



**BILANCIO**  
**AL 31.12.2012**

# *Valdaro S.p.A.*

## *Bilancio dell'esercizio 2012*

## **Cariche sociali**

### **Consiglio di Amministrazione**

**Presidente:** Luciano Borra

**Vicepresidente:** Claudio Camocardi

**Consiglieri:** Luigi Andreani

### **Collegio Sindacale**

**Presidente:** Pierluigi Carra

**Sindaci effettivi:** Giovanni Saccenti

Francesco Lerro

**Segretario verbalizzante:** Daniele Ongari

**Indice**

1. **Relazione sulla gestione** *pag. 5*
- Situazione lavori al 31 dicembre 2012 *pag. 6*
- Andamento della gestione ed indicatori patrimoniali  
economici e finanziari *pag. 7*
- Fatti di rilievo successivi alla chiusura del Bilancio *pag. 10*
2. **Bilancio al 31.12.2012** *pag. 12*
3. **Nota integrativa al bilancio chiuso il 31.12.2012** *pag. 16*
4. **Relazione del Collegio Sindacale** *pag. 29*

**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 31/12/2012**

*Signori Azionisti,*

*l'esercizio chiuso al 31/12/2012 riporta un risultato negativo pari a Euro (1.252.094).*

*In presenza di un patrimonio netto che ammonta complessivamente ad € 675.843 risulta il verificarsi della fattispecie di cui all'art. 2446 c.c., vale a dire la diminuzione del capitale sociale per perdite in misura superiore al terzo dello stesso.*

*Come ampiamente dibattuto nei precedenti incontri con i Soci e richiamato quanto esposto nelle precedenti relazioni di bilancio al 31/12/2011 ed al bilancio infrannuale al 30/11/2012, il Consiglio di Amministrazione prende atto che la difficile congiuntura del mercato immobiliare unita a crescenti difficoltà nel portare a termine le trattative in corso per la cessione di aree edificabili, non hanno consentito di raggiungere risultati di vendita tali da garantire la chiusura positiva del bilancio annuale.*

*Nel corso dell'esercizio a tutto il 31/12/2012 la società ha beneficiato dell'integrale incasso del credito di oltre 4,7 milioni di euro vantato nei confronti di Autobrennero Spa, a parziale riduzione dell'esposizione nei confronti degli istituti di credito, ma dal punto di vista reddituale non si sono realizzate le vendite necessarie al raggiungimento dell'equilibrio di bilancio.*

*La consistenza delle rimanenze di magazzino è rappresentata da un comparto di aree vendibili edificabili di circa mq 770.000. Non sono stati variati i criteri di valutazione utilizzati negli esercizi precedenti, in base al costo sostenuto, e l'incremento di valore, è costituito, perdurando il periodo di produzione delle aree edificabili oggetto dell'attività dell'impresa, dalla capitalizzazione dei costi di diretta imputazione e della corrispondente quota di interessi passivi, nel rispetto delle disposizioni civilistiche e dei principi contabili. Al 31/12/2012 il valore delle rimanenze ammonta ad € 21.403.088.*

*La Società, nel secondo semestre, aveva in corso n° 4 trattative per la cessione di totali 46.500 mq di aree, ma alla data del 31/12/2012 solo una si è concretizzata portando alla cessione di un'area di mq 4.500; le altre si sono arenate per le difficoltà che hanno incontrato le Società acquirenti con gli Istituti di Credito per l'erogazione dei finanziamenti.*

*La gestione finanziaria della società sta destando preoccupazioni in quanto, nell'ultimo anno, il continuo aumento, unilaterale, degli interessi applicato dagli istituti di credito, ha addirittura prodotto il raddoppio degli oneri finanziari, pari ad euro 1.310.000 circa oltre ad euro 320.000 di spese bancarie per l'affidamento.*

*Con Unicredit si è tenuta recentemente una riunione alla presenza dei loro "Regional Manager", i quali hanno ribadito la valenza strategica del progetto del "Polo Logistico di Valdaro" e che sono disponibili a mantenere l'attuale finanziamento concesso alla Società a fronte di un piano economico finanziario con periodo di 3-4 anni che abbia chiara una strategia di indirizzo con apporti di capitali che consentono alla Società di delineare azioni di programmazione finalizzate all'ottenimento di risultati attesi.*

*Valdaro S.p.A. vanta un rilevante attivo patrimoniale costituito dai terreni di proprietà, ma evidenzia problemi di liquidità generati dal peso degli oneri finanziari insistenti sull'indebitamento verso gli istituti bancari. Si auspica da parte dei Soci, come è sempre stato ripetuto nelle precedenti Assemblee di Bilancio, un impegno forte che dimostri concretamente di credere nel progetto di Valdaro e dal quale consegua la ricostituzione, entro l'anno in corso, il capitale sociale. Purtroppo le difficoltà del mercato in questo momento di crisi economica sono enormi.*

