



*Società soggetta a direzione e coordinamento del socio unico Lucca Holding S.p.a.
Capitale sociale euro 5.572.800 i.v
Sede legale in Via dei Bichi n.340 - San Marco (55100) Lucca
Sede amministrativa in Via di Tiglio n.957 - San Filippo (55100) Lucca
Codice fiscale e iscrizione al Registro delle imprese di Lucca n. 01747500468
REA di Lucca n. 168066*

**Rendiconto degli amministratori
sulla gestione al 23 dicembre 2015
(art.2487 bis del Codice Civile)**

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

23/12/2015

31/12/2014

A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

B) Immobilizzazioni con separata indicazione di quelle concesse in locazione finanziaria

I. Immateriali

4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili

- Non concesse in locazione finanziaria

-- 442

-- 442

6) Immobilizzazioni in corso e acconti

-- 223.899

Totale immobilizzazioni immateriali-- **224.341**

II. Materiali

1) Terreni e fabbricati

- Non concessi in locazione finanziaria

1.629.810

1.626.629

1.629.810 1.626.629

2) Impianti e macchinari

- Non concessi in locazione finanziaria

132.779

161.037

132.779 161.037

3) Attrezzature industriali e commerciali

- Non concesse in locazione finanziaria

397

816

397 816

4) Altri beni

- Non concessi in locazione finanziaria

3.809

5.796

3.809 5.796

Totale immobilizzazioni materiali**1.766.795 1.794.278**

III. Finanziarie

2) Crediti

d) verso altri

- entro 12 mesi

612

612

Totale crediti verso altri

612

612

Totale crediti

612 612

Totale immobilizzazioni finanziarie**612 612****Totale immobilizzazioni (B)****1.767.407 2.019.231**

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati

3.328.419 3.805.160

Totale rimanenze

3.328.419 3.805.160

II. Crediti

1) Verso clienti

- entro 12 mesi

674.861

755.098

Totale crediti verso clienti

674.861 755.098

4) Verso controllanti

- entro 12 mesi

81.941

120.061

Totale credito verso controllanti

81.941 120.061

4-bis) Crediti tributari

- entro 12 mesi

491

35.304

Totale crediti tributari

491 35.304

4-ter) Imposte anticipate

- oltre 12 mesi

--

20.625

Totale imposte anticipate

-- 20.625

5) Verso altri

- entro 12 mesi	347	159
Totale crediti verso altri	347	159
Totale crediti	757.640	931.247
IV. Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali	20.638	29.382
2) Assegni	--	--
3) Denaro e valori in cassa	589	505
Totale disponibilità liquide	21.227	29.887
Totale attivo circolante (C)	4.107.286	4.766.294
D) Ratei e risconti		
- disaggio sui prestiti	--	--
- vari	3.830	3.497
Totale ratei e risconti	3.830	3.497
Totale attivo	5.878.523	6.789.022

STATO PATRIMONIALE PASSIVO	23/12/2015	31/12/2014
-----------------------------------	-------------------	-------------------

A) Patrimonio netto		
I. Capitale	5.572.800	5.572.800
IV. Riserva legale	306.502	306.502
VII. Altre riserve		
Riserva straordinaria o facoltativa	251.972	251.972
Riserve varie	--	--
Totale altre riserve	251.972	251.972
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	(258.229)	--
IX. Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	(826.306)	(258.229)
Utile (perdita) residua	(826.306)	(258.229)
Totale Patrimonio netto	5.046.739	5.873.045
B) Fondi per rischi e oneri		
2) Fondi per imposte, anche differite		
- Fondi altre imposte	100.000	35.000
	100.000	35.000
3) Altri	280.000	180.000
Totale Fondi per rischi ed oneri	380.000	215.000
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	71.151	64.103
D) Debiti		
4) Debiti verso banche		
- entro 12 mesi	72.639	244.724
Totale debiti verso banche	72.639	244.724
7) Debiti verso fornitori		
- entro 12 mesi	80.201	84.920
Totale debiti verso fornitori	80.201	84.920
11) Debiti verso controllanti		
- entro 12 mesi	139.757	212.133
Totale debiti verso controllanti	139.757	212.133
12) Debiti tributari		
- entro 12 mesi	5.584	9.787
Totale debiti tributari	5.584	9.787
13) Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale		
- entro 12 mesi	6.169	8.223
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	6.169	8.223
14) Altri debiti		
- entro 12 mesi	36.031	37.450
Totale altri debiti	36.031	37.450
Totale	340.381	597.237

E) Ratei e risconti

- vari	40.252		39.637
Totale ratei e risconti		40.252	39.637
Totale passivo	5.878.523	6.789.022	

CONTI D'ORDINE	23/12/2015	31/12/2014
Altri rischi		
Impegni assunti dall'impresa	--	930.000
Totale conti d'ordine	--	930.000

