



BILANCIO
AL 31.12.2011

Valdaro S.p.A.

Bilancio dell'esercizio 2011

Cariche sociali

Consiglio di Amministrazione

Presidente: Luciano Borra

Vicepresidente: Claudio Camocardi

Consiglieri: Luigi Andreani

Collegio Sindacale

Presidente: Pierluigi Carra

Sindaci effettivi: Sandro Bignardi

Stefano Saccani

Segretario verbalizzante: Daniele Ongari

Indice

1. **Relazione sulla gestione** *pag. 5*
- A - Presentazione agli Azionisti *pag. 5*
- B - Situazione lavori al 31 dicembre 2011 *pag. 7*
- C - Andamento della gestione ed indicatori finanziari *pag. 9*
- D - Fatti di rilievo successivi alla chiusura del bilancio ed
evoluzione prevedibile della gestione nel 2011 *pag. 12*
2. **Bilancio al 31.12.2011** *pag. 17*
3. **Nota integrativa al bilancio chiuso il 31.12.2011** *pag. 21*
4. **Relazione del Collegio Sindacale** *pag. 35*

VALDARO S.P.A.

Sede in Via G. Di Capi, 10/B - 46100 Mantova (Mn)
Capitale sociale Euro 1.342.640,00 i.v.

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2011**A. Presentazione agli Azionisti**

Il presente Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2011 riporta un utile dell'esercizio dopo le imposte pari ad € 983.005= (euro novecentoottantatremila cinque), che si propone di destinare quanto ad € 397.709= a totale ripianamento delle perdite pregresse e per l'eccedenza pari ad € 585.296= a riserva di utili, previo accantonamento del 5% a riserva legale nel rispetto delle disposizione statutarie.

Come già indicato nella precedente relazione di bilancio 2010, considerato l'attuale indebitamento della Società, il suo probabile evolversi nel periodo 2012-2013 per i lavori da completare ed i costi di gestione, anche per i prossimi esercizi la chiusura del bilancio in utile è subordinata alla vendita di 60/70.000 mq di area all'anno. Ciò, ovviamente, in assenza, come sino ad ora è avvenuto, di apporti pubblici da parte degli Enti Soci che potrebbero ridurre il forte indebitamento in essere con benefico effetto sul bilancio in termini di minori oneri finanziari.

Il C.d.A. ritiene come già più volte comunicato nelle varie relazioni di bilancio degli scorsi anni che emerga con tutta evidenza che gli enti soci debbono assumere, nell'ambito di comuni responsabilità, azioni che possano mettere in condizione la società di operare in nuovi ambiti.

Il C.d.A. sta valutando anche sul libero mercato iniziative che possano produrre un reddito senza esporre finanziariamente la Società.

La crisi in particolare che sta attanagliando il nostro Paese, con economia a crescita zero, tassazione elevatissima, contrazione dei consumi, incremento della disoccupazione, chiusura delle piccole e medie imprese commerciali, sono tutti fattori che contribuiscono al rallentamento dello sviluppo dell'intera area.

Lo scorso anno si sono aperti cantieri importanti quali, la bretella di collegamento fra il casello Autostradale di Mantova Nord alle aree produttive di Valdaro, i lavori per la realizzazione degli stacchi ferroviari appena conclusi hanno implementato la potenzialità del Raccordo Ferroviario e favorito l'insediamento di una nuova impresa di trasporti e logistica.

Sul Bilancio incide negativamente il progressivo aumento del costo del denaro e quindi degli interessi corrisposti alle banche per l'indebitamento contratto, al 31/12/2011 che risulta essere di € 21.798.579.

Il patrimonio complessivo dei P.I.P. di Mantova, San Giorgio e Roncoferraro è di assoluto rilievo. Al 31/12/2011 le aree di proprietà della società (aree vendibili, standard e svincoli autostradali, escluso viabilità) sono pari ad oltre mq 950.000; le sole aree edificabili sono pari a circa mq 780.000:

- Nei vari comparti P.I.P. sono insediate n°39 aziende per complessivi n°886 addetti, in calo rispetto allo scorso anno per la chiusura dell'attività di Manzardo S.p.A. e per una riduzione di personale di altre ditte;*
- investimenti aziende insediate (escluso il valore del terreno) € 160 milioni;*
- investimenti effettuati per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria nel corso degli anni da Valdaro S.p.A. nel comparto P.I.P. di Mantova € 20,50 milioni; nel comparto P.I.P. di San Giorgio € 1,6 milioni; nel comparto P.I.P. di Governolo € 0,850 milioni.*

I risultati sino ad oggi conseguiti devono essere da monito per affrontare il futuro. Solo aggiungendo valore alla società potremo meglio affrontare questa crisi che sta mettendo a dura prova imprese e famiglie.

Anche se i tempi di ripresa si prospettano ancora lunghi, Valdaro S.p.A. può e deve confermarsi come polo produttivo strategico per l'intera provincia.

Lo sviluppo del polo logistico trimodale è giunto ormai a un punto cruciale di non ritorno. Esso è riconosciuto da tutti come chiave di volta del futuro economico non solo di Mantova ma anche provinciale con possibilità di diversificazione produttiva e occupazionale.

Le recenti iniziative messe in campo, dirette alla compartecipazione con importanti soggetti per la futura gestione di servizi intermodali confermano che, in un'azione di larga prospettiva, Valdaro e la sua società possono rappresentare un volano positivo per il territorio mantovano. Negli ultimi mesi del 2011 l'Associazione Industriali di Mantova si è resa promotrice del coordinamento di un tavolo di lavoro

costituito dal Comune, Provincia e CCIAA di Mantova, Valdaro S.p.A. e Quadrante Servizi. Insieme si stanno studiando possibili modelli organizzativi, societari e gestionali idonei per favorire lo sviluppo delle attività e dei servizi di logistica del polo Intermodale di Mantova. L'iniziativa è stata ampiamente discussa nell'Assemblea Soci del 20/12/2011.

In prospettiva dinamica ci sembra sia una strada obbligatoria. Le nuove opere da realizzare al servizio dell'intermodalità necessitano in questa fase di una visione strategica più ampia e non solo in termini progettuali ma anche per i servizi a supporto.

La costituzione della nuova società di gestione nei primi anni non produrrebbe sicuramente utili ma valorizzerebbe ancora di più il Comparto Industriale. Il Consiglio di Amministrazione sollecita pertanto i soci a decidere rapidamente la costituzione di questa Newco che sicuramente servirà anche per dare nuovo impulso al Comparto.

La società, come già reso noto ai soci nell'Assemblea del 20/12/2011 ha svolto azioni di promozione attivate per favorire la conoscenza del sistema Mantova in Italia e all'Estero.

Le iniziative sono state molteplici:

- mediante A.L.O.T. (Società per la promozione d'infrastrutture e servizi della logistica e del trasporto dell'Est Lombardia costituita da Provincia di Brescia, Bergamo, Cremona e Mantova) ha partecipato a importanti convegni sull'intermodalità a Mantova, Brescia, Milano, Parma Udine, Bruxelles e alla fiera Internazionale della Logistica di Monaco di Baviera.