*Per la prosecuzione dell'intervento sarebbe opportuno reperire specifici finanziamenti da dedicare esclusivamente all'iniziativa.*

### **Situazione dei lavori al 31 dicembre 2012**

*L'Assemblea Soci del 20/12/2011 aveva stabilito di procedere con il progetto dell'urbanizzazione di un'area del PIP di Valdaro per la realizzazione del 1° lotto di intervento del terminale di scambio intermodale "gomma-ferro" nell'ambito del Polo logistico di "Mantova-Valdaro" con spesa di € 3.000.000 a carico di Valdaro S.p.A. pari al 50% del costo complessivo di € 6.000.000.*

*I primi interventi di bonifica ordigni bellici e scavi per verifiche archeologiche sono stati completati con una spesa pari ad € 437.964,11 interamente sostenute da Valdaro S.p.A.*

*La scelta di continuare con quest'opera è materia dell'Assemblea e non del C.d.A. come ribadito dall'Assemblea del 20/11/2011.*

*Sono proseguiti i lavori con l'Amministrazione Provinciale per la costruzione della bretella di collegamento fra il casello di Mantova Nord e il Comparto di Valdaro.*

*Attualmente i lavori sono fermi a causa del fallimento dell'Appaltatore. L'Amministrazione Provinciale dovrà provvedere entro l'anno a riappaltare i lavori non*

ancora eseguiti. Per corretta informazione sono stati realizzati lavori pari al 28% dell'importo contrattuale.

Sono ancora sospesi, per fallimento dell'Appaltatore, dalla seconda metà del 2011, i lavori per la realizzazione della condotta di scarico al Canale Fissare Tartaro Canal-Bianco che raccoglie le acque meteoriche della lottizzazione "Olmo Lungo" della società Edil PF s.r.l. e dei PIP di Mantova e San Giorgio. La spesa pari ad € 1.530.000 sarà suddivisa al 50% fra Valdaro S.p.A. e Edil PF s.r.l.. I lavori dovrebbero riprendere nel mese di ottobre 2013.

Sono stati concluse le opere per la posa di una tubazione del diametro 500 per lo scarico delle acque meteoriche del comparto "Olmo Lungo" e dei PIP di Mantova e San Giorgio. I lavori sono stati realizzati da Valdaro S.p.A. in collaborazione con Edil PF s.r.l.

### **Progettazione lavori**

In collaborazione con al Provincia di Mantova si è concluso l'aggiornamento del progetto definitivo-esecutivo del rondò sulla SP 482 di accesso alle aree del PIP e della frazione di Formigosa.

È stato concluso la progettazione preliminare del 2° lotto del PIP di Governolo e il progetto definitivo-esecutivo relativo al 1° stralcio del 2° lotto.

### **Andamento della gestione ed indicatori patrimoniali economici e 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.

Per motivi ampiamente descritti nella presente Relazione, l'esercizio trascorso evidenzia un significativo andamento negativo dal punto di vista economico e finanziario.

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.

	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
valore aggiunto	241.797	2.507.651	(69.735)
margine operativo lordo	28.474	2.253.818	(325.972)
Risultato prima delle imposte	(1.221.965)	1.476.118	25.983

**Principali dati economici**

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

	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Ricavi netti	266.100	3.915.590	(3.649.490)
Costi esterni	24.303	1.407.939	(1.383.636)
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>241.797</b>	<b>2.507.651</b>	<b>(2.265.854)</b>
Costo del lavoro	213.323	253.833	(40.510)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>28.474</b>	<b>2.253.818</b>	<b>(2.225.344)</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	14.659	14.630	29
<b>Risultato Operativo</b>	<b>13.815</b>	<b>2.239.188</b>	<b>(2.225.373)</b>
Proventi diversi	60.571	52.124	8.447
Proventi e oneri finanziari	(1.310.208)	(810.503)	(499.705)
<b>Risultato Ordinario</b>	<b>(1.235.822)</b>	<b>1.480.809</b>	<b>(2.716.631)</b>
Componenti straordinarie nette	13.857	(4.691)	18.548
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(1.221.965)</b>	<b>1.476.118</b>	<b>(2.698.083)</b>
Imposte sul reddito	30.129	493.113	(462.984)
<b>Risultato netto</b>	<b>(1.252.094)</b>	<b>983.005</b>	<b>(2.235.099)</b>

E' di tutta evidenza la contrazione del margine operativo lordo in presenza di limitata operatività commerciale, unitamente all'esponentiale aumento degli oneri finanziari netti.

