizio	Importo nominale finale	Fondo svalutazione finale	Valore netto finale (formula)
Verso altri esigibili oltre es. succ.	0	0	0	0	0	0	0
Depositi cauzionali in denaro esigibili entro es.	4.000	0	4.000	-4000	0	0	0
Depositi cauzionali in denaro esigibili oltre es.	1.123	0	1.123	35	1.158	0	1.158
Totali	5.123	0	5.123	3.965	1.158	0	1.158

Il saldo di € 1.158 è costituito dalle somme richieste dalle società di erogazione utenze come depositi cauzionali per allacciamento acqua ed energia elettrica.

Attivo circolante - Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 339.269 (€ 667.302 nel precedente esercizio) 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.	66.623	0	0	66.623
Tributari - esigibili entro l'es. succ.	267.180	0	0	267.180

Tributari - esigibili oltre l'es. succ.	156	0	0	156
Verso Altri - esigibili entro l'es. succ.	5.310	0	0	5.310
Totali	339.269	0	0	339.269

Movimenti dei crediti dell'attivo circolante:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Crediti verso clienti	192.010	66.623	-125.387
Crediti tributari	475.061	267.336	-207.725
Crediti verso altri	231	5.310	5.079
Totali	667.302	339.269	-328.033

Ulteriori informazioni in merito ai "Crediti per imposte anticipate" vengono fornite nella sezione "Fiscalità anticipata e differita".

Attivo circolante - Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 288.892 (€ 131.269 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Depositi bancari e postali	114.117	288.227	174.110
Assegni	15.500	0	-15.500
Denaro e valori in cassa	1.652	665	-987
Totali	131.269	288.892	157.623

Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

Descrizione	Entro i 12 mesi	Oltre i 12 mesi	Oltre i 5 anni	Totale
Verso clienti - Circolante	66.623	0	0	66.623
Crediti tributari - Circolante	267.180	156	0	267.336
Verso altri - Circolante	5.310	0	0	5.310
Totali	339.113	156	0	339.269

Crediti - Ripartizione per area geografica

Ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile, 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.

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a € 11.389 (€ 11.961 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Ratei e risconti attivi:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Risconti attivi	11.961	11.389	-572
Totali	11.961	11.389	-572

Composizione dei risconti attivi:

Descrizione	Importo
Risconti su assicurazioni	3.877
risconti per commissioni fidejuss	4.110
risconti per Areco rspp 2009/2010	3.000
risconti per abb.internet	402
Totali	11.389

Oneri finanziari imputati a voci di Stato Patrimoniale

Nel corso dell'esercizio sono stati imputati oneri finanziari per € 40.885 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.

Patrimonio Netto

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 6.077.133 (€ 5.318.243 nel precedente esercizio). Nel prospetto riportato di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto.

Descrizione	Saldo iniziale	Riparto utile/(Dest. perdita)	Aumenti/Riduzioni di capit.	Altri movimenti	Saldo finale
Capitale	5.552.350	0	239.300	0	5.791.650
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0	47.860	0	47.860
Riserve di rivalutazione	0	0	0	500.000	500.000
Altre riserve, distintamente indicate	0	0	0	12.001	12.001
Utili (perdite) portati a nuovo	-216.755	-17.352	0	0	-234.107
Utile (perdita) dell'esercizio	-17.352	17.352	0	-40.270	-40.270
Totali	5.318.243	0	287.160	471.731	6.077.134

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, punto 7-bis del Codice Civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti seguenti:

Descrizione	Saldo finale	Apporti dei soci	Utili	Altra natura	Liber am. disponibile	Distribuibili e con vincoli	Non distribuibile	Utilizzo per copertura perdite	Altri utilizzi	*
Capitale	5.791.650	0	0	0	0	0	5.791.650	0	0	B
Riserva da soprapprezzo delle azioni	47.860	0	0	0	0	0	47.860	0	0	B
Riserve di rivalutazione	500.000	0	0	0	0	0	500.000	0	0	B
Altre riserve, distintamente indicate	12.001	0	0	0	0	0	12.001	0	0	B
Utili (perdite) portati a nuovo	-234.107	0	0	0	0	0	0	0	0	

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

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, punto 17 del Codice Civile relativamente ai dati sulle azioni che

compongono il capitale della società, al numero ed al valore nominale delle azioni sottoscritte nell'esercizio sono desumibili dai prospetti seguenti:

Descrizione	Num. azioni iniziali	Valore azioni inizio es.	Num. azioni sottoscritte e es.	Valore azioni sottoscritte e es.	Num. azioni altri movimenti	Val. azioni altri movimenti	Num. azioni fine esercizio	Val. azioni fine esercizio
Ordinarie	111.047	5.552.350	4.786	239.300	0	0	115.833	5.791.650
Totali	111.047	5.552.350	4.786	239.300	0	0	115.833	5.791.650

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. Nel corso dell'anno sono state sottoscritte 4.786 nuove azioni. 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

In relazione al disposto dall'articolo 2427, punto 18 del Codice Civile, non vi sono specificate le informazioni riguardanti le azioni di godimento, le obbligazioni convertibili in azioni ed i titoli o valori simili emessi dalla società.

FONDO PER RISCHI E ONERI

Come precedentemente enunciato è stato accantonato il fondo imposte latenti, costituito in Euro 100.000, quale valore attuale di un fondo imposte future che la società sarebbe chiamata ad assolvere nel caso di esitazione del bene rivalutato.