- Si è collaborato inoltre in stretto rapporto con il settore "Pianificazione, Programmazione" della Provincia di Mantova partecipando attivamente a tutti gli interventi e promozioni del sistema trimodale mantovano.

- Con l'Agenzia Invitalia con sede in Roma è iniziata una collaborazione per la promozione del sistema intermodale Mantovano in Italia e all'estero mediante la loro partecipazione costante a fiere Nazionali e Internazionali. L'Agenzia fra i vari suoi compiti si occupa anche di attrarre investimenti internazionali sul territorio, di sviluppare e promuovere le attività d'impresa agendo su mandato diretto del Governo, per accrescere la competitività del Paese e per sostenere i settori strategici per lo sviluppo. Gli obiettivi prioritari dell'Agenzia sono quelli di favorire l'attrazione d'investimenti esteri; sostenere l'innovazione e la crescita del sistema produttivo;

valorizzare le potenzialità dei territori. Purtroppo per l'attrazione degli investimenti esteri in Italia non esiste una vera Agenzia. Valdaro S.p.A. ha partecipato recentemente ad un convegno a Milano organizzato dal Comitato Investitori Esteri (IEC) di Assolombarda al quale hanno partecipato diversi ministri del governo Monti. Lo studio condotto da IEC ha dimostrato che da numerosi anni l'Italia attrae meno investitori esteri dei paesi comparabili.

Le proposte del documento di IEC si articolano in quattro aree tematiche (Programma e Strutture di Attrazione; Armonizzazione Normativa Fisco e Lavoro; Università e Formazione; Ricerca e Innovazione). Il miglioramento del quadro normativo e delle regole permetterebbe così di rafforzare la capacità del Paese di attrarre nuovi insediamenti produttivi esteri. Al Convegno il Ministro Passera ha dichiarato che entro il 2012 il Governo istituirà questa nuova Agenzia con i compiti di Interlocutore Unico per offrire all'investitore un solo tavolo di negoziazione. Valdaro S.p.A., tramite Confindustria e Assolombarda si farà subito parte attiva per promuovere il "Sistema Mantova" con la futura Agenzia Nazionale.

- Con la Società Promos, Società della Camera di Commercio di Milano sono iniziati contatti per la promozione del "sistema Mantova". Promos si occupa di internazionalizzazione e marketing territoriale con l'obiettivo di rafforzare la capacità del sistema milanese e della Lombardia e di attrarre risorse dall'estero, in particolare investimenti. La società partecipa alla promozione di Expo 2015 per favorire il coinvolgimento e la presenza all'evento di istituzioni e Aziende. In particolare, come Invitalia, Promos offre servizi di assistenza per facilitare processi di insediamento delle aziende straniere in Lombardia. La società ci ha informati che Valdaro S.p.A. verrà contattata entro breve mediante la Camera di Commercio di Mantova per l'inserimento delle nostre opportunità d'insediamento sul loro portale informatico che riporterà tutte le eccellenze e le opportunità che offre il territorio lombardo nel campo dell'economia.

Sempre a Milano, siamo in contatto con la società Redilco Group che svolge attività immobiliare a livello nazionale e internazionale occupandosi soprattutto di nuovi insediamenti anche nel campo della logistica (Interporto di Mortara Pavia). Redilco è partner per l'Italia di GVA WorldWide che rappresenta uno dei maggiori player del mercato immobiliare globale presente con oltre 80 uffici in tutto il mondo.

Valdaro S.p.A. ha pure istituito un rapporto di collaborazione con Cushman & Wakefield – Italy, società internazionale con sedi nel mondo ed in Italia a Roma e

Milano specializzata in servizi immobiliari. La società dispone di una banca dati mondiale di potenziali clienti nei settori industriale e logistico.

- Mediante la stampa nazionale Valdaro S.p.A. ha promosso, nel mese di maggio, un redazionale sulla rivista "Dossier Lombardia" intitolato "Sviluppo Industriale e Intermodale nel Mantovano".

Con quotidiano "Il Sole 24 ore", che reputa il polo logistico trimodale mantovano un'importante infrastruttura collegata con le principali direttrici di traffico con i mercati dell'Unione Europea, è stato predisposto nel mese di gennaio 2012 un promozionale che ha messo in risalto il "sistema trimodale mantovano".

B. Situazione dei lavori al 31 dicembre 2011

Proseguono i lavori con l'Amministrazione Provinciale per la costruzione della bretella di collegamento fra il casello di Mantova Nord e il Comparto di Valdaro. I lavori hanno subito dei rallentamenti nel 2011 a causa di difficoltà economiche avute dall'Appaltatore.

Sono proseguiti per alcuni mesi, poi sospesi definitivamente per la chiusura della società che si era aggiudicata i lavori, le opere per la realizzazione della condotta di scarico al Canale Fissero Tartaro Canal Bianco che raccoglie le acque meteoriche della lottizzazione "Olmo Lungo" della società Edil P.F. s.r.l. e dei P.I.P. di Mantova e San Giorgio. La spesa pari ad € 1.530 milioni sarà suddivisa al 50% fra Valdaro S.p.A. e Edil P.F. s.r.l. I lavori sono fermi e al 31/12/2011 non è stato versato a TEA S.p.A. alcun importo per i lavori eseguiti.

Progettazione lavori

- in collaborazione con Edil P.F. s.r.l. è stato concluso il progetto esecutivo per la vasca di raccolta di confluenza dei collettori sotto la strada Ostigliese in prossimità del futuro rondò che dovrà realizzare la soc. Edil P.F. s.r.l. e scarico provvisorio al Canale diversivo.
- Con il Comune di Mantova si sta collaborando alla stesura del progetto definitivo-esecutivo del I° lotto d'intervento dell'area intermodale di scambio ferro-gomma. L'intervento dell'importo di euro 6 milioni è stato finanziato per 3 milioni dalla Regione Lombardia con fondi Europei.
- È stato predisposto il progetto preliminare definitivo esecutivo del I° stralcio del II° lotto del P.I.P. di Governolo.

Cessione aree esercizio 2011

Nel corso dell'anno sono stati ceduti mq 55.567 alla società Autobrennero S.p.A. nel P.I.P. di Mantova.

C. Andamento della gestione ed indicatori finanziari

A seguito delle modifiche apportate all'art. 2428 del Codice Civile, al fine dell'ampliamento delle informazioni contenute nella relazione degli amministratori relativamente ai principali rischi e incertezze cui la società è esposta, evidenziamo quanto segue.