**Principali dati patrimoniali**

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

	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	65.299	73.619	(8.320)
Immobilizzazioni materiali nette	24.504	27.572	(3.068)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	44.194	5.466	38.728
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>133.997</b>	<b>106.657</b>	<b>27.340</b>
Rimanenze di magazzino	21.403.088	19.986.278	1.416.810
Crediti verso Clienti	49.194	5.410.206	(5.361.012)
Altri crediti	12	26.232	(26.220)
Ratei e risconti attivi	150.562	164.321	(13.759)
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>21.602.856</b>	<b>25.587.037</b>	<b>(3.984.181)</b>
Debiti verso fornitori	340.769	220.539	120.230
Acconti	24.450	24.450	0
Debiti tributari e previdenziali	75.707	1.165.116	(1.089.409)
Altri debiti	5.664	6.109	(445)
Ratei e risconti passivi	404.713	203.737	200.976
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>851.303</b>	<b>1.619.951</b>	<b>(768.648)</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>20.751.553</b>	<b>23.967.086</b>	<b>(3.215.533)</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	121.437	107.996	13.441
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)	0	0	0
Altre passività a medio e lungo termine	240.189	240.189	0
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>361.626</b>	<b>348.185</b>	<b>13.441</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>20.523.924</b>	<b>23.725.558</b>	<b>(3.201.634)</b>
Patrimonio netto	(675.843)	(1.927.936)	1.252.093
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	0	0	0
Posizione finanziaria netta a breve termine	(19.848.081)	(21.797.623)	1.949.542
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(20.523.924)</b>	<b>(23.725.559)</b>	<b>3.201.635</b>



A migliore descrizione della struttura 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.

	31/12/2012	31/12/2011
Margine primario di struttura	541.846	1.821.279
Quoziente primario di struttura	5,04	18,08
Margine secondario di struttura	903.472	2.169.464
Quoziente secondario di struttura	7,74	21,34

### Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al @X00500031/12/2012@X005000End, era la seguente (in Euro):

	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Depositi bancari			
Denaro e altri valori in cassa	553	1.063	(510)
Azioni proprie			
<b>Disponibilità liquide ed azioni proprie</b>	<b>553</b>	<b>1.063</b>	<b>(510)</b>
<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	19.848.634	21.798.686	(1.950.052)
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti			
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	<b>19.848.634</b>	<b>21.798.686</b>	<b>(1.950.052)</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>(19.848.081)</b>	<b>(21.797.623)</b>	<b>1.949.542</b>
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti			
Crediti finanziari			
<b>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine</b>			
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>(19.848.081)</b>	<b>(21.797.623)</b>	<b>1.949.542</b>

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.

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Liquidità primaria	0,01	0,24	0,14
Liquidità secondaria	1,04	1,09	1,06
Indebitamento	30,21	12,10	23,07
Tasso di copertura degli immobilizzi	5,95	19,09	8,83

Gli indici di liquidità esprimono una evidente contrazione rispetto agli esercizi precedenti. L'indebitamento supera in modo significativo le risorse disponibili, aggravandosi le condizioni di squilibrio economico e finanziario già evidenziati nelle precedenti analisi, tali da non poter garantire la continuità aziendale in assenza di interventi volti a riequilibrare la quantità e struttura dell'indebitamento ed il rapporto tra mezzi propri e mezzi di terzi.

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.

### **Fatti di rilievo successivi alla chiusura del Bilancio**

La novità più importante di questi giorni è rappresentata dalla volontà espressa dal Consorzio ZAI. Dopo i vari incontri tenutisi nelle ultime settimane lo ZAI potrebbe entrare nel capitale sociale di Valdaro S.p.A. a fronte della gestione diretta del porto e del raccordo ferroviario di Mantova.

Il Consiglio d'Amministrazione auspica che il rapporto con ZAI, rilanciato dal Comune di Mantova, possa effettivamente concretizzarsi. È comunque doveroso affrontare anche lo scenario più negativo. Con gli Istituti di Credito non si riesce a ridurre i tassi di interesse ormai altissimi considerato che, viste le difficoltà di mercato, anche Loro hanno problemi enormi.

Negli ultimi incontri avuti con MPS e Unicredit si è parlato della possibilità della ristrutturazione del debito della società. Questa soluzione potrebbe essere l'unica per consentire la riduzione degli interessi bancari. Lo scenario prospettato con ZAI, qualora

*andasse a buon fine, porterà nuova progettualità e servirà per dare fiducia agli Istituti di Credito vista l'attuale situazione debitoria. Per far proseguire Valdaro S.p.A. nella sua attività c'è bisogno dell'apporto di nuova finanza per migliorare il rating della Società. Ciò consentirebbe di predisporre un business plan con un arco temporale di lavoro iniziale di due o tre anni da trasmettere per conoscenza anche agli Istituti di Credito per convincerli della validità del progetto "Valdaro".*