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 5.889 (€ 4.230 nel precedente esercizio). 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	4.230	0	0	1.659	5.889	1.659
Totali	4.230	0	0	1.659	5.889	1.659

Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 2.909.426 (€ 3.073.297 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Debiti verso soci per finanziamenti	525.150	510.500	-14.650
Debiti verso banche	2.120.000	2.161.405	41.405
Debiti verso altri finanziatori	4.260	0	-4.260
Debiti verso fornitori	369.698	178.075	-191.623
Debiti tributari	9.672	6.057	-3.615
Debiti vs ist. prev. e secur. soc.	1.815	1.596	-219
Altri debiti	42.702	51.793	9.091
Totali	3.073.297	2.909.426	-163.871

Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

Descrizione	Entro i 12 mesi	Oltre i 12 mesi	Oltre i 5 anni	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	510.500	0	0	510.500
Debiti verso banche	108.436	487.771	1.565.198	2.161.405
Debiti verso fornitori	178.075	0	0	178.075
Debiti tributari	6.057	0	0	6.057
Debiti vs ist. prev. e secur. sociale	1.596	0	0	1.596
Altri debiti	8.165	43.628	0	51.793
Totali	812.829	531.399	1.565.198	2.909.426

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

Descrizione	Deb. non ass. da garanz. reali	Deb. assistiti da garanz. reali	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	510.500	0	510.500
Debiti verso banche	0	2.161.405	2.161.405
Debiti verso fornitori	178.075	0	178.075
Debiti tributari	6.057	0	6.057
Debiti vs ist. prev. e secur. soc.	1.596	0	1.596
Altri debiti	51.793	0	51.793
Totali	748.021	2.161.405	2.909.426

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. Con decorrenza 4/7/2008 e con atto ricognitivo di debito del 25/6/2008 è iniziato l'ammortamento del mutuo con un esborso di € 38.595 come prime rate di rimborso di capitale.

La durata di ammortamento del mutuo è di 15 anni, è stato 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.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate per ritenute d'acconto da versare, e i debiti per imposte sostitutive.

La voce "Debiti vs ist. Prev. e secur. soc." comprende i debiti inps, dipendenti e gestione separata, i contributi Inail ed il debito verso il Fondo Est.

Gli "Altri debiti" rappresentano gli stipendi e le collaborazioni da pagare al 31.12.2008, gli interessi sui finanziamenti fruttiferi maturati alla fine dell'esercizio e gli interessi sui depositi cauzionali sugli affitti.

Debiti - Ripartizione per area geografica

Ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile, 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.

Finanziamenti effettuati dai soci

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti i finanziamenti effettuati dai soci della società, ai sensi dell'art. 2427, punto 19-bis del Codice Civile:

Descrizione	Importo	di cui con clausola postergaz.	di cui fruttiferi
Esigibili entro l'es. succ.	510.500	0	286.000
Totali	510.500	0	286.000

I "Debiti verso soci per finanziamenti" sono costituiti da finanziamenti assunti con delibera dell'assemblea ordinaria del 24.04.2005. L'importo complessivo di € 510.500 è riferibile per € 286.000 ad un prestito fruttifero da rimborsarsi entro l'anno 2009, e per € 224.500 ad un prestito infruttifero scadente il 31.12.2009, salvo proroga.

In questo esercizio i finanziamenti fruttiferi sono aumentati di € 3.750; i finanziamenti infruttiferi sono decrementati per € 18.400 per conversione nel capitale sociale o restituzione.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 4.266 (€ 3.080 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Ratei e risconti passivi:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Ratei passivi contrib.ferie14a dipend.	0	2.516	2.516
Risconti passivi per expo	3.080	1.750	-1.330
Totali	3.080	4.266	1.186

Garanzie, impegni e rischi

Alla data di chiusura dell'esercizio, risultano in essere le seguenti garanzie: Vengono di seguito riportate ulteriori informazioni concernenti gli impegni e gli altri conti d'ordine:

Descrizione	Saldo Iniziale	Saldo Finale	Variazione
- Beni presso l'impr. a tit. deposito o comodato	4.500	5.100	600
- Fideiussioni di terzi	884.408	1.040.698	156.290
Totale garanzie impegni e rischi	888.908	1.045.798	156.890

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

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 10 del Codice Civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività e per aree geografiche:

Suddivisione delle vendite e delle prestazioni per categorie di attività:

Descrizione	Importo
Ricavi per affitti	217.914
rimborsi per consumi e spese condominiali	82.609
rimborsi spese anticipate	17.021
ricavi per noleggio sale	39.910
prestazioni per servizi vari	31.825
ricavi per expo ed altri eventi	8.330
convegnistica ed altri servizi	11.656
Totali	409.265

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi € 56.892 (€ 71.656 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Importo
Contributi vari reg.per assunzion.	2.500
Arrotondamenti e abbuoni attivi	182
Sopravv/insuss. Attive	4.310
Altre sopravv. e plusvalenze	49.900
Totali	56.892

La nota integrativa dell'esercizio precedente era indicato nella voce "i debiti verso fornitori" il debito verso la società Ceramiche Riunite, con la quale era sorto un contenzioso che nel corso dell'esercizio è giunto a definizione con la firma di un accorto transitivo in data 29/04/2008, con lo stralcio del debito a favore di E. di C. spa. Tale soluzione transattiva risulta nella voce di bilancio "Altre sopravv. e plusvalenze".

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 246.161 (€ 260.482 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Importo
Spese di manutenzione e riparazione	4.800
Prestazioni assimilate al lavoro dipendente	14.170
Pubblicità	3.803
Spese telefoniche	7.783
Assicurazioni	12.240
Servizi per convegni	18.844
Spese di viaggio e trasferta	4.132
Consulenze varie e amministrative	52.978
Servizi vari	1.969
Spese Newsletter	7.240
Emolumenti sindaci	4.762
Spese per condominio	110.453
Spese bancarie e postali	2.987
Totali	246.161

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 1.900 (€ 1.634 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Importo
Noleggio attrezzature	1.900
Totali	1.900

Costi per il personale

La voce, pari complessivamente ad € 33.424 comprende l'intera spesa per i due dipendenti part-time, 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 € 47.021 (€ 28.034 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Importo
Imposte di bollo	687
ICI	25.704
Imposta di registro	1.521
Diritti camerali	898
Perdite su crediti	12.112
Abbonamenti riviste, giornali ...	29
Sopravvenienze e insuss. pass.	633
Altri oneri di gestione	5.437
Totali	47.021

La posta perdite su crediti è scaturita dall'accordo transattivo avvenuto con la società Tabor Art. s.a.s di Charles Skapin, nel quale si è convenuto la chiusura della controversia con saldo e stralcio del credito.