L'esercizio trascorso deve intendersi sostanzialmente positivo, tenuto conto dell'andamento congiunturale negativo nel settore in cui opera la società. Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguenti negli ultimi tre esercizi in termini di valore aggiunto, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
valore aggiunto	2.507.651	(69.735)	834.024
margine operativo lordo	2.253.818	(325.972)	592.665
Risultato prima delle imposte	1.476.118	25.983	70.780

Principali dati economici

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

	31/12/2011	31/12/2010	Variazione
Ricavi netti	3.915.590	1.290.925	2.624.665
Costi esterni	1.407.939	1.360.660	47.279
Valore Aggiunto	2.507.651	(69.735)	2.577.386
Costo del lavoro	253.833	256.237	(2.404)
Margine Operativo Lordo	2.253.818	(325.972)	2.579.790
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	14.630	13.254	1.376
Risultato Operativo	2.239.188	(339.226)	2.578.414
Proventi diversi	52.124	914.279	(862.155)
Proventi e oneri finanziari	(810.503)	(545.327)	(265.176)
Risultato Ordinario	1.480.809	29.726	1.451.083
Componenti straordinarie nette	(4.691)	(3.743)	(948)
Risultato prima delle imposte	1.476.118	25.983	1.450.135
Imposte sul reddito	493.113	87.486	405.627
Risultato netto	983.005	(61.503)	1.044.508

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2011	31/12/2010	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	73.619	81.952	(8.333)
Immobilizzazioni materiali nette	27.572	30.132	(2.560)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	5.466	5.466	
Capitale immobilizzato	106.657	117.550	(10.893)
Rimanenze di magazzino	19.986.278	20.088.275	(101.997)
Crediti verso Clienti	5.410.206	2.800.232	2.609.974
Altri crediti	26.232	11.563	14.669
Ratei e risconti attivi	164.321	163.944	377
Attività d'esercizio a breve termine	25.587.037	23.064.014	2.523.023
Debiti verso fornitori	220.539	191.714	28.825
Acconti	24.450	15.000	9.450
Debiti tributari e previdenziali	1.165.116	214.378	950.738
Altri debiti	6.109	6.785	(676)
Ratei e risconti passivi	203.737	130.715	73.022
Passività d'esercizio a breve termine	1.619.951	558.592	1.061.359
Capitale d'esercizio netto	23.967.086	22.505.422	1.461.664
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	107.996	92.876	15.120
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)	0	0	0
Altre passività a medio e lungo termine	240.189	320.189	(80.000)
Passività a medio lungo termine	348.185	413.065	(64.880)
Capitale investito	23.725.558	22.209.907	1.515.651
Patrimonio netto	(1.927.936)	(944.933)	(983.003)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	0	0	0
Posizione finanziaria netta a breve termine	(21.797.623)	(21.264.974)	(532.649)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(23.725.559)	(22.209.907)	(1.515.652)

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi al bilancio dell'esercizio precedente.

	31/12/2011	31/12/2010
Margine primario di struttura	1.821.279	827.383
Quoziente primario di struttura	18,08	8,04
Margine secondario di struttura	2.169.464	1.240.448
Quoziente secondario di struttura	21,34	11,55

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2011, era la seguente (in Euro):

	31/12/2011	31/12/2010	Variazione
Depositi bancari	0	17.000	(17.000)
Denaro e altri valori in cassa	1.063	908	155
Azioni proprie	0	0	0
Disponibilità liquide ed azioni proprie	1.063	17.908	(16.845)
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Debiti vs soci per finanziamento (entro 12 mesi)	0	0	0
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	21.798.686	21.282.882	515.804
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	0	0	0
Quota a breve di finanziamenti	0	0	0
Debiti finanziari a breve termine	21.798.686	21.282.882	515.804
Posizione finanziaria netta a breve termine	(21.797.623)	(21.264.974)	(532.649)
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	0	0	0
Posizione finanziaria netta	(21.797.623)	(21.264.974)	(532.649)

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Liquidità primaria	0,24	0,14	0,10
Liquidità secondaria	1,09	1,06	1,06
Indebitamento	12,10	23,07	21,37
Tasso di copertura degli immobilizzi	19,09	8,83	10,22

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,24. L'indebitamento a breve supera in modo significativo le risorse disponibili ed il debito corrente nei confronti delle banche assume di fatto le caratteristiche di un debito a medio lungo periodo. Analogamente, pur essendo il valore assunto dal capitale circolante netto sostanzialmente proporzionato in relazione all'ammontare dei debiti correnti, non si può non ricordare che la natura delle rimanenze di magazzino costituite da aree fabbricabili od in via di urbanizzazione richiede attenzione nel giudizio sulla solvibilità della società.

L'indice di indebitamento esprime un valore migliorativo rispetto all'esercizio precedente, per l'effetto del risultato positivo dell'esercizio sull'ammontare del

capitale proprio, in rapporto al capitale investito. Come ricordato nei precedenti esercizi, l'esposizione finanziaria complessiva conferma tuttavia dimensioni significative in funzione dei mezzi propri esistenti.

Il tasso di copertura degli immobilizzi è scarsamente significativo in relazione al modesto ammontare dei beni ammortizzabili.

A completamento delle informazioni richieste dalle disposizioni del Codice Civile, si segnala che la società non ha utilizzato strumenti finanziari derivati, non detiene azioni proprie o di società controllanti né partecipazioni in società controllate o collegate relativamente alle quali si renda necessario descriverne i rapporti.

Nel successivo paragrafo sono esposti i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, nonché la prevedibile evoluzione della gestione.

Fatti di rilievo successivi alla chiusura del Bilancio ed evoluzione prevedibile della gestione nel 2012.

- Nel mese di marzo 2012 gli Amministratori hanno deliberato l'adozione del maggior termine per l'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2011 ai sensi dell'art. 2364 del codice civile, a causa di particolari esigenze connesse all'oggetto della società per il rilascio di autorizzazioni e pareri volti al perfezionamento dell'atto notarile di compravendita stipulato con la società Autobrennero S.p.a. negli ultimi giorni dell'esercizio 2011. La citata operazione ha avuto esito positivo.

Sono in corso di perfezionamento i preliminari di compravendita per la cessione nel comparto P.I.P. di Mantova con la Soc. San Giorgio S.r.l. di mq 14.500 e con la Soc. Karrell per mq 10.000. La Soc. San Giorgio, che opera nel settore alimentare, dovrà realizzare un capannone di mq 8.000 per ampliare la propria linea di produzione con l'assunzione a regime di circa 30 unità lavorative. La Soc. Karrell, operante nel settore dei carrelli elevatori, ha in procinto l'ampliamento della propria sede già insediata a Valdaro.

Nel mese di marzo si sono concluse le operazioni di collaudo di R.F.I. del binario nell'area intermodale. Con il collaudo la società TCF insediatasi nel P.I.P. di Mantova potrà iniziare i traffici movimentando le merci direttamente dai piazzali e dal capannone di sua proprietà.

- Il percorso intrapreso lo scorso anno insieme all'uscente Amministrazione Provinciale di Mantova per il trasferimento delle funzioni relative al porto di Mantova

alla Valdaro S.p.A., o alla nuova Newco, sino ad oggi non ha trovato seguito. Il C.d.A. ribadisce quanto già accennato nella presente relazione: in mancanza di ciò la Valdaro S.p.A. rischia di rimanere confinata a semplice ruolo d'immobiliarista perdendo occasioni di sviluppo e crescita. Si sta inoltre rafforzando la convinzione che le attuali modalità di conduzione del porto non sono più idonee a consentire una gestione imprenditoriale ed un suo organico sviluppo.

- Con il Comune di Mantova è in fase di studio la convenzione per la realizzazione del I° lotto d'intervento del terminale di scambio intermodale "gomma-ferro" per i cui lavori Valdaro S.p.A. dovrebbe intervenire con una compartecipazione alla spesa per un importo di 3 milioni di euro.