*Tuttavia, a nome del CDA informo i soci che, qualora dagli incontri che si terranno nei prossimi giorni sia con gli Istituti di Credito che con il Consorzio ZAI non emergano fatti rilevanti, non potrà essere garantita la continuità aziendale e conseguentemente i soci, in Assemblea Straordinaria, dovranno deliberare la copertura delle inevitabili perdite mediante l'abbattimento del capitale sociale o, in estrema ipotesi, porre la società in liquidazione.*

*Mantova lì, 4 aprile 2013*

***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 31/12/2012**

<b>Stato patrimoniale attivo</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<i>I. Immateriali</i>	65.299	73.619
- (Ammortamenti)		
- (Svalutazioni)		
	65.299	73.619
<i>II. Materiali</i>	63.854	64.466
- (Ammortamenti)	39.350	36.894
- (Svalutazioni)		
	24.504	27.572
<i>III. Finanziarie</i>	5.000	5.000
- (Svalutazioni)		
	5.000	5.000
<b>Totale Immobilizzazioni</b>	<b>94.803</b>	<b>106.191</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<i>I. Rimanenze</i>	21.403.088	19.986.278
<i>II. Crediti</i>		
- entro 12 mesi	49.206	5.436.438
- oltre 12 mesi	39.194	466
	88.400	5.436.904
<i>III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni</i>		
<i>IV. Disponibilità liquide</i>	553	1.063
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>21.492.041</b>	<b>25.424.245</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	150.562	164.321
<b>Totale attivo</b>	<b>21.737.406</b>	<b>25.694.757</b>

<b>Stato patrimoniale passivo</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I. Capitale	1.342.640	1.342.640
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III. Riserva di rivalutazione		
IV. Riserva legale	29.265	
V. Riserve statutarie		
VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio		
VII. Altre riserve	556.032	
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo		(397.709)
IX. Utile (Perdita) d'esercizio	(1.252.094)	983.005
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>675.843</b>	<b>1.927.936</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
	<b>240.189</b>	<b>240.189</b>
<b>C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato</b>		
	<b>121.437</b>	<b>107.996</b>
<b>D) Debiti</b>		
- entro 12 mesi	20.295.224	23.214.899
- oltre 12 mesi		
	<b>20.295.224</b>	<b>23.214.899</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>		
	<b>404.713</b>	<b>203.737</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>21.737.406</b>	<b>25.694.757</b>
<b>Conti d'ordine</b>		
	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
1) Rischi assunti dall'impresa		
2) Impegni assunti dall'impresa	3.200.291	
3) Beni di terzi presso l'impresa	900.929	927.629
4) Altri conti d'ordine		
<b>Totale conti d'ordine</b>	<b>4.101.220</b>	<b>927.629</b>
<b>Conto economico</b>		
	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	266.100	3.915.590
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	1.416.810	(101.997)
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari	60.571	52.124
- contributi in conto esercizio		
	<b>60.571</b>	<b>52.124</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>1.743.481</b>	<b>3.865.717</b>

31/12/2012 31/12/2011

**B) Costi della produzione**

6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		712.097	806.263
7) Per servizi		453.971	239.274
8) Per godimento di beni di terzi		83.215	85.732
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	140.818		172.318
b) Oneri sociali	57.803		65.151
c) Trattamento di fine rapporto	14.702		16.364
d) Trattamento di quiescenza e simili			
e) Altri costi			
		<u>213.323</u>	<u>253.833</u>
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle imm. immateriali	8.320		8.333
b) Ammortamento delle imm. materiali	6.339		6.297
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide			
		<u>14.659</u>	<u>14.630</u>
11) Variazioni delle rimanenze materie prime, sussidiarie, consumo e merci			
12) Accantonamento per rischi			
13) Altri accantonamenti			
14) Oneri diversi di gestione		191.830	174.673
<b>Totale costi della produzione</b>		<b>1.669.095</b>	<b>1.574.405</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>		<b>74.386</b>	<b>2.291.312</b>

**C) Proventi e oneri finanziari**

15) Proventi da partecipazioni:			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- altri			
		<u>                    </u>	<u>                    </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>                    </u>	<u>                    </u>
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
		0	0
17) Interessi e altri oneri finanziari:			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			
- altri	1.310.208		810.503
	<u>1.310.208</u>	<u>1.310.208</u>	<u>810.503</u>
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>		<b>(1.310.208)</b>	<b>(810.503)</b>

31/12/2012 31/12/2011

**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

	50			
	16.251			1.157
			16.301	1.157

## 21) Oneri:

- minusvalenze da alienazioni
- varie

	2.444			
	2.444		2.444	5.848
			2.444	5.848

**Totale delle partite straordinarie****13.857 (4.691)****Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)****(1.221.965) 1.476.118**

## 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

	30.129			
				493.113
			30.129	493.113

**23) Utile (Perdita) dell'esercizio****(1.252.094) 983.005**

Il Presidente del Consiglio di amministrazione  
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 31/12/2012****Premessa**

Signori Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro (1.252.094=).