CONTO ECONOMICO	23/12/2015	31/12/2014
------------------------	-------------------	-------------------

A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	555.182	61.547
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(476.741)	(549.174)
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	--	39.650
5) Altri ricavi e proventi:		
Vari	69.798	638.050
Contributi in conto esercizio	27.860	27.324
Totale altri ricavi e proventi	97.658	665.374
Totale valore della produzione	176.099	217.397

B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	10.931	35.463
7) Per servizi	199.139	215.718
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	97.655	110.680
b) Oneri sociali	28.933	32.744
c) Trattamento di fine rapporto	7.195	8.531
e) Altri costi	1.065	1.860
Totale costi per il personale	134.848	153.815
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	--	585
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	46.419	46.605
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	11.332	--
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	138.935	24.123
Totale ammortamenti e svalutazioni	196.686	71.313
12) Accantonamento per rischi	120.000	--
13) Altri accantonamenti	100.000	55.000
14) Oneri diversi di gestione	33.021	66.972
Totale costi della produzione	794.625	598.281
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(618.526)	(380.884)

C) Proventi e oneri finanziari		
15) Proventi da partecipazioni:		
16) Altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi dai precedenti:		
- altri	22	243
Totale proventi diversi dai precedenti	22	243
Totale altri proventi finanziari	22	243
17) Interessi e altri oneri finanziari:		
- altri	18.385	15.777
Totale interessi ed altri oneri finanziari	18.385	15.777
Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+/- 17-bis)	(18.363)	(15.534)

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

E) Proventi e oneri straordinari20) *Proventi:*

- plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n.5

82

--

- altri proventi

12.090

79.256

Totale proventi

12.172

79.256

21) *Oneri:*

- minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n.14

16

--

- altri oneri

249.654

23.063

Totale oneri

249.670

23.063

Totale delle partite straordinarie (20-21)**(237.498)****56.193****Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)****(874.387)****(340.225)**22) *Imposte sul reddito dell'esercizio correnti, differite e anticipate*

- Imposte differite

20.625

--

- Imposte anticipate da consolidato

(68.706)

(81.996)

Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite ed anticipate**(48.081)****(81.996)****23) Utile (o Perdita) dell'esercizio****(826.306)****(258.229)**

Nota integrativa
al rendiconto degli amministratori sulla gestione al 23 dicembre 2015
(art.2487 bis del Codice Civile)

Indice

Il presente documento risulta così strutturato:

<i>Premessa</i>	6
<i>Attività svolta</i>	8
<i>Appartenenza ad un gruppo</i>	8
<i>Andamento dell'esercizio</i>	8
<i>Fatti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio</i>	9
<i>Normativa e principi contabili adottati</i>	9
<i>Aggiornamento dei principi contabili adottati</i>	9
<i>Esposizione dei dati</i>	9
<i>Criteri di valutazione</i>	9
<i>Informazioni sulle attività dello stato patrimoniale</i>	12
<i>Informazioni sul patrimonio netto e sulle passività dello stato patrimoniale</i>	17
<i>Informazioni sul conto economico</i>	20
<i>Altre informazioni</i>	23
<i>Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale</i>	23
<i>Operazioni con parti correlate</i>	23
<i>Sedi secondarie</i>	23
<i>Azioni proprie e azioni/quote società controllante</i>	23
<i>Compensi spettanti ad amministratori e sindaci</i>	23
<i>Informazioni relative al personale dipendente</i>	23
<i>Strumenti finanziari derivati</i>	23
<i>Passività potenziali</i>	23
<i>Posizione finanziaria netta</i>	23
<i>Soggezione alla altrui attività di direzione e coordinamento</i>	24

Premessa

L'esercizio che ci accingiamo a commentare è stato interessato da cambiamenti "decisivi" per le sorti della società.

Innanzitutto, il Consiglio comunale di Lucca ha approvato, in data 31 marzo 2015, la delibera n. 17/2015 avente ad oggetto il "Piano operativo di razionalizzazione delle società e delle partecipazioni societarie del Comune di Lucca ai sensi dell'art. 1 comma 611 e ss. della L. n. 190 del 23.12.2014 ed indirizzi operativi a Lucca Holding S.p.A.", che ha fornito - con specifico riguardo alla partecipata "Polis S.p.a.", controllata dal Comune di Lucca tramite "Lucca Holding S.p.a." - i seguenti indirizzi:

1. acquistare tutte le azioni di "Polis S.p.a." al fine di totalizzarne la partecipazione in modo da favorire la sua trasformazione in "STU" ex art. 120 D. Lgs. n. 267/2000;
2. procedere alla nomina di un Amministratore Unico, in sostituzione dell'attuale Consiglio di Amministrazione, al fine di garantire la conformità rispetto alla lettera b) comma 611 dell'art. 1 della legge n. 190 del 23 dicembre 2014;
3. procedere alla modifica dello Statuto prevedendo tra le altre anche la forma di controllo del Sindaco o Revisore Unico.