Il C.d.A. a seguito degli ultimi incontri avuti con gli Istituti di Credito, ribadisce che il finanziamento potrebbe essere concesso solo in presenza di una convenzione che preveda la gestione futura dei traffici affidati alla Valdaro S.p.A.. Per la gestione della nuova infrastruttura, soprattutto nei primi anni di vita, fintanto che non entrerà a regime il sistema, sarà difficile immaginare dei proventi attivi. La gestione in ogni caso servirebbe alla Valdaro S.p.A. per valorizzare ulteriormente il patrimonio delle aree di proprietà.

- Insieme a Comune di Mantova e Provincia di Mantova la società ha sottoscritto un protocollo d'intesa con l'Autorità Portuale di Venezia per azioni condivise al fine dello sviluppo della piattaforma portuale d'altura in acque profonde al largo della bocca di Malamocco e relative infrastrutture di collegamento con aree portuali e retro portuali. È ormai noto che l'Autorità Portuale di Venezia sta progettando una piattaforma d'altura, a servizio dell'area portuale logistica di riconversione delle aree industriali di Marghera con funzioni di porto fluviomarittimo. Con la realizzazione di questa piattaforma le parti hanno ritenuto che è interesse comune promuovere anche l'uso delle strutture/infrastrutture del porto fluviale di Mantova e delle aree retro portuali di proprietà di Valdaro S.p.A.. Con la firma del protocollo le parti si sono reciprocamente impegnate a collaborare per fornire tutte le informazioni necessarie per l'integrazione della piattaforma d'altura con il Porto di Mantova.

- Al Comune di Mantova il C.d.A. chiede, come indicato sulla relazione di bilancio dello scorso anno, di concludere con urgenza il rapporto con la società Edil P.F. s.r.l. tenuta per convenzione a realizzare nel comparto industriale il tratto di strada fra rondò 2 e rondò 3. In assenza di tale opera (oltre a restare monca e chiusa

al traffico la grande viabilità di collegamento con il Casello Nord di Mantova) è preclusa la possibilità di vendere aree comprese nell'ampliamento del P.I.P. di Mantova che imporrebbe alla Vostra società la realizzazione di una ulteriore strada per entrare nel comparto con spreco di territorio e aggravio di spese per oltre 1,5 milioni di euro.

Eventi internazionali

- Nel mese di marzo Valdaro S.p.A. ha visitato, a seguito d'invito personale rivolto al Presidente, il MIPIM di Cannes, fiera annuale internazionale della proprietà "real estate" con un forum specifico sulla logistica. Una futura partecipazione all'evento potrebbe rappresentare un'importante vetrina per promuovere l'azienda a livello internazionale.

- La Società, tramite il gruppo "Il Sole 24 ore" ha aderito ad un nuovo progetto di comunicazione denominato "Book Real Estate Italy" mediante l'acquisto di una pagina editoriale con intervista al board che la dirige tradotta in inglese. La pubblicazione verrà distribuita in occasione delle più importanti fiere al mondo del settore immobiliare e stampato in occasione dell'EIRE di Milano a giugno, salone internazionale del mercato real estate.

- Nei 2012 tutti gli Istituti di Credito che operano con la Vostra società hanno aumentato il tasso di interesse mediamente del 2,50% rispetto alle condizioni del 2011. Purtroppo questo aumento avrà immediate ripercussioni negative sull'indebitamento e sul bilancio 2012.

- A seguito della richiesta del 6 aprile 2012 del Sindaco del Comune di Roncoferraro per l'attivazione del 2° lotto del P.I.P. in frazione Governolo, ove le aree vendibili sono del tutto esaurite, la società ha acquistato dal proprietario del terreno e successivamente venduto a primaria società operante nel settore del trattamento acque mq 15.000 di terreno edificabile. Nel corso dell'anno inizieranno i lavori per l'urbanizzazione di un I° lotto d'intervento.

Signori Azionisti

Il 2012 si prospetta difficile. Da un'analisi dell'OCSE di fine marzo 2012 emerge che nell'eurozona la crescita rallenta. Il P.I.L. nel 4° trimestre 2011 si è fermato al +0,20% in calo del + 0,6% del trimestre precedente. La Commissione Europea ha rivisto al ribasso la stima sul PIL dell'Italia nel 2012 a -1.30%. Solo nel

2013 avrà inizio una lenta ripresa. L'intera economia dovrà misurarsi con questo contesto di perduranti difficoltà.

Nel periodo 2012-2013 la Vostra società dovrà continuare ad affrontare investimenti (collegamento Bretella MN Nord-Valdaro, fognature acque meteoriche) che, in mancanza di vendite nella misura indicata all'inizio della relazione e di apporti finanziari da parte dei Soci, incideranno in modo significativo sul suo indebitamento e sul prossimo bilancio. Da qui si rinnova, come lo scorso anno l'invito a tutti gli Enti soci ad assumere, nell'ambito di comuni responsabilità lo sviluppo del sistema Valdaro come prioritario nelle proprie azioni amministrative e di bilancio.

Signori Soci, il C.d.A. è fermamente convinto che Valdaro ormai è l'unica novità nel contesto produttivo mantovano per attrattività di investimenti pubblici e privati e nuove opportunità occupazionali.

Il C.d.A. ringrazia tutti i più stretti collaboratori per il lavoro svolto: il direttore Ongari, gli impiegati Bignami e Montanari lo studio di consulenza fiscale Manicardi/Bellini e il Collegio Sindacale che ha svolto con continuità e competenza il lavoro del C.d.A. presenziando a tutte le sue riunioni fornendo utili suggerimenti.

Il C.d.A. ringrazia gli Istituti Bancari per tutto ciò che sino ad oggi è stato realizzato. Senza sostegno al credito concesso da Banca MPS, Unicredit, Banca Popolare di Sondrio, BPM, non sarebbe stato conseguibile tutto ciò che sino ad oggi è stato realizzato. Ai quattro Istituti di Credito si rinnova, come tutti gli anni, un riconoscimento per la fiducia dimostrata. Vi ringraziamo e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Mantova lì, 30 maggio 2012



Il Presidente della VALDARO S.p.A.