**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 31/12/2012 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

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

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

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

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



## **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.

### *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.

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.

La valutazione dei beni di terzi presso l'impresa è stata effettuata al valore desunto dalla documentazione esistente.

## Attività

### A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	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 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
65.299	73.619	(8.320)

Descrizione costi	Valore 31/12/2011	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2012
Software	465	0	0	465	0
Sviluppo e pubblicità	600	0	0	600	0
Spese su beni di terzi	72.554	0	0	7.255	65.299
	<b>73.619</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.320</b>	<b>65.299</b>

Alla voce B) I) 7) sono stati capitalizzati tra le spese incrementative su beni di terzi i costi sostenuti negli esercizi precedenti per migliorie alla palazzina oggetto del contratto di locazione finanziaria, ove ha sede la società.

## II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
24.504	27.572	(3.068)

Descrizione costi	Valore Storico	Incrementi esercizio	Amm.to esercizio	Fondo Amm. 31/12/2012	Valore Residuo
Macchinari e apparati	5.874	0	563	4.936	938
Macchine elettroniche uff.	24.270	(1.164)	2.565	15.588	7.518
Attrezzature e impianti	1.783	0	0	1.783	0
Arredamento	32.538	0	3.101	16.932	15.606
Altri beni	0	552	110	110	442
Arrotondamento	1	0	0	1	0
	<b>64.466</b>	<b>(612)</b>	<b>6.339</b>	<b>39.350</b>	<b>24.504</b>

## III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
5.000	5.000	

## Partecipazioni

Descrizione	31/12/2011	Incremento	Decremento	31/12/2012
Altre imprese	5.000			5.000
	<b>5.000</b>			<b>5.000</b>

Trattasi di partecipazione al capitale di Immobiliindustria Spa con sede in Mantova; tale partecipazione, iscritta al costo di sottoscrizione senza variazioni rispetto agli esercizi precedenti<sup>1</sup>, 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 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
21.403.088	19.986.278	1.416.810

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 01/01/2012:	<b>19.986.278</b>
- comune di Mantova	8.368.719
- comune di San Giorgio	11.286.627
- comune di Roncoferraro	330.932
- Aree acquistate nell'esercizio:	0
- comune di Mantova	0
- comune di San Giorgio	0
- comune di Roncoferraro	0
- Opere di urbanizzazione e costi capitalizzati 2012:	1.549.860
- comune di Mantova	709.379
- comune di San Giorgio	4.056
- comune di Roncoferraro	13.788
- altri costi capitalizzati	822.637
- Valore aree cedute:	133.050
- comune di Mantova	133.050
- comune di San Giorgio	0
- comune di Roncoferraro	0
- Aree esistenti al 31/12/2012:	<b>21.403.088</b>
- comune di Mantova	9.302.597
- comune di San Giorgio	11.741.992
- comune di Roncoferraro	358.499

Per una esposizione più dettagliata delle operazioni intervenute nei comparti in cui opera la società, avvenute nel corso dell'esercizio 2012, 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 822.637=, 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 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
	88.400	5.436.904	(5.348.504)
Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	F.do svalutazione
Verso clienti entro 12 mesi	50.823		(1.629)
Verso clienti oltre 12 mesi		162.939	(162.939)
Verso imprese controllate			
Verso imprese collegate			
Verso controllanti			
Per crediti tributari		13.539	
Per imposte anticipate			
Verso altri	12	25.655	
	<b>50.835</b>	<b>202.133</b>	<b>(164.568)</b>
			<b>88.400</b>

Si rimanda a quanto esposto nella Relazione sulla gestione in materia di crediti verso clienti. Tra i crediti tributari è esposto il credito verso Erario per IRES a rimborso relativo agli esercizi dal 2007 al 2011, ex art. 4 D.L. 16/2012. I crediti verso altri sono costituiti da cauzioni attive.

Non sono state poste in essere operazioni che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine.

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

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 C.C.	F.do svalutazione ex art. 106 T.U.I.R.
Saldo al 31/12/2011	164.568	12.416
Decrementi dell'esercizio	0	(1.728)
Accantonamento esercizio	0	0
<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>164.568</b>	<b>10.688</b>

### III. Attività finanziarie

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
0	0	0

### IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
553	1.063	(510)

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011
Denaro e altri valori in cassa	553	1.063
	<b>553</b>	<b>1.063</b>

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 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
150.562	164.321	(13.759)

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	31/12/2012	31/12/2011
Risconti attivi	9.544	9.599
Oneri leasing prelocazione	35.581	39.217
Canoni leasing futuri	93.139	103.207
Altri oneri leasing	12.195	12.298
Altri Ratei attivi	103	0
	<b>150.562</b>	<b>164.321</b>

I risconti attivi sono costituiti da spese assicurative e di pubblicità.