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- Altri ":

Descrizione	Relativi a prestiti obbligaz.	Relativi a debiti verso banche	Altri	Totale
Interessi attivi su depositi bancari	0	0	-654	-654
Plusvalenze da cessioni titoli	0	0	-3.041	-3.041
Interessi passiv. su mutui	0	122.588	0	122.588
Spese per fidejussioni	0	0	5.978	5.978
Interessi su finanz. Fruttiferi	0	0	5.714	5.714
Interessi passivi v/altri debiti	0	0	234	234
Totali	0	122.588	8.231	130.819

I "proventi finanziari diversi" sono costituiti da interessi attivi maturati sui depositi bancarie e da plusvalenza dovuta alla vendita dei titoli pronto termine.

Negli "oneri finanziari" sono stati imputati gli interessi maturati sul prestito fruttifero dei soci, calcolati al tasso del 2% annuo, gli interessi maturati sul mutuo ipotecario già illustrato in precedenza, dalle spese per il rilascio di fidejussioni e dagli interessi maturati sui depositi cauzionali.

Proventi straordinari

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 13 del Codice Civile il seguente prospetto riporta la composizione dei proventi straordinari:

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	3
Totali	3

Oneri straordinari

Non sono presenti importi inerenti quanto disposto dall'art. 2427, punto 13 del Codice Civile.

Imposte sul reddito

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Descrizione	Imposte correnti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (Oneri) trasparenza
IRES	0	-48.393	0	0
IRAP	0	0	0	0
Totali	0	-48.393	0	0

Fiscalità anticipata e differita

Si è provveduto alla rilevazione parziale delle imposte differite relative alle perdite Ires degli esercizi precedenti.

Composizione e movimenti intervenuti nelle passività per imposte differite e nelle attività per imposte anticipate

La composizione ed i movimenti della voce "Crediti per imposte anticipate" concernenti le differenze temporanee deducibili sono così rappresentati:

Descrizione	IRES	IRES	IRAP	TOTALE
	da diff. tempor.	da perdite fiscali	da diff. tempor.	
1. Importo iniziale	0	0	0	0
2. Aumenti	0	0	0	0
2.1. Imposte anticipate sorte nell'esercizio	0	48.393	0	48.393
2.2. Altri aumenti	0	0	0	0
3. Diminuzioni		0	0	0
3.1. Imposte anticipate annullate nell'esercizio	0		0	0
3.2. Altre diminuzioni	0	0	0	0
4. Importo finale	0	48.393	0	48.393

Altre Informazioni

Operazioni di locazione finanziaria

Non vi sono informazioni concernenti operazioni di locazione finanziaria, ai sensi dell'art. 2427, punto 22 del

Codice Civile.

Composizione del personale

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, punto 15 del Codice Civile:

Descrizione	Numero dipendenti iniziali	Assunzioni nell'esercizio	Dimiss./licenz. nell'esercizio	Passaggi di categoria +/-	Numero dipendenti finali	Dipendenti medi dell'esercizio
Impiegati	2	0	0	0	2	0
Totali	2	0	0	0	2	0

Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, punto 16 del Codice Civile:

Qualifica	Compenso
Amministratori	13.978
Collegio sindacale	4.762

Operazioni con dirigenti, amministratori, sindaci e soci

Non sussistono informazioni relative a operazioni effettuate con dirigenti, amministratori, sindaci e soci della società o di imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime, conformemente alle indicazioni fornite dai principi contabili nazionali.

Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice Civile

La società non è soggetta a direzione o coordinamento da parte di società o enti.

Partecipazioni in imprese comportanti responsabilità illimitata

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2361, comma 2 del Codice Civile, si segnala che la società ha non assunto partecipazione comportante la responsabilità illimitata in società .

Relazione sulla Gestione al 31.12.2008

“Non si può fare un’economia nuova, una politica nuova, una scienza nuova, una medicina nuova senza <uomini nuovi>. Occorrono persone che abbiano il carisma dell’unità nella propria anima e che lo possano dare a piene mani, in modo da cambiare il mondo, la nostra società.”

Chiara Lubich

Signori Azionisti,

sottoponiamo al Vostro esame ed alla Vostra approvazione il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2008 che riporta un risultato negativo pari ad Euro 40.270, dopo aver contabilizzato ammortamenti per Euro 134.281.

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

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

CONTO ECONOMICO SCALARE				
	esercizi	31.12.2008	31.12.2007	Variazione
Valore della produzione		507.043	513.430	-1,24%
Costi della produzione				
Consumo di beni		2.102	5.218	-59,72%
Prestazione di servizi		246.161	257.400	-4,37%
Spese per godimento beni di terzi		1.900	1.634	16,28%
Oneri diversi di gestione		45.424	31.115	45,99%
Valore aggiunto	(a)	211.456	218.063	-3,03%
% sui ricavi di vendita		41,70%	42,47%	
Costi per il personale		33.424	41.200	-18,87%
MOL o EBITDA	(b)	178.032	176.863	0,66%
% sui ricavi di vendita		35,11%	34,45%	
Amm.to immobilizzazioni materiali		126.589	88.660	42,78%
Amm.to immobilizzazioni immateriali		7.692	12.303	-37,48%

Reddito operativo o EBIT	(c)	43.751	75.900	-42,36%
% sui ricavi di vendita		8,63%	14,78%	
Altri proventi finanziari		3.695	1.877	
(-)Interessi e oneri a partecipate		0	0	
(-)Altri oneri finanziari		-134.514	-89.111	
Reddito corrente	(d)	-87.068	-11.334	
% sui ricavi di vendita		-17,17%	-2,21%	
Proventi straordinari		1	0	
(-)Oneri straordinari		0	-2	
Reddito ante imposte	(e)	-87.067	-11.336	
% sui ricavi di vendita		-17,17%	-2,21%	
Imposte sul reddito		-46.797	6.016	
REDDITO NETTO	(f)	-40.270	-17.352	
% sui ricavi di vendita		-7,94%	-3,38%	