(Ing. Luciano Borra)

VALDARO S.P.A.Sede in Via G. Di Capi, 10/B - 46100 Mantova (Mn)
Capitale sociale Euro 1.342.640,00 i.v.**Bilancio al 31/12/2011**

Stato patrimoniale attivo	31/12/2011	31/12/2010
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
B) Immobilizzazioni		
<i>I. Immateriali</i>	73.619	81.952
- (Ammortamenti)		
- (Svalutazioni)		
	73.619	81.952
<i>II. Materiali</i>	64.466	60.729
- (Ammortamenti)	36.894	30.597
- (Svalutazioni)		
	<u>27.572</u>	<u>30.132</u>
<i>III. Finanziarie</i>	5.000	5.000
- (Svalutazioni)		
	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
Totale Immobilizzazioni	106.191	117.084
C) Attivo circolante		
<i>I. Rimanenze</i>	19.986.278	20.088.275
<i>II. Crediti</i>		
- entro 12 mesi	5.436.438	2.811.795
- oltre 12 mesi	<u>466</u>	<u>466</u>
	5.436.904	2.812.261
<i>III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni</i>		
<i>IV. Disponibilità liquide</i>	1.063	17.908
Totale attivo circolante	25.424.245	22.918.444
D) Ratei e risconti	164.321	163.944
Totale attivo	25.694.757	23.199.472

Stato patrimoniale passivo	31/12/2011	31/12/2010
A) Patrimonio netto		
<i>I. Capitale</i>	1.342.640	1.342.640
<i>II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni</i>		
<i>III. Riserva di rivalutazione</i>		
<i>IV. Riserva legale</i>		
<i>V. Riserve statutarie</i>		
<i>VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio</i>		
<i>VII. Altre riserve</i>		
<i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i>	(397.708)	(336.205)
<i>IX. Utile (Perdita) d'esercizio</i>	983.005	(61.503)
Totale patrimonio netto	1.927.936	944.933
B) Fondi per rischi e oneri	240.189	320.189
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	107.996	92.876
D) Debiti		
- entro 12 mesi	23.214.899	21.710.759
- oltre 12 mesi		
	<u>23.214.899</u>	<u>21.710.759</u>
E) Ratei e risconti	203.737	130.715
Totale passivo	25.694.757	23.199.472
Conti d'ordine		
1) Rischi assunti dall'impresa		
2) Impegni assunti dall'impresa	927.629	1.260.953
3) Beni di terzi presso l'impresa		
4) Altri conti d'ordine		
Totale conti d'ordine	927.629	1.260.953
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.915.590	1.290.925
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	(101.997)	(496.432)
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari	52.124	914.279
- contributi in conto esercizio		
	<u>52.124</u>	<u>914.279</u>
Totale valore della produzione	3.865.717	1.708.772

31/12/2011 31/12/2010

B) Costi della produzione

6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		806.263	410.810
7) Per servizi		239.274	132.952
8) Per godimento di beni di terzi		85.732	78.912
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	172.318		175.128
b) Oneri sociali	65.151		65.586
c) Trattamento di fine rapporto	16.364		15.523
d) Trattamento di quiescenza e simili			
e) Altri costi			
		<u>253.833</u>	<u>256.237</u>
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle imm. immateriali	8.333		9.191
b) Ammortamento delle imm. materiali	6.297		4.063
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide			
		<u>14.630</u>	<u>13.254</u>
11) Variazioni delle rimanenze materie prime, sussidiarie, consumo e merci			
12) Accantonamento per rischi			60.000
13) Altri accantonamenti			
14) Oneri diversi di gestione		174.673	181.554
Totale costi della produzione		1.574.405	1.133.719
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)		2.291.312	575.053

C) Proventi e oneri finanziari

15) Proventi da partecipazioni:			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- altri			
			<u>End</u>
16) Altri proventi finanziari:			
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante			
d) proventi diversi dai precedenti:			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			
- altri			
			<u>26</u>
			<u>26</u>
		0	26
17) Interessi e altri oneri finanziari:			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			
- altri	810.503		545.353
		<u>810.503</u>	<u>545.353</u>
Totale proventi e oneri finanziari		(810.503)	(545.327)

31/12/2011 31/12/2010

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

18) Rivalutazioni:

- a) di partecipazioni
- b) di immobilizzazioni finanziarie
- c) di titoli iscritti nell'attivo circolante

19) Svalutazioni:

- a) di partecipazioni
- b) di immobilizzazioni finanziarie
- c) di titoli iscritti nell'attivo circolante

Totale rettifiche di valore di attività finanziarie**E) Proventi e oneri straordinari**

20) Proventi:

- plusvalenze da alienazioni
- varie
- Differenza da arrotondamento all'unità di Euro

1.154
3

1.157

1.645
1

1.646

21) Oneri:

- minusvalenze da alienazioni
- varie
- Differenza da arrotondamento all'unità di Euro

5.848

5.848

5.389

5.389

Totale delle partite straordinarie**(4.691)****(3.743)****Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)**

1.476.118

25.983

22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate

- a) Imposte correnti
- b) Imposte differite
- c) Imposte anticipate
- d) proventi (oneri) da adesione al consolidato / trasparenza

493.113

493.113

87.486

87.486

23) Utile (Perdita) dell'esercizio**983.005****(61.503)**

Il Presidente della VALDARO S.p.A.*(Ing. Luciano Borra)*

VALDARO S.P.A.

Sede in Via G. Di Capi, 10/B - 46100 Mantova (Mn)
Capitale sociale Euro 1.342.640,00 i.v.

Nota integrativa al bilancio chiuso il 31/12/2011**Premessa**

Signori Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 983.005=.

Attività svolte

La società ha lo scopo di provvedere alla realizzazione di nuove aree per gli insediamenti produttivi e favorire il processo di ripresa economica, di sviluppo intermodale e di occupazione del territorio.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Per una disamina dei fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio e sull'evoluzione prevedibile della gestione si rimanda al contenuto della Relazione degli Amministratori.

Criteri di formazione

Il bilancio sottopostoVi è redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma. Al fine di fornire tuttavia un'informativa più ampia ed esauriente sull'andamento della gestione sociale, nell'ambito in cui opera, si è ritenuto opportuno corredarlo della Relazione sulla Gestione.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2011 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

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

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi incassi e pagamenti.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

Deroghe

Gli amministratori non hanno fatto ricorso a deroghe di cui all'art. 2423-bis, secondo comma, C.c. .

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

Le migliorie su beni di terzi sono ammortizzate con aliquote dipendenti dalla durata del contratto.

Il software è ammortizzato in un periodo di cinque esercizi.

I costi di sviluppo e di pubblicità con utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio sindacale e sono ammortizzati in un periodo di cinque esercizi.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione. Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione.

Le immobilizzazioni materiali non sono state rivalutate in base a leggi (speciali, generali o di settore) né sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le valutazioni effettuate il loro limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

Le operazioni di locazione finanziaria sono rappresentate in bilancio secondo il metodo patrimoniale, contabilizzando a conto economico i canoni corrisposti secondo il principio di competenza. In apposita sezione della nota integrativa sono fornite le informazioni complementari previste dalla legge relative alla rappresentazione dei contratti di locazione finanziaria secondo il metodo finanziario.

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

Debiti

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

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio. Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Rimanenze magazzino

Le giacenze finali, costituite da terreni non ancora alienati, sono state determinate con le medesime modalità dell'esercizio precedente. I terreni costituenti rimanenze sono iscritti in base al criterio del costo sostenuto.

Partecipazioni

Le partecipazioni in altre imprese, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione.

Fondi per rischi e oneri

Sono stati stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile. Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica. Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

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 ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza e rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.

Riconoscimento ricavi

I ricavi sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà.

I proventi di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

Gli impegni sono stati indicati nei conti d'ordine al valore nominale, desunto dalla relativa documentazione.

Attività**A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti**

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
0	0	0

B) Immobilizzazioni

Non è stata effettuata alcuna rivalutazione sui beni dell'impresa ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 342/2000 o dell'art. 15 del D.L. 185/2008, né sono state eseguite svalutazioni o riduzioni di valore.