La controllante "Lucca Holding S.p.a.", prima di attuare il citato indirizzo del Consiglio Comunale teso a favorire la trasformazione di "Polis S.p.a." in "STU", ha inviato al Comune di Lucca la Determina n.31/2015 contenente un parere richiesto al riguardo al Prof. Stefano Pozzoli, esperto di imprese pubbliche e professore ordinario presso la facoltà di economia dell'Università di Napoli Parthenope. Sulla base di detta determina e del parere del Prof. Pozzoli sono state rilevate criticità relativamente alla "... trasformazione di Polis S.p.a. in una STU, o comunque in una società

strumentale per lo svolgimento di attività essenzialmente immobiliari ...” in quanto ciò “... non sarebbe la soluzione più appropriata in ordine alle esigenze manifestate dal Comune di Lucca con riferimento alla riqualificazione urbanistica delle aree territoriali Palestra Bacchettoni e Ex GESA-AM”.

L'Amministratore Unico di “Lucca Holding S.p.a.” ha, in seguito, inviato al Comune di Lucca anche la Determina n.36/2015, contenente ulteriori approfondimenti, mediante argomentato confronto tra il citato parere del prof. Pozzoli e il parere ricevuto per il tramite della stessa “Polis S.p.a.” dall'Avv. Perticarari, esperto in materia di “STU”, sulle eventuali criticità che potrebbero ragionevolmente sorgere dall'attuazione dell'ipotesi di trasformare “Polis S.p.a.” in una società a partecipazione totalmente pubblica per la “*riqualificazione urbana*”. Sulla base delle criticità evidenziate, l'Amministratore Unico di “Lucca Holding S.p.a.” ha richiesto al Comune, con la stessa determina, di esprimersi nuovamente in merito al futuro della partecipata “Polis S.p.a.”, impartendo indirizzi in ordine alle seguenti possibilità, salvo se altri:

1. mantenere la decisione di trasformare la società in una “STU” o in una società strumentale immobiliare;
2. prevedere lo scioglimento della società;
3. retrocedere l'intero pacchetto azionario della società al Comune di Lucca, mediante opportuna riduzione del capitale sociale di “Lucca Holding S.p.a.”.

Il Comune di Lucca con deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 17 novembre 2015 ha statuito:

- 1) di dare mandato a Lucca Holding S.p.A. di trasformare la forma giuridica di Polis da società per azioni (S.p.A.) a società a responsabilità limitata (S.r.l.), predisponendo le modifiche statutarie conseguenti;
- 2) di dare mandato al Sindaco, o suo delegato, di intervenire all'assemblea di Lucca Holding S.p.A. che verrà all'uopo convocata, per approvare una riduzione di capitale sociale della stessa di importo pari:
 - al valore delle quote della società Polis S.r.l., da retrocedere al Comune di Lucca al valore che sarà determinato secondo apposita stima peritale;
 - a ulteriori 3 (tre) milioni di Euro, da retrocedersi al socio unico sotto forma di pagamento in denaro;
- 3) di dare mandato al Sindaco, o suo delegato, di approvare in sede assembleare le modifiche allo Statuto di Lucca Holding S.p.A. necessarie all'attuazione del punto 2;
- 4) di esprimere fin da ora la volontà di disporre, anche ai sensi e per gli effetti dell' art. 1 comma 614 della legge n. 190/2014, una volta concluse le operazioni sopra descritte, lo scioglimento anticipato della società (Polis S.r.l.), previa immediata messa in liquidazione della stessa, con nomina da parte dell'Amministrazione comunale di un liquidatore al quale verranno indicati i criteri di liquidazione sulla base di quanto previsto dall'art. 2487 Codice Civile.

Nel corpo della deliberazione si prevede, tra l'altro, la retrocessione al Comune di Lucca della “Palestra Bacchettoni” e dell'area “Ex GESA-AM”.

Nel frattempo, conformemente a quanto disposto dalla deliberazione n.17/2015 del Consiglio Comunale di Lucca:

- il 12 ottobre 2015 “Lucca Holding S.p.a.” ha acquisito le residue partecipazioni della “Polis S.p.a.” in mano a soci terzi (CCIAA di Lucca e Associazione degli Industriali di Lucca), diventando così socio unico della società;
- l'assemblea ordinaria dei soci della “Polis S.p.a.” del 2 novembre 2015 ha nominato il Dott. David Ninci quale amministratore unico della stessa, in luogo del dimissionario consiglio di amministrazione.

Alla luce della successiva deliberazione n.74/2015 del Consiglio Comunale di Lucca, il ruolo del neo amministratore è divenuto quello di “traghetare” la società fino alla sua formale messa in liquidazione.