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA				
	esercizi	31.12.2008	31.12.2007	Variazione
Immobilizzazioni				
Immobilizzazioni immateriali		21.284	24.558	-3.274
Immobilizzazioni materiali		8.424.722	7.548.637	876.085
Crediti a medio-lungo termine		156	156	0
Totale immobilizzazioni nette	(a)	8.446.162	7.573.351	872.811
Rimanenze		0	0	0
Crediti commerciali e altre attività a breve		350.501	679.107	-328.606
(-) debiti commerciali e altre passività operative		-241.787	-426.966	185.179
(-) fondi rischi e spese operative		-100.000	0	-100.000
Capitale circolante commerciale netto	(b)	8.714	252.141	-243.427
CAPITALE INVESTITO OPERATIVO	c=(a+b)	8.454.876	7.825.492	629.384
(-) Fondo TFR e altri fondi		-5.889	-4.230	-1.659
	(d)	-5.889	-4.230	-1.659
CAPITALE INVESTITO OPERATIVO NETTO	e=(c-d)	8.448.987	7.821.262	627.725

Partecipazioni e titoli	10.000	10.000	0
Crediti finanziari a lungo termine	1.158	1.124	34
Crediti finanziari a breve termine	0	4.000	-4.000
Liquidità immediata	288.892	131.269	157.623
Attività finanziarie	(f) 300.050	146.393	153.657

CAPITALE INVESTITO COMPLESSIVO	g=(e+f)	8.749.037	7.967.655	781.382
---------------------------------------	----------------	------------------	------------------	----------------

coperto da:

Patrimonio netto	6.077.132	5.318.245	758.887
Debiti finanziari a lungo termine	2.563.469	2.649.410	-85.941
Debiti finanziari a breve termine	108.436	0	108.436

CAPITALE RACCOLTO	(h)	8.749.037	7.967.655	781.382
--------------------------	------------	------------------	------------------	----------------

Posta la suddetta riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indici di bilancio, secondo le indicazioni del D.Lgs. 32/2007 e secondo i suggerimenti del documento approvato dal consiglio nazionale dei dottori commercialisti ed esperti contabili:

A) Indicatori di struttura finanziaria

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Peso delle Immobilizzazioni	Immobilizzazioni	92,85%	90,17%
	Totale attivo		
Peso del Capitale Circolante	Attivo circolante	7,15%	9,83%
	Totale attivo		
Peso del Capitale Proprio	Capitale proprio	66,81%	63,32%
	Totale passivo		
Peso delle Passività Consolidate	Passività consolidate	28,24%	31,60%
	Totale passivo		
Peso delle Passività Correnti	Passività Correnti	4,95%	5,08%
	Totale Passivo		

B) Indicatori di situazione finanziaria

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Indice di Disponibilità	Attivo Circolante	1,44	1,93
	Passività Correnti		
Indice di Liquidità	Liq. Diff. + Liq. Immed.	1,42	1,90

	Passività Correnti			
Indice di Autocopertura del Capitale Fisso	$\frac{\text{Patrimonio Netto}}{\text{Immobilizzazioni}}$	0,72		0,70
Grado di Copertura dell'Attivo Immobilizzato	$\frac{\text{PN} + \text{Deb. Fin. a m/l Termine}}{\text{Immobilizzazioni}}$	1,02		1,05

Considerazioni generali

Prima di addentrarci nella disamina della gestione della Vostra società e delle aspettative future, desideriamo proporre una breve riflessione di carattere generale, che riguarda più propriamente l'ambito macroeconomico in cui tutti operiamo.

La Vostra società vive ed opera assieme a tutte le altre aziende nel particolare clima di questo momento storico, e quindi si rapporta con la situazione di grave crisi globale generalizzata: grandi imprese che si ridimensionano, piccole e medie imprese soffocate dalla mancanza di credito, disoccupazione, fondi pensione privati in difficoltà, aumento della povertà, aggravarsi della situazione economica nei paesi emergenti.

Alcuni dati impressionanti: nel 2008, la crisi ha causato 14 milioni di disoccupati in più; se la contrazione della produzione e degli scambi continuasse, nel 2009 potrebbero aggiungersi altri 38 milioni di disoccupati. Molti appartengono ai gruppi più deboli (donne, migranti, lavoratori non specializzati, giovani in cerca di prima occupazione), che spesso non hanno accesso ad alcuna forma di protezione sociale e per i quali perdere il lavoro significa scivolare sotto la soglia della povertà: nel 2009, tra il 40 e il 50 per cento della popolazione mondiale non riuscirà a superare i due dollari al giorno di reddito.

Sentiamo però che questo momento di profonda crisi è, insieme, una forte sfida e che, ora più che mai, E. di C. s.p.a. è chiamata ad essere quella piccola luce che "in mezzo alle tenebre, per quanto piccola sia, si vede anche da lontano", come ci ha ricordato Chiara Lubich nel 2003, quando la Vostra società muoveva i primi passi. Ed in quella stessa occasione, Chiara ha ricordato le parole degli organizzatori di un importante convegno a Strasburgo: "Sta qui, nell'Economia di comunione, la speranza per il futuro".

La profonda crisi finanziaria che stiamo attraversando e di cui è ancora difficile valutare la gravità, può essere occasione positiva per ripensare l'assetto globale dell'economia e della finanza. In tanti invocano una rinnovata *governance* globale, oggi che molti "pilastri" dell'economia e della finanza mondiale si stanno sgretolando, mostrando l'estrema fragilità del sistema e delle istituzioni.

Del resto, la necessità di questa revisione è evidente anche a causa dell'emergere di questioni venute in luce con la globalizzazione, tra le quali le migrazioni, la questione ambientale, quella fiscale; tutte questioni che pongono domande a cui occorre rispondere a livello globale.

Il disordine della finanza ricade naturalmente sul sistema economico e quindi sulle persone, sugli imprenditori, sui lavoratori. E sono per prime le persone, singole o in gruppo, che possono e debbono reagire a questa crisi, che investe non solo il campo economico, ma quello dei valori, della cultura, della vita in tutti i suoi aspetti.

Occorre, a nostro parere, ripartire da qui, da queste considerazioni, per lanciare dei segnali positivi alla società e riportare la speranza in questi giorni bui.

E' l'uomo il vero protagonista dello sviluppo, non il denaro e la tecnica, e tanto meno il facile guadagno, fatto balenare da una finanza senza regole, ed è solo dall'impegno fattivo dell'uomo che l'economia può rimettersi in marcia.