I. Immobilizzazioni immateriali

	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010		Variazioni	
	73.619	81.952		(8.333)	
Descrizione costi	Valore 31/12/2010	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2011
Software	942	0	0	477	465
Sviluppo e pubblicità	1.200	0	0	600	600
Spese su beni di terzi	79.810	0	0	7.256	72.554
	81.952	0	0	8.333	73.619

Alla voce B) I) 7) sono stati capitalizzati tra le spese incrementative su beni di terzi i costi sostenuti per migliorie alla palazzina oggetto del contratto di locazione finanziaria, ove ha sede la società. Le spese di sviluppo e pubblicità, capitalizzate negli esercizi precedenti con il consenso del Collegio Sindacale, sono relative allo studio, progettazione e realizzazione del sito web avente utilità pluriennale.

II. Immobilizzazioni materiali

	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010		Variazioni	
	27.572	30.132		(2.560)	
Descrizione costi	Valore Storico	Incrementi esercizio	Amm.to esercizio	Fondo Amm. 31/12/2011	Valore Residuo
Macchinari e apparati	5.874	0	563	4.372	1.502
Macchine elettroniche uff.	20.533	3.737	2484	16.907	7.363
Attrezzature e impianti	1.783	0	149	1.783	0
Arredamento	32.538	0	3.101	13.831	18.707
Arrotondamento	1	0	0	1	0
	60.729	3.737	6.297	36.894	27.572

III. Immobilizzazioni finanziarie

	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
	5.000	5.000	

Partecipazioni

Descrizione	31/12/2010	Incremento	Decremento	31/12/2011
Imprese controllate				
Imprese collegate				
Imprese controllanti				
Altre imprese	5.000			5.000
Arrotondamento				
	5.000			5.000

Trattasi di partecipazione al capitale di Immobiliindustria Spa con sede in Mantova; tale partecipazione, iscritta al costo di sottoscrizione senza variazioni rispetto all'esercizio precedente, è riservata alle aziende aderenti all'Associazione Industriali.

Nel bilancio non sono iscritte immobilizzazioni finanziarie per un valore superiore al loro *fair value*.

C) Attivo circolante**I. Rimanenze**

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
19.986.278	20.088.275	(101.997)

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

Le residue aree destinate alla vendita fanno parte dei seguenti comparti:

Descrizione	Totale €
- Aree esistenti al 01/01/2011:	20.088.275
- comune di Mantova	8.864.677
- comune di San Giorgio	10.917.788
- comune di Roncoferraro	305.810
- Aree acquistate nell'esercizio:	25.900
- comune di Mantova	25.900
- comune di San Giorgio	0
- comune di Roncoferraro	0
- Opere di urbanizzazione e costi capitalizzati 2011:	1.426.095
- comune di Mantova	761.735
- comune di San Giorgio	4.160
- comune di Roncoferraro	14.429
- altri costi capitalizzati	645.771
- Valore aree cedute:	1.553.992
- comune di Mantova	1.553.992
- comune di San Giorgio	0
- comune di Roncoferraro	0
- Aree esistenti al 31/12/2011:	19.986.278
- comune di Mantova	8.368.719
- comune di San Giorgio	11.286.627
- comune di Roncoferraro	330.932

Per una esposizione più dettagliata delle operazioni di compravendita delle aree nei comparti in cui opera la società, avvenute nel corso dell'esercizio 2011, si rimanda al contenuto della Relazione degli Amministratori.

Come nell'esercizio precedente, perdurando il periodo di produzione delle aree edificabili oggetto dell'attività dell'impresa, sono stati capitalizzati interessi passivi per complessivi Euro 645.771=, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2426 c.1 del Codice Civile e degli O.I.C. n. 13 e n.23.

II. Crediti

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
5.436.904	2.812.261	2.624.643

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	5.410.206			5.410.206
Verso imprese controllate				
Verso imprese collegate				
Verso controllanti				
Per crediti tributari				
Per imposte anticipate				
Verso altri	26.232	466		26.698
	5.436.438	466		5.436.904

Non sono state poste in essere operazioni che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine. I crediti verso altri sono costituiti da cauzioni attive.

Rimandando a quanto esposto nella Relazione sulla gestione, tra i crediti verso clienti si segnalano, per importanza, i seguenti:

- Autobrennero S.p.a. Euro 4.706.525= Ns. Ft. 20 del 28/12/2011
- Provincia di Mantova Euro 664.062= Ns. Ft. 18 del 28/12/2010 (incassata gennaio 2012)

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986
Saldo al 31/12/2010	164.568	12.415
Utilizzo nell'esercizio	0	0
Accantonamento esercizio	0	0
Saldo al 31/12/2011	164.568	164.568

III. Attività finanziarie

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
0	0	0

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
1.063	17.908	(16.845)

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010
Depositi bancari e postali		17.000
Assegni		
Denaro e altri valori in cassa	1.063	908
	1.063	17.908

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

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
164.321	163.944	377

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale, dettagliati come segue:

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010
Risconti attivi	9.599	9.425
Oneri leasing prelocazione	39.217	44.064
Canoni leasing futuri	103.207	110.455
Altri oneri leasing	12.298	0
Altri Ratei attivi	0	0
	164.321	163.944

I risconti attivi sono costituiti da spese assicurative.

Passività**A) Patrimonio netto**

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
1.927.936	944.933	983.003

Descrizione	31/12/2010	Incrementi	Decrementi	31/12/2011
Capitale	1.342.640			1.342.640
Riserva da sovrapprezzo az.				
Riserve di rivalutazione				
Riserva legale				
Riserve statutarie				
Riserve per azioni proprie in portafoglio				
Altre riserve:				
Riserva straordinaria o facoltativa				
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1		2	(1)
Arrotondamento				
Utili (perdite) portati a nuovo	(336.205)		61.503	(397.708)
Utile (perdita) dell'esercizio	(61.503)	983.005	(61.503)	983.005
	944.933	983.005	2	1.927.936

I movimenti nelle voci di patrimonio netto rispetto all'inizio dell'esercizio sono unicamente giustificati dal rinvio agli esercizi successivi del ripianamento della perdita relativa all'esercizio 2010, pari ad Euro (61.503)=, come deliberato dall'Assemblea dei Soci di approvazione del Bilancio chiuso al 31/12/2010. Le perdite pregresse riportate a nuovo ammontano complessivamente ad Euro (397.708)= e risultano inferiori al terzo del capitale sociale.

Il capitale sociale è composto da n. 26.000= quote per un valore nominale unitario di Euro 51,64=. Nel corso dei precedenti esercizi non è mai stata deliberata la distribuzione di dividendi.