**Passività****A) Patrimonio netto**

	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni	
	675.843	1.927.936	(1.252.093)	
Descrizione	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
Capitale	1.342.640			1.342.640
Riserva legale		29.265		29.265
Riserva straordinaria o facoltativa		556.032		556.032
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	1		
Utili (perdite) portati a nuovo	(397.708)		(397.708)	
Utile (perdita) dell'esercizio	983.005	(1.252.094)	983.005	(1.252.094)
	<b>1.927.936</b>	<b>(666.796)</b>	<b>585.297</b>	<b>675.843</b>

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.

I movimenti nelle voci di patrimonio netto rispetto all'inizio dell'esercizio sono giustificati da quanto deliberato dall'Assemblea dei Soci in sede di approvazione del Bilancio chiuso al 31/12/2011. L'utile dell'esercizio precedente, pari ad Euro 983.005=, è stato destinato al ripianamento delle perdite pregresse pari ad Euro (397.708=) ed accantonato per l'eccedenza a Riserva legale e Riserva straordinaria.

In conformità con quanto disposto dall'art. 2446 del Codice Civile, si segnala che il capitale è diminuito di oltre un terzo in conseguenza di perdite, rinviando a quanto esposto nella Relazione sulla Gestione ed all'Assemblea dei Soci per gli opportuni provvedimenti.

**B) Fondi per rischi e oneri**

	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni	
	240.189	240.189		
Descrizione	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
Per trattamento di quiescenza				
Per imposte, anche differite				
Altri	240.189			240.189
	<b>240.189</b>			<b>240.189</b>

Negli esercizi precedenti si è ritenuto opportuno procedere alla costituzione e all'accantonamento a tali fondi a causa di una controversia di natura legale in corso.

**C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
	121.437	107.996	13.441

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
TFR, movimenti del periodo	107.996	13.441		121.437

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2012 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

#### D) Debiti

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
20.295.224	23.214.899	(2.919.675)

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti vs soci per finanziamenti				
Debiti verso banche	19.848.634			19.848.634
Debiti verso altri finanziatori				
Acconti	24.450			24.450
Debiti verso fornitori	340.769			340.769
Debiti verso imprese controllate				
Debiti verso imprese collegate				
Debiti verso controllanti				
Debiti tributari	61.156			61.156
Debiti verso istituti di previdenza	14.551			14.551
Altri debiti	5.664			5.664
	<b>20.295.224</b>			<b>20.295.224</b>

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, nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate; nella voce sono iscritti tra gli altri debiti per IVA pari ad Euro 13.332= e debiti per IRAP pari a Euro 30.129=, e per la differenza debiti per ritenute su lavoro autonomo e dipendente.

Non sono presenti debiti assistiti da garanzia reale su beni sociali.

#### E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
404.713	203.737	200.976

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

La composizione della voce è così dettagliata:

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011
Ratei passivi (oneri finanziari e spese bancarie)	342.855	157.072
Ratei passivi (costi del personale)	34.788	44.960
Ratei passivi (altri)	27.070	1.705
	<b>404.713</b>	<b>203.737</b>

**Conti d'ordine**

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011
Sistema improprio dei beni altrui presso di noi	900.929	927.629
Sistema improprio degli impegni	3.200.291	0
Sistema improprio dei rischi	0	0
Raccordo tra norme civili e fiscali	0	0
	<b>927.629</b>	<b>927.629</b>

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

Tra gli impegni sono iscritte le somme accertate dal socio di maggioranza Comune di Mantova al 31/12/2012 per contributi dovuti su interventi di riassetto idraulico nei comparti di Mantova e San Giorgio e potenziamento viabilità per lo scambio intermodale gomma-ferro in ambito Valdaro, per importi assestati dalle relative delibere ed al netto dei versamenti già effettuati.

Si rileva altresì l'esistenza di una Convenzione stipulata con la Provincia di Mantova, committente dei lavori svolti e da svolgere per la bretella Mantova Nord – Valdaro, che prevede a carico della Società il rimborso di una quota pari al 20%. A tutto il 31/12/2012 i lavori eseguiti assommano ad Euro 1.910.000=, già rimborsati dalla Società nel corso degli esercizi pregressi, con un residuo debito di competenza pari ad Euro 56.823= iscritto al passivo di Stato Patrimoniale. L'ente di riferimento dovrà procedere ad un nuovo appalto dei lavori suddetti.