La Vostra società porta – come più volte abbiamo ricordato – un nome impegnativo: economia di comunione. Nel suo statuto è ricordato lo scopo per cui è nata, esiste.

L'economia di comunione è nata per i poveri, perché “tra voi non vi sia più alcun indigente”.

In questi anni non è ancora stato possibile costituire il “fondo” previsto dall’art. 36.1 dello statuto, in favore degli indigenti: lo sapevamo, ce lo siamo ripetuto le scorse assemblee. La costruzione del Polo Lionello non è ancor ultimata, ancora una parte dei locali è sfitta, le attività collaterali, molto promettenti ed importanti per conseguire una economia di gestione, non sono ancora pienamente operative.

Ma, in questo momento di crisi, sentiamo ancor più forte la chiamata a rispondere alla domanda dei poveri, a lavorare per loro, in funzione di loro: sia impegnandoci ancora di più per realizzare utili, sia portando avanti – e questo lo si sta facendo sin dai primi passi della Vostra società – la cultura che ispira l'economia di comunione.

La crisi che stiamo attraversando è, *in primis*, una crisi di valori: sentiamo che occorre più che mai portare in luce i valori di condivisione, di comunione, di un'economia che sia al servizio dell'uomo, in primo luogo di chi maggiormente soffre. Il valore della fraternità, tra i singoli, i popoli, le nazioni, puntando al bene comune universale, bene comune dell'intera famiglia umana (cfr *Pacem in terris* n. 69).

Per uscire dalla crisi occorre mobilitare le migliori energie: vorremmo dirvi che la Vostra società è per questo, in prima linea e, pur soffrendo assieme alle altre per questi momenti difficili, sente ancor più la chiamata ad essere “di comunione”.

* * *

Passando ora alla disamina più specifica di quanto operato nell'esercizio in rassegna, esaminiamo vari aspetti in cui siamo stati impegnati.

Andamento della gestione immobiliare: contratti di affitto – laboratori e uffici vuoti

I contratti di affitto in essere sono 26 tra locazione di uffici e laboratori nonché contratti di affitto di rami di azienda per gli spazi commerciali. Il volume di affari realizzato nell'esercizio è pari a Euro 251.682. Restano da locare 1380 mq di superficie da adibire a laboratorio con un potenziale di circa Euro 82.800 di fatturato. Considerando tutti gli spazi occupati, a regime arriveremo intorno a Euro 360.000,00 di volume di affari. Anche per l'esercizio in rassegna la Vostra Società ha dovuto e voluto farsi carico di spese condominiali per locali vuoti e per “differenza” su spese condominiali, per un costo complessivo di circa 34.000.

Investimenti: incrementi 2008

Nel 2008 si sono conclusi i lavori di allestimento del secondo piano uffici con la realizzazione di 8 uffici, una sala convegni ed un grande spazio adiacente polifunzionale.

Sempre nell'esercizio è iniziato il consolidamento della palificata di contenimento della scarpata retrostante. Sono iniziati, a fine 2008, i lavori per la realizzazione di un Poliambulatorio medico di 400 mq.

Il progetto prevede la realizzazione di cinque studi dentistici, tre locali per la fisioterapia, due ambulatori specialistici, in locale per diagnostica specialistica.

Attività di convegnistica – attività 2008 – potenzialità – programmazione

Come già evidenziato nello scorso esercizio, una attività di sicuro interesse è l'attività di organizzazione per la pianificazione e la gestione di eventi e congressi, convention e meetings.

La struttura, ormai consolidata, offre una sala di formazione con una capienza fino a 45 persone, di una sala riunioni con 20 posti a sedere, una sala per convegni con una capienza di 90 persone eventualmente divisibile in due spazi rispettivamente di 60 e 30 postazioni e, adiacente alla sala del secondo piano, è fruibile uno spazio multifunzionale destinabile a colazioni di lavoro, pranzi a buffet, spazi espositivi. Naturalmente tutte le sale sono state allestite con apparecchiature che permettano riproduzioni audio video, nonché la possibilità di videoconferenze.

La sinergia con alcune aziende del Polo, le convenzioni con strutture alberghiere, i servizi di segretariato, i servizi logistici e di hostesses, ha permesso di offrire a organizzazioni e associazioni esterne al Polo, un servizio completo, anche per periodi di più giornate consecutive.

Da un punto di vista economico l'attività nel 2008 ha dato un esito positivo netto di circa 19.000.

E' in programma un progetto di ricerca di convenzioni con enti e associazioni di categoria del territorio, con le quali abbiamo contatti.

Nel 2008 abbiamo ospitato nella struttura anche tre momenti di approfondimento del progetto di economia di comunione, con percorsi formativi rivolti ad operatori economici e giovani. In videoconferenza si sono collegati anche altri punti di ascolto da diverse regioni italiane.

Agenzia formativa: nuovo accreditamento – corsi 2008/2009 – certificazione di qualità

Nel corso del 2008 la società ha provveduto a presentare la nuova richiesta per l'accreditamento di E. di C. spa come agenzia formativa, riconosciuta dalla Regione Toscana. L'esito positivo ha imposto l'obbligo di ottenere entro un anno dal nuovo decreto di riconoscimento – luglio 2009 – la certificazione di qualità. Già dalla fine del 2008, il nostro personale, con la collaborazione di un consulente, si è dedicato allo studio per l'ottenimento della certificazione. Come riferimento per gestire i propri aspetti qualitativi, E di C utilizza UNI EN ISO 9001:2008 (Sistemi di gestione per la qualità) per governare in modo coerente le responsabilità della direzione, le risorse, le metodologie di realizzazione dei servizi formativi e le attività di misurazione, analisi e miglioramento.

La politica della qualità ha evidenziato come E. di C. possa fornire i servizi formativi professionalizzanti, tali da soddisfare il più possibile le esigenze e le aspettative dei partecipanti (dipendenti, quadri, dirigenti), delle organizzazioni che li inviano, di chi eventualmente finanzia la formazione e, più in generale, di tutte le parti interessate alle sue prestazioni, ribadendo l'adesione all'economia di comunione e elaborando le linee per la gestione dell' offerta formativa.