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	1.342.640	B			
Riserva legale	0	A, B		30.742	
Altre riserve	(1)	A, B, C		691.588	
Utili (perdite) portati a nuovo	(397.708)				
Utile dell'esercizio	983.005	A, B, C	585.296		
Totale	1.927.936		585.296	722.330	

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

B) Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
240.189	320.189	(80.000)

Descrizione	31/12/2010	Incrementi	Decrementi	31/12/2011
Per trattamento di quiescenza				
Per imposte, anche differite				
Altri	320.189		80.000	240.189
	320.189		80.000	240.189

I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
107.996	92.876	15.120

La variazione è così costituita:

Variazioni	31/12/2010	Incrementi	Decrementi	31/12/2011
TFR, movimenti del periodo	92.876	16.364	1.244	107.996

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2011 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
23.214.899	21.710.759	1.504.140

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
Obbligazioni				
Obbligazioni convertibili				
Debiti vs soci per finanziamenti				
Debiti verso banche	21.798.686			21.798.686
Debiti verso altri finanziatori				
Acconti	24.450			24.450
Debiti verso fornitori	220.539			220.539
Debiti costituiti da titoli di credito				
Debiti verso imprese controllate				
Debiti verso imprese collegate				
Debiti verso controllanti				
Debiti tributari	1.148.352			1.148.352
Debiti verso istituti di previdenza	16.764			16.764
Altri debiti	6.109			6.109
Arrotondamento	(1)			(1)
	23.214.899			23.214.899

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, riferite quanto ad Euro 725.728= al debito Iva per il mese di dicembre 2011, tempestivamente versato nel mese successivo, oltre a complessivi Euro 405.628= per saldi IRES e IRAP dell'esercizio – al netto degli acconti versati - e per la differenza a debiti per ritenute su lavoro autonomo e dipendente.

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
203.737	130.715	73.022

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

La composizione della voce è così dettagliata:

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010
Ratei passivi (oneri finanziari e spese bancarie)	157.072	90.214
Ratei passivi (costi del personale)	44.960	40.501
Ratei passivi (altri)	1.705	0
	203.737	130.715

Conti d'ordine

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Sistema improprio dei beni altrui presso di noi	0	0	0
Sistema improprio degli impegni	927.629	1.260.953	(333.324)
Sistema improprio dei rischi	0	0	0
Raccordo tra norme civili e fiscali	0	0	0
	927.629	1.260.953	(333.324)

L'importo iscritto tra gli impegni è relativo al contratto di leasing per canoni non ancora pagati e prezzo di riscatto del bene.

Conto economico

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
3.865.717	1.708.772	2.156.945

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	3.915.590	1.290.925	2.624.665
Variazioni rimanenze prodotti	(101.997)	(496.432)	394.435
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	52.124	914.279	(862.155)
	3.865.717	1.708.772	2.156.945

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione. Gli altri ricavi e proventi sono costituiti quanto ad Euro 52.076= da proventi per affitti e per la differenza da proventi vari di importi singolarmente non apprezzabili.

La ripartizione dei ricavi per aree geografiche non è significativa.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
(810.503)	(545.327)	(265.176)

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti		26	(26)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(810.503)	(545.353)	(265.150)
	(810.503)	(545.327)	(265.176)

Imposte sul reddito d'esercizio

	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
	493.113	87.486	405.627
Imposte	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
IRES	389.589	46.410	343.179
IRAP	103.524	41.076	62.448
Imposte sostitutive Imposte differite (anticipate)			
	493.113	87.486	405.627

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere fiscale risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico:

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	1.476.118	
Onere fiscale teorico (%)	27,50	405.932
Imposte non deducibili (I.C.I.)	148.640	
Utilizzo fondi tassati in precedenti esercizi	(80.000)	
Altri costi in deducibili per natura	9.293	
Interessi passivi deducibili (art. 96) da esercizi precedenti	(133.244)	
Altre variazioni in diminuzione	(4.121)	
Imponibile fiscale	1.416.686	
Perdite esercizi precedenti	(0)	
Imponibile dell'esercizio corrente	1.416.686	
IRES corrente sul reddito dell'esercizio	27.50%	389.589

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	
Differenza tra valore e costi della produzione	2.291.312	
Costi non rilevanti ai fini IRAP		
- costi del personale	253.833	
- svalutazione crediti	0	
- accantonamenti non deducibili	0	
Imponibile fiscale	2.545.145	
Onere fiscale teorico (%)	3,90	99.261
Variazioni (costi per servizi)	98.337	
Variazioni (oneri diversi di gestione)	148.640	
Altre variazioni in aumento	25.905	
Utilizzo fondi tassati in precedenti esercizi	(80.000)	
Altre variazioni in diminuzione	(5.862)	
Deduzioni	(77.708)	
Imponibile Irap	2.654.457	
IRAP corrente sul reddito dell'esercizio	3,90	103.524

Fiscalità differita / anticipata

La fiscalità differita non è stata rilevata non sussistendone le condizioni, né nel presente esercizio né nei precedenti. Non vi sono infatti differenze temporanee a fronte delle quali debbano essere iscritte le imposte anticipate.

Abrogazione dell'interferenza fiscale

Poiché negli esercizi precedenti non erano state rilevate rettifiche di valore e accantonamenti imputati a conto economico esclusivamente in applicazione di norme tributarie (es. ammortamenti anticipati) non si è reso necessario procedere ad alcuno storno.

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

Come citato in premessa, la società ha in essere un contratto di locazione finanziaria immobiliare per il quale, ai sensi dell'articolo 2427, primo comma, n. 22, C.c. si forniscono le seguenti informazioni:

- Contratto di leasing n. 19074/IM del 3 marzo 2006;
- decorrenza 14 ottobre 2007;
- durata del contratto di leasing: mesi 180;
- bene utilizzato: palazzina polifunzionale su terreno censito in Comune di Mantova, località Valdaro;
- costo sostenuto dal concedente: Euro 1.276.866= + Iva;
- importo richiesto per il riscatto: Euro 255.373= + Iva;
- importo maxicanone: Euro 130.572=;
- numero rate complessive escluso maxicanone: 59 rate a periodicità trimestrale;

Conformemente alle indicazioni fornite dal documento OIC 1 - I PRINCIPALI EFFETTI DELLA RIFORMA DEL DIRITTO SOCIETARIO SULLA REDAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO, nella tabella seguente sono fornite le informazioni sugli effetti che si sarebbero prodotti sul Patrimonio Netto e sul Conto Economico rilevando le operazioni di locazione finanziaria con il metodo finanziario rispetto al criterio cosiddetto patrimoniale dell'addebito al Conto Economico dei canoni corrisposti.

Attività

a) Contratti in corso

Beni in leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente, al netto degli ammortamenti complessivi pari a Euro 153.224= alla fine dell'esercizio precedente	1.123.643
+ Beni acquisiti in leasing finanziario nel corso dell'esercizio	0
- Beni in leasing finanziario riscattati nel corso dell'esercizio	0
- Quote di ammortamento di competenza dell'esercizio	38.306
+ / - Rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario	0
Beni in leasing finanziario al termine dell'esercizio, al netto degli ammortamenti complessivi pari a Euro 191.530=	1.085.337

b) Beni riscattati

Maggior valore complessivo dei beni riscattati, determinato secondo la metodologia finanziaria, rispetto al loro valore netto contabile alla fine dell'esercizio	0
--	---

c) Passività

Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente (di cui scadenti nell'esercizio successivo Euro 52.563=, scadenti da 1 a 5 anni Euro 230.155=, ed Euro 705.200= scadenti oltre i 5 anni)	987.918
+ Debiti impliciti sorti nell'esercizio	0
- Riduzioni per rimborso delle quote capitale	52.563
- Riduzioni per riscatti nel corso dell'esercizio	0
Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario al termine dell'esercizio (di cui scadenti nell'esercizio successivo Euro 54.482=, scadenti da 1 a 5 anni Euro 238.557=, ed Euro 642.316= scadenti oltre i 5 anni)	935.355

d) Effetto complessivo lordo alla fine dell'esercizio (a+b-c)	65.215
e) Effetto netto fiscale	18.382
f) Effetto sul Patrimonio Netto alla fine dell'esercizio (d-e)	46.833

L'effetto sul Conto Economico può essere così rappresentato:

Storno di canoni su operazioni di leasing finanziario	85.235
Rilevazione degli oneri finanziari su operazioni di leasing finanziario	34.879
Rilevazione di quote di ammortamento su contratti in essere	38.306
- rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario	0
Effetto sul risultato prima delle imposte	12.051
Rilevazione dell'effetto fiscale	3.397
Effetto sul risultato d'esercizio delle rilevazioni delle operazioni di leasing con il metodo finanziario	8.654

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso strumenti finanziari.

Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

La società non ha posto in essere operazioni rilevanti con parti correlate, non concluse a condizioni di mercato, la cui indicazione sia necessaria per la comprensione del bilancio e della situazione patrimoniale e finanziaria della società.

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo stato patrimoniale, la cui indicazione sia necessaria per valutare la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società.

Altre informazioni

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

Qualifica	31/12/2011	31/12/2010
Amministratori	28.551	30.627
Collegio sindacale	14.249	15.427

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.



Il Presidente della VALDARO S.p.A.

(Ing. Luciano Borra)

VALDARO S.P.A.

Sede in Via G. Di Capi, 10/B - 46100 Mantova (Mn)
Capitale sociale Euro 1.342.640,00 i.v.

Relazione del Collegio Sindacale esercente attività di revisione legale dei conti

Agli Azionisti della VALDARO S.P.A.

Parte prima

Relazione ai sensi dell'art. 14, primo comma, lettera a) del D.Lgs n. 39/2010

a) Abbiamo svolto la revisione legale dei conti del bilancio d'esercizio della società VALDARO S.P.A. chiuso al 31/12/2011. La responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete all'organo amministrativo della società VALDARO S.P.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio d'esercizio e basato sulla revisione legale dei conti.

b) Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione legale dei conti. In conformità ai predetti principi, la revisione legale dei conti 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 legale dei conti è stato svolto in modo coerente con la dimensione della società e con il suo assetto organizzativo. Esso 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 dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 15/04/2011.

c) A nostro giudizio, il sopramenzionato bilancio nel suo complesso è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società VALDARO S.P.A. per l'esercizio chiuso al 31/12/2011.

d) La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete all'organo amministrativo della società. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'articolo 14 comma 2, lettera e) del D.lgs .n 39/2010. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione legale dei conti n. PR 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob.

A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della VALDARO S.P.A. chiuso al 31/12/2011.

Parte seconda
Relazione ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile

1. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2011 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.
2. 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 ed alle riunioni 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 ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
 - Mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni e dall'esame della documentazione trasmessaci, abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
3. Nel corso dell'esercizio, nel rispetto delle previsioni statutarie, siamo stati periodicamente informati dagli amministratori sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione. Da tale informativa è emerso che le operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società nel corso dell'esercizio sono state volte a proseguire l'urbanizzazione di nuove aree o alla realizzazione di nuove infrastrutture. Tali attività sono state ancora sostenute dall'incremento dell'indebitamento bancario rispetto al ricorso ai mezzi propri.
Possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, 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.
4. Il Collegio Sindacale non ha riscontrato operazioni atipiche o inusuali, comprese quelle effettuate con parti correlate.
5. Nel corso dell'esercizio non sono pervenute al Collegio Sindacale denunce ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile.
6. Al Collegio Sindacale non sono pervenuti esposti.
7. Il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio, non ha rilasciato pareri ai sensi di legge.
8. Abbiamo esaminato il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2011, in merito al quale riferiamo quanto segue: l'incremento del valore della produzione di euro 2.156.945, più che triplicata rispetto all'anno precedente, è la principale causa della realizzazione del risultato positivo di esercizio di euro 983.005. L'attivo patrimoniale, passando da euro 23.199.472 ad euro 25.694.757 evidenzia un incremento di euro 2.495.285 attribuibile essenzialmente all'incremento dell'attivo circolante. Relativamente al patrimonio netto, l'utile di esercizio di euro 983.005, ne attesta l'ammontare ad euro 1.927.936. Il fondo per rischi ed oneri, attestandosi sul valore di euro 240.189, risulta allineato all'eventuale rifusione alla società Emmeleasing spa della somma di euro 240.188,76 in esecuzione della sentenza di primo grado pronunciata dal Tribunale di Mantova in data 22/07/2008. I debiti, dell'importo complessivo di euro 23.214.899, sono completamente esigibili entro i 12 mesi e in aumento di euro 1.504.140 rispetto all'esercizio chiuso al 31/12/2010. Per l'attestazione che il bilancio d'esercizio al 31/12/2011 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Vostra Società ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. n. 39/2010 rimandiamo alla prima parte della nostra relazione.
9. Gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dall'art. 2423, quarto comma, del Codice Civile.

10. Lo stato patrimoniale evidenzia un risultato d'esercizio positivo di Euro 983.005 e si riassume nei seguenti valori:

Attività	Euro	25.694.757
Passività	Euro	23.766.821
- Patrimonio netto (escluso il risultato dell'esercizio)	Euro	944.931
- Utile (perdita) dell'esercizio	Euro	983.005
Conti, impegni, rischi e altri conti d'ordine	Euro	927.629

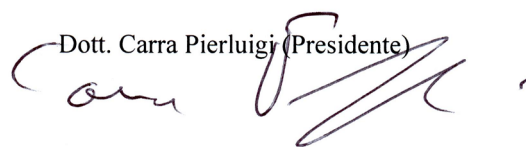
Il conto economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	Euro	3.865.717
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro	1.574.405
Differenza	Euro	2.291.312
Proventi e oneri finanziari	Euro	(810.503)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	
Proventi e oneri straordinari	Euro	(4.691)
Risultato prima delle imposte	Euro	1.476.118
Imposte sul reddito	Euro	493.113
Utile (Perdita) dell'esercizio	Euro	983.005

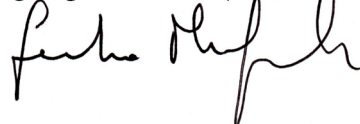
11. Ai sensi dell'art. 2426 del Codice Civile; punto 5, il Collegio Sindacale attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale costi di impianto e ampliamento, costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità aventi utilità pluriennale.
12. Dall'attività di vigilanza e controllo non sono emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione o di menzione nella presente relazione.
13. Per quanto precede, il Collegio Sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31/12/2011, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione per la destinazione dell'utile dell'esercizio.

Mantova, 12/06/2012

Il Collegio Sindacale

Dott. Carra Pierluigi (Presidente)


Rag. Bignardi Sandro (Sindaco Effettivo)



Dott. Saccani Stefano (Sindaco Effettivo)