**Conto economico****A) Valore della produzione**

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
1.743.481	3.865.717	(2.122.236)

  

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	266.100	3.915.590	(3.649.490)
Variazioni rimanenze prodotti	1.416.810	(101.997)	1.518.807
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	60.571	52.124	8.447
	<b>1.743.481</b>	<b>3.865.717</b>	<b>(2.122.236)</b>

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione. Gli altri ricavi e proventi sono costituiti per il loro intero ammontare da proventi per affitti. La ripartizione dei ricavi per aree geografiche non è significativa.

**B) Costi della produzione**

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
1.669.095	1.574.405	94.690



Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	712.097	806.263	(94.166)
Servizi	453.971	239.274	214.697
Godimento di beni di terzi	83.215	85.732	(2.517)
Salari e stipendi	140.818	172.318	(31.500)
Oneri sociali	57.803	65.151	(7.348)
Trattamento di fine rapporto	14.702	16.364	(1.662)
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale			
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	8.320	8.333	(13)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	6.339	6.297	42
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazioni crediti attivo circolante			
Variazione rimanenze materie prime			
Accantonamento per rischi			
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	191.830	174.673	17.157
	<b>1.669.095</b>	<b>1.574.405</b>	<b>94.690</b>

La variazione alla voce Costi per Servizi è in massima parte riconducibile alla componente spese bancarie, che rispetto all'esercizio precedente subisce un incremento di oltre 260mila Euro.  
Tra gli Oneri diversi di gestione è rilevata la componente IMU, passata da Euro 149.000= ad Euro 179.000= circa.

### C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni	
(1.310.208)	(810.503)	(499.705)	
Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
(Interessi e altri oneri finanziari)	(1.310.208)	(810.503)	(499.705)
	<b>(1.310.208)</b>	<b>(810.503)</b>	<b>(499.705)</b>

### D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
0	0	0

### E) Proventi e oneri straordinari

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
13.857	(4.691)	18.548

Tra i proventi straordinari è iscritta una sopravvenienza non tassabile per Euro 13.539= derivante da rimborso IRES relativo agli esercizi dal 2007 al 2011, ex art. 4 D.L. 16/2012.

**Imposte sul reddito d'esercizio**

	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
	30.129	493.113	(462.984)
<b>Imposte</b>	<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>Variazioni</b>
IRES		389.589	(389.589)
IRAP	30.129	103.524	(73.395)
Imposte sostitutive			
Imposte differite (anticipate)			
	<b>30.129</b>	<b>493.113</b>	<b>(462.984)</b>

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	(1.221.965)	
Onere fiscale teorico (%)	27,50	0
Imposte non deducibili (IMU)	179.092	
Altri costi indeducibili per natura	11.840	
Interessi passivi non deducibili (art. 96)	49.724	
Altre variazioni in diminuzione	(13.765)	
Deduzioni	(11.407)	
Perdita fiscale dell'esercizio corrente	(1.006.481)	
IRES corrente sul reddito dell'esercizio	27.50%	0

**Determinazione dell'imponibile IRAP**

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	74.386	
Costi non rilevanti ai fini IRAP		
- costi del personale	213.323	
- svalutazione crediti	0	
- accantonamenti non deducibili	0	
Imponibile fiscale	287.709	
Onere fiscale teorico (%)	3,90	11.221
Costi assimilati lavoro dipendente	47.531	
Quota interessi canoni leasing	12.192	
Imposte non deducibili (IMU)	179.092	
Altre variazioni in aumento	326.961	
Deduzioni	(80.953)	
Imponibile Irap	772.532	
IRAP corrente sul reddito dell'esercizio	3,90	30.129

### 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;

A partire dal secondo semestre dell'esercizio 2012 la Società è stata ammessa alla moratoria c.d. "ABI" promossa a favore delle piccole medie imprese in momentanea crisi di liquidità, con sospensione per dodici mesi dal versamento della quota capitale dei canoni di locazione e conseguente rideterminazione, a decorrere dalla data di adesione alla moratoria, del costo di competenza dell'esercizio.

Il prolungamento della durata del contratto comporta un maggior impegno da parte dell'impresa nei confronti della società di leasing. Nonostante la sospensione della quota capitale, la società ha corrisposto gli interessi passivi calcolati sul debito residuo per tutto il periodo di sospensione. Conseguentemente, a fronte di una maggiore durata del contratto originario, l'impresa sostiene un ammontare di canoni corrispondente alla somma degli interessi versati durante il periodo di sospensione.

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.

Per il periodo dal 01/01/2012 al 31/12/2012 si riportano i seguenti valori, in Euro:

Quota capitale riferibile ai canoni maturati nel periodo	26.670
Quota interessi di competenza del periodo (A)	33.465
Quota interessi di competenza relativa ad indicizzazioni – totale a credito (B)	14.398
Totale onere finanziario di competenza del periodo (A-B)	19.067
Valore attuale dei canoni a scadere al 31/12/2012 (C)	645.555
Valore attuale del prezzo di opzione finale di acquisto (D)	255.373
Totale (C+D)	900.928

**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. Si rinvia agli Impegni evidenziati in apposita sezione dei Conti d'Ordine.