Una particolare attenzione è rivolta ai fabbisogni formativi degli imprenditori su tematiche di supporto all'attività imprenditoriale.

Alla fine del 2008 abbiamo tenuto due corsi, uno per la formazione per alimentaristi e l'altro per la formazione al primo soccorso, con la partecipazione totale di 34 persone.

Già in questi primi tre mesi si sono tenuti cinque corsi per una o due giornate

- *Introduzione al Project Management*
- *Mission e valori aziendali*
- *Comunicazione aziendale interna per le aziende del Polo*
- *Affrontare momenti di crisi con il controllo economico finanziario*
- *La nuova normativa sulla sicurezza del lavoro*

I corsi hanno visto la partecipazione di 67 persone tra imprenditori, dirigenti e lavoratori. Significativa è stata la competenza e professionalità dei docenti, che hanno dato la loro piena (e gratuita) disponibilità, vivamente apprezzate dagli stessi partecipanti, come esposto nei test di gradimento di ogni corso.

L'obiettivo della Direzione per l'anno in corso è quello di traguardi legati al marketing (nuove aziende, nuovi settori merceologici, nuovi territori) con particolare attenzione ad una sistematica – e migliore – conoscenza ed approccio del territorio.

Abbiamo partecipato a due bandi per corsi finanziati della Regione, che hanno dato un esito negativo in un caso, mentre siamo in attesa dell'esito del secondo bando.

Studi e ricerche: impianto fotovoltaico

Già durante la fase di progetto della costruzione, si erano prese in considerazione varie ipotesi di risparmio energetico e di produzione di energia da fonti rinnovabili. Tuttavia, pur giudicando all'epoca non economicamente realizzabile alcun tipo di intervento, si era deciso di predisporre i vari impianti in modo da renderli tecnicamente possibili allorquando fossero stati ritenuti convenienti.

In questa ottica, nel corso del 2008, si è iniziata una serie di valutazioni per l'installazione di pannelli fotovoltaici sui tetti dell'edificio al fine di verificare la possibilità di ottenere una riduzione dei costi di gestione con un evidente beneficio per l'ambiente.

Abbiamo richiesto e ricevuto una serie di preventivi da varie ditte, e dopo una valutazione di natura tecnica sulle varie tipologie di installazioni e pannelli proposte, effettuate anche con il contributo di una grande azienda del settore energia italiana che ha prestato la sua consulenza gratuitamente, abbiamo ridotto la scelta ad un paio di aziende. E' ora in corso una valutazione di natura economico fiscale al termine della quale il Vostro Consiglio di Amministrazione potrà operare una scelta non solo conveniente dal punto di vista economico ma qualificante dal punto di vista ambientale.

Attività di accoglienza

Il Polo Lionello Bonfanti attira sempre più l'interesse di imprenditori, economisti, giornalisti (che ci richiamano ad una maggiore visibilità: Magdi C. Allam, durante una sua visita al Polo, ci ha fatto notare che siamo ancora troppo poco conosciuti: "siete dei pionieri, siete sulla strada giusta, ma non ho mai sentito parlare di voi, in 30 anni di giornalismo", ha detto).

Nel 2008 i visitatori (con questa espressione intendiamo le persone che vengono non esclusivamente per acquisti nelle attività commerciali, che non siamo in grado di conteggiare, ma che passano dalla hall anche per conoscere la realtà del Polo e dell'EDC), sono raddoppiati rispetto al 2007, superando le 28.000 unità.

Questa crescita continua nei primi mesi del 2009 (nel primo quadrimestre si registra un aumento di più del 30% rispetto allo stesso periodo del 2008).

Ci pare significativo segnalare che aumenta l'interesse dal territorio: nel 2008 poco più della metà dei passaggi al Polo sono stati di persone del Valdarno (nel 2007 erano il 17%).

Impossibile fare un identikit dei visitatori: si va da persone che vengono perché in qualche modo conoscono l'idealità sottesa al progetto, a coloro che capitano per caso o richiamati dal passaparola o dalla pubblicità o dalle attività organizzate soprattutto nei terzi week-end di ogni mese dalle aziende commerciali; da imprenditori che aderiscono al progetto EDC e non, a persone le più semplici e bambini; da gruppi universitari, a scolaresche, a tesisti che trovano nel Polo quel luogo dove l'EDC si rende più facilmente visibile e accessibile; da autorità civili a religiose, non solo cristiane, dai giornalisti, a coloro che trascorrono giornate al Polo per le attività convegnistiche; e voi soci che in diverse maniere vi fate presenti.

Qui possiamo ricordare solo alcuni.

Ad esempio, l'impressione lasciata da un gruppo di dirigenti "campesinos" dell'Ecuador accompagnati dai dirigenti di alcune BCC toscane.

"Siamo venuti 18 dirigenti delle nascenti Casse Rurali ecuadoriane per ispirarci sul tema dell'Economia di Comunione e ricordarci che anche l'uso del denaro e il funzionamento delle imprese deve avere fondamenti spirituali come insegna Chiara Lubich. "

Un Meeting dei dirigenti di Poste Italiane della Toscana-Umbria, è stato occasione anche per presentare il progetto EDC. Un partecipante di Siena che si professava buddista ha detto: "Mi sono sentito accolto da un calore confortevole. Penso che sono stato per troppo tempo schiavo di luoghi comuni che ora devo rivedere". E un'altra di Firenze: "Devo assolutamente tornare qui con la mia famiglia. Mi piace molto questa idea di condividere gli utili con chi ne ha bisogno".

Cerchiamo per quanto possibile di agevolare i lavori di tesisti che si lanciano nell'avventura di tesi improntate sull'approfondimento di queste nuove realtà molto poco conosciute come sono l'EDC ed i Poli.

"Vi scrivo per condividere e ringraziare. In questi mesi; oltre a produrre un modesto lavoro di cui però vado fiero, si è costruita una storia, come un filo d'oro incastonato di diamanti, che sono gli incontri con voi con le vostre realtà. Grazie! Stamattina ha sostenuto l'orale, è andato molto bene...e proprio sull'economia di comunione si è aperto un interessante dibattito con i professori che mi hanno fermato nell'esposizione e mi hanno fatto molte domande...sono contento".

E tutto questo tesoro di umanità che si va accumulando e va arricchendo la storia del Polo è difficilmente quantificabile, sicuramente non riducibile a numeri.

Un impegno della Vostra società è quello di tenere vivo il rapporto con tutti voi, in primo luogo con la newsletter che esce due volte l'anno, in cui sempre più vorremmo riuscire a trasmettere veramente ciò che è più specifico del Polo, in primo luogo la vita delle aziende.

La novità del progetto EDC che emerge già dalla lettura dello Statuto della vostra società colpisce anche chi vi si avvicina per la prima volta, magari attraverso internet. Giorni fa abbiamo ricevuto questa email: "Sono un imprenditore lombardo. La mia azienda si occupa di costruzioni meccaniche. Sarei interessato ad approfondire meglio il concetto di EDC. Leggere lo Statuto della vs. società mi ha rigenerato. Il mio progetto futuro è di poter lavorare per i miei figli e i bisognosi e non per le finanziarie che hanno il solo scopo di lucrare..." .

La presenza del Polo Lionello sui mezzi di comunicazione (ricordiamo in particolare per il 2008 gli articoli del Sole Ventiquattro Ore e di Jesus) ha una forte incidenza per la conoscenza del progetto.

Breve analisi costi di gestione

Tornando invece ancora ai numeri, da una riclassificazione dei costi di esercizio emerge la seguente analisi dei costi di gestione:

i costi diretti per la **gestione immobiliare**

• Ammortamenti immobili e parti comuni	123.313
• Interessi passivi del mutuo netti	81.702
• Imposte	27.224
• Assicurazioni, spese cond., consulenze	155.326

I ricavi della gestione ammontano a 345.330 con un risultato negativo di 42.235.

Costi diretti per la gestione delle attività di **convegnistica, formazione e servizi** alle aziende

• Servizi per convegni	27.607
• Spese condominiali e gestione sale	9.232
• Spese per servizi aziende	11.667
• Ammortamento arredo sale	2.938

I ricavi di questa gestione ammontano complessivamente a 63.935 ed evidenziano un risultato positivo di 12.491.

Nel presente esercizio sono stati sostenuti costi per l'accreditamento e l'avvio dell'agenzia formativa pari a 15.530.

I **costi comuni** alle varie aree di attività sono così rappresentati:

• Spese bancarie e per fidejussioni	8.323
• Personale amministrativo e consulenze	27.174
• Società di revisione – Mazars	5.650
• Compensi al collegio sindacale	4.762
• Postali, telefoniche e di cancelleria	4.870
• Spese per newsletter	7.239
• Manutenzioni e servizi internet	5.322
• Consulenze del lavoro e sicurezza	2.816
• Ammortamenti imm. immateriali	7.692
• Varie generali	7.396
• Imposte e tributi	4.671

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

Il Consiglio di Amministrazione, nella riunione del 29.03.2009, durante il quale ha licenziato il progetto di bilancio, oggi sottoposto al vostro esame ed alla vostra approvazione, ha deciso di dar corso al mandato, già da voi conferito nell'assemblea del 22.09.2007, di aumentare una o più volte il capitale sociale sino ad Euro 7.000.000.

La prima tranche di Euro 800.0000 si è conclusa il 31.12.2008 con la sottoscrizione ed il versamento di Euro 791.650 oltre ad Euro 47.860, quale sovrapprezzo azioni: il consiglio è stato convocato per il giorno 18 aprile per deliberare la seconda tranche di 1.200.000.

Il nuovo capitale sociale potrà essere sottoscritto dai vecchi soci, alla pari (cioè una azione da nominali Euro 50 al prezzo di Euro 50.- entro il 30.09.09: successivamente potrà essere sottoscritto anche da terzi, con un sovrapprezzo azioni di Euro 10,00 per azione, con una sottoscrizione minima di numero 5 azioni.

Vi possiamo già anticipare che è stato "prenotato" un ammontare pari a circa 400.000 euro di azioni nuove; l'intera sottoscrizione si concluderà, secondo la delibera assunta nel 2013.

Anche in questo caso il sovrapprezzo azioni dovrà essere utilizzato a copertura delle perdite pregresse; questo nuovo intervento di capitale di riserva sarà destinato, in via prioritaria, a completare le opere necessarie con una notevole riduzione degli oneri finanziari resisi necessari per i nuovi lavori, gran parte dei quali di carattere straordinario.

Per permettere un più agevole insediamento del Poliambulatorio, la Vostra Società ha concluso un contratto di affitto con la Cooperativa Risana, che prevede, tra l'altro i lavori di adeguamento del laboratorio a carico di E. di C. spa. Parte dell'aumento di capitale, sarà sottoscritto dalla Cooperativa.

Rivalutazione

Come già ampiamente specificato nella nota integrativa il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto opportuno deliberare la rivalutazione di parte del cespite di proprietà sociale e, precisamente, della parte di cespite che, alla data del 31.12.2007, risultava completamente edificato ed iscritta a catasto determinando già così risultati economici.

Per la determinazione dei valori ci si è avvalsi della perizia di stima redatta dall'ing. Luca Vienni che ha attribuito alla suddetta porzione di fabbricato il valore di Euro 4.823.300.

Il Consiglio di amministrazione ha prudentemente deciso di rivalutare il cespite nel minor valore di Euro 600.000 assegnando Euro 500.000 al fondo rivalutazione e, con il consenso del collegio Sindacale e dei revisori, Euro 100.000 alla costituzione di un fondo rischi per imposte latenti.

Ai fini degli indicatori di risultato, tale rivalutazione non ha avuto alcuna influenza nel bilancio in rassegna così come non avrà sostanzialmente influenza sulla struttura patrimoniale trattandosi di rivalutazione assolutamente contenuta rispetto al complesso dei beni di proprietà: per il futuro, il maggior ammortamento – fiscalmente indeducibile – ammonterà ad Euro 18.000,00. Per contro il fondo riserva rivalutazione potrà eventualmente essere utilizzato a copertura perdite, con obbligo di ricostruzione salvo diversa delibera dell'assemblea straordinaria.