**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. Si rinvia agli Impegni evidenziati in apposita sezione dei Conti d'Ordine.

**Altre informazioni**

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

Qualifica	31/12/2012	31/12/2011
Amministratori	31.375	28.551
Collegio sindacale	13.981	14.249

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 del Consiglio di amministrazione  
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 31/12/2012. 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 2011, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione emessa dal precedente Collegio Sindacale in data 12/06/2012.

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 31/12/2012.

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 31/12/2012.

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

1. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2012 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. In ordine ai provvedimenti da assumere ai sensi dell'art. 2446 c.c., ha formulato le proprie osservazioni sulla situazione patrimoniale della società alla data del 30 novembre 2012.

8. Abbiamo esaminato il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2012, in merito al quale riferiamo quanto segue: la diminuzione del valore della produzione di euro 2.122.236 rispetto all'anno precedente, per la quasi totale assenza di vendita di aree fabbricabili, è la principale causa del risultato negativo di esercizio di euro 1.252.094. L'attivo patrimoniale, passando da euro 25.694.757 ad euro 21.737.406, evidenzia un decremento di euro 3.957.351 attribuibile essenzialmente alla riduzione dei crediti iscritti all'attivo circolante. Relativamente al patrimonio netto, la perdita di esercizio di euro 1.252.094, ne riduce l'ammontare ad euro 675.843 determinando il verificarsi della fattispecie di cui all'art. 2446 c.c., vale a dire la diminuzione del capitale sociale per perdite in misura superiore al terzo dello stesso. Il fondo per rischi ed oneri, attestandosi sul valore di euro 240.189, rimane 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 20.295.224, sono completamente esigibili entro i 12 mesi e segnano una diminuzione di euro 2.919.675 rispetto all'esercizio chiuso al 31/12/2011. Nei conti d'ordine sono esposti gli impegni della società per la realizzazione di opere ed infrastrutture nonché il debito per il contratto di leasing sull'immobile sociale. Per l'attestazione che il bilancio d'esercizio al 31/12/2012 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 negativo di Euro 1.252.094 e si riassume nei seguenti valori:

Attività	Euro	21.737.406
Passività	Euro	21.061.563
- Patrimonio netto (escluso il risultato dell'esercizio)	Euro	1.927.937
<b>- Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>Euro</b>	<b>(1.252.094)</b>
Conti, impegni, rischi e altri conti d'ordine	Euro	4.101.220

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

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	Euro	1.743.481
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro	1.669.095
<b>Differenza</b>	<b>Euro</b>	<b>74.386</b>
Proventi e oneri finanziari	Euro	(1.310.208)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	
Proventi e oneri straordinari	Euro	13.857
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>Euro</b>	<b>(1.221.965)</b>
Imposte sul reddito	Euro	30.129
<b>Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>Euro</b>	<b>(1.252.094)</b>

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.

## CONCLUSIONI

Per quanto precede, il Collegio Sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31/12/2012, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione per la copertura della perdita dell'esercizio.

A titolo di richiamo di informativa si segnala il seguente aspetto descritto nella relazione sulla gestione e nella nota integrativa:

- gli amministratori hanno redatto il bilancio di esercizio utilizzando criteri di valutazione che non si discostano da quelli per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nella prospettiva della continuità aziendale, descrivendo ed evidenziando i principali eventi che fanno sorgere dubbi in merito alla capacità dell'impresa di continuare la propria attività. Perdurando al momento, gli elementi di squilibrio economico finanziario già evidenziati nelle osservazioni alla situazione patrimoniale di cui al punto 7 della presente relazione, aggravati da preoccupanti segnali espressi dal sistema bancario, il Collegio Sindacale ritiene necessario sottolineare l'esistenza di un'incertezza rilevante che può far sorgere dubbi sulla continuità aziendale della società, perseguibile se non con il conseguimento nell'immediato futuro di rilevanti utili di esercizio e/o l'ottenimento di nuovi mezzi finanziari. Il Collegio Sindacale, conseguentemente, invita i soci a realizzare immediatamente, senza attendere il maggior termine previsto dall'art. 2446 c.c., le condizioni che permettano alla società di raggiungere l'indispensabile riequilibrio del rapporto tra mezzi propri e mezzi di terzi, oppure a porre in liquidazione la società.

Mantova, 04/04/2013.

Il Collegio Sindacale

Dott. Carra Pierluigi (Presidente)

Dott. Lerro Francesco (Sindaco Effettivo)

Rag. Saccenti Giovanni (Sindaco Effettivo)