La ragione di tale rivalutazione è, sostanzialmente, quello di aver riallineato, seppur in parte e, ovviamente, con prudenza i valori del cespite immobiliare, per la parte già concluso, a valori correnti di mercato.

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, il Presidente del Consiglio di Amministrazione dà atto che la Società ha adottato le 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 completa disposizione per ogni eventuale ulteriore elemento di informazione Vi necessitasse, Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come proposto deliberando di coprire la perdita dell'esercizio, pari ad Euro 40.270, mediante parziale utilizzo del corrispondente importo delle riserve sopraprezzo azioni, già realizzate col precedente aumento di capitale.

Per quanto riguarda il saldo residuo sovrapprezzo azioni proponiamo che sia destinato a copertura delle perdite pregresse.

Scadenza del mandato

Vi rammentiamo che per decorso del triennio è scaduto il mandato a noi conferito; nel ringraziarVi per la fiducia fin qui accordata, desideriamo sottolineare la nostra gratitudine per la particolare esperienza che abbiamo potuto vivere nel consiglio di amministrazione.

Sin dall'inizio, essenzialmente per la piena condivisione degli obiettivi che travalicavano il bene della società ma riguardavano tutti gli stakeholders che, comunque, con la Società interagivano, si è creato, all'interno del consiglio, un ascolto reciprocamente disponibile, aperto cioè ad accogliere, apprezzare il pensiero altrui, anche se diverso dal proprio, a non prevaricare l'altro, a rispettarlo, recependo la diversità quale fonte di ricchezza di pensiero, e di orientarsi così, appunto collegialmente, al bene dell'ente gestito; questa particolare attività collegiale, portatrice di una forza vitale, propulsiva per l'azienda e per la comunità di riferimento, nel rispetto dei ruoli, anche gerarchici, si è arricchita di una nuova spinta, quella dell'unità, che non significa certo sincretismo dei pensieri, ma composizione organica e sinergica degli stessi: la vera comunione di intenti.

Ciascuno di noi sa per esperienza che spesso anche la condivisione di ideali può essere non sufficiente a superare le divergenze di vedute, nella vita pratica, nella quotidianità dell'agire, anche solo per il "come" perseguire il "target" prefissato.

Avevamo però, un'arma vincente, quella di voler portare avanti l'obiettivo in forma collegiale (unitaria, diremmo) dando spazio al pensiero ed anche agli interrogativi di ciascuno, raccolto e coordinato dall'ufficio di Presidenza.

Ognuno di noi ha messo tutta la propria competenza – poca o molta che fosse – ed è stato pronto anche a "perderla", proprio perché le decisioni del consiglio fossero unanimi (e lo sono state quasi sempre).

Ci ha aiutato molto il ricordarci, all'inizio di ogni seduta di consiglio, che cosa eravamo stati chiamati a fare, il perché ed il metodo – per dirlo laicamente, collegiale – che dovevamo adottare.

E' stato, ed è tuttora, un'esperienza importante, ritengo per noi tutti, e per me, professionalmente illuminante ed arricchente.

Ora questa assemblea dovrà eleggere un nuovo consiglio che avrà compiti ancora più complessi di quelli a noi affidati.

Un comitato all'uopo nominato ha cercato di individuare alcune persone che fossero non solo disponibili ma in grado di raccogliere e naturalmente migliorare tale eredità: a loro vada il nostro più fraterno augurio che possano vivere, anche nella rinnovata realtà del Polo, un'esperienza di comunione di intenti.

**Relazione del Collegio Sindacale
all' Assemblea dei soci ai sensi degli artt. 2406-ter, co. 1, lett. C)
e 2429, co. 2 del Codice Civile**

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2008

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	€	9.096.715
Passività e Fondi	€	3.019.581
Patrimonio netto	€	6.077.134
di cui risultato di esercizio	€	(40.270)

Conto Economico		
Valore della produzione	€	507.042
Costi della produzione	€	464.889
Differenza	€	42.153
Proventi ed oneri finanziari	€	(130.819)
Proventi ed oneri straordinari	€	3
Risultato prima delle imposte	€	(88.663)
Imposte dell'esercizio	€	48.393
Risultato di esercizio	€	(40.270)

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31.12.2008 la nostra attività è stata ispirata alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili.

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 operazioni 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 2008, 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 denunce 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 31.12.2008, 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.

In merito alla voce "Immobilizzazioni materiali" si dà atto che l'iscrizione è eseguita in base al costo sostenuto per l'acquisizione dei beni, in aderenza per al disposto civilistico ed alle indicazioni dei Principi contabili nazionali. Tuttavia, per quanto riguarda gli Immobili, e precisamente per i cespiti di proprietà della Società, già ultimati, la Società si è avvalsa della facoltà prevista dall'art. 15 del D.L. n. 185/08 ed ha iscritto nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008 una rivalutazione di ammontare complessivo pari ad € 600.000 avente esclusiva valenza civilistica.

Il saldo attivo risultante dalla rivalutazione pari (al netto dell'effetto fiscale) ad Euro 500.000, è stato iscritto in una apposita riserva nel Patrimonio netto della Società denominata "Riserva di Rivalutazione immobili ex D.L. n. 185/08".

I maggiori valori attribuiti ai beni immobili suindicati sono stati determinati dagli Amministratori, facendo riferimento ad una apposita perizia di stima predisposta da un tecnico professionalmente qualificato.

Si dà atto che i valori a cui gli Immobili sono stati iscritti nel bilancio, non risultano comunque superiori a quanto attribuibile agli Immobili stessi in funzione della loro effettiva possibilità di utilizzo nell'ambito dell'impresa.

La Nota integrativa e la Relazione sulla gestione al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008 contengono una informativa esaustiva in merito ai criteri di determinazione della rivalutazione, alla tecnica di contabilizzazione adottata ed agli effetti prodotti sulla situazione patrimoniale e finanziaria della Società.

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.

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 31.12.2008, così come redatto dagli Amministratori.

Vi ricordiamo che, con l'approvazione del bilancio al 31.12.2008, viene a scadere il mandato a noi conferito: nel ringraziarVi per la fiducia sin qui accordataci, Vi invitiamo a provvedere in merito.