L'assemblea straordinaria dei soci della “Polis S.p.a.” del 14 dicembre 2015, ai rogiti del notaio Luca Nannini (repertorio n. 62.346 e raccolta n. 8.170), iscritta al Registro delle Imprese di Lucca il successivo 24 dicembre - in attuazione sempre della deliberazione n.74/2015 del Consiglio Comunale di Lucca - ha deliberato la trasformazione della “Polis S.p.a.” in società a responsabilità limitata e la sua contestuale messa in liquidazione, nominando il Dott. Ninci David, già amministratore unico, quale liquidatore della stessa. Con l'occasione, la società ha trasferito la propria sede sociale a Lucca, in frazione San Marco, Via dei Bichi n.340, mantenendo la sede amministrativa in San Filippo, Via di Tiglio n.957.

Il presente documento costituisce il rendiconto degli amministratori sulla gestione fino al giorno antecedente l'iscrizione dell'atto di scioglimento della società e cioè fino al 23 dicembre 2015.

Attività svolta

La società è stata costituita dal Comune di Lucca, alla fine del 1999, per la riqualificazione del patrimonio edilizio urbano.

Negli anni, ha effettuato il completo recupero dell' "Ex Caserma Mazzini" ubicata nel Centro Storico di Lucca, realizzando il complesso residenziale "I Cantici", composto da 69 unità immobiliari, comprensive delle relative pertinenze, rappresentate da posti e box auto.

Al 23 dicembre 2015, considerata anche l'ultima vendita perfezionata la scorsa estate, di detti interventi residuano due appartamenti e 10 posti auto, di cui 2 all'interno dell'area "I Cantici" e 8 all'interno dell'area "Mazzini", il cui costo è iscritto tra le rimanenze.

Ha inoltre acquisito la "Palestra Bacchettoni", ubicata nel Centro Storico di Lucca, la ex scuola riconvertita a uffici, ubicata a San Filippo, e l'area "Ex GESA-AM", ubicata a San Concordio. I primi due immobili, che sono iscritti tra le immobilizzazioni materiali, sono stati conferiti dal Comune di Lucca in sede di costituzione, mentre il terzo, che è iscritto tra le rimanenze, è stato acquistato in seguito dalla "Gesam S.p.a."

La "Palestra Bacchettoni" e l'area "Ex GESA-AM", al centro in passato di diversi progetti, sono oggi in attesa di essere retrocessi al Comune, una volta che diverrà socio della società, come previsto dalla deliberazione n.74/2015 del Consiglio Comunale di Lucca più sopra commentata.

La società è, infine, proprietaria di un impianto fotovoltaico posto sulle coperture dei posti auto del "Parcheggio Carducci", ubicato nella zona sud, nelle immediate vicinanze delle mura urbane.

La società impiega, alla data del 23 dicembre 2015, due dipendenti, utilizzati prevalentemente per la prestazione di servizi a favore di altre società del gruppo, destinati alla mobilità infragruppo ai sensi dell'art. 18, comma 2 bis, D.L. 112/2008 e dell'art. 1, comma 564, della L.147/2013, recepiti con delibera del Consiglio Comunale n.110/2014.

Appartenenza ad un gruppo

La società appartiene al gruppo di imprese facenti capo al Comune di Lucca, per il tramite della controllante "Lucca Holding S.p.a.", che esercita l'attività di direzione e coordinamento sulla stessa.

Ai fini della lettura del presente documento si rammenta, per quanto possa occorrere, che la società ha aderito con la controllante "Lucca Holding S.p.a." al regime di consolidato fiscale nazionale di cui agli articoli 117-129 del D.P.R. 22 dicembre 1986 n.917 e successive modifiche e integrazioni.

Andamento dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio la società fino alla fase di liquidazione, ha vissuto due distinti periodi di attività:

- il primo, che va da inizio anno fino al 17 novembre 2015, ossia fino alla riferita deliberazione n.74/2015 del Consiglio Comunale di Lucca che ha disposto la messa in liquidazione della società, in cui l'attività è proseguita sulla base di dinamiche da tempo impostate, anche se la nomina dell'amministratore unico era già preludio per un cambiamento di rotta rispetto al passato;
- il secondo, che va dal 18 novembre al 23 dicembre 2015, ossia fino alla formale messa in liquidazione, in cui l'attività si è sviluppata in preparazione della successiva fase liquidatoria;

Ancorché il primo periodo si distingua funzionalmente dai due successivi, esigenze di "standardizzazione" contabile impongono di considerare i primi due periodi nell'ambito del "rendiconto della gestione degli amministratori", da redigere ai sensi dell'art.2487 bis del Codice Civile.

Nel corso dell'esercizio la società ha effettuato, come peraltro in passato, attività di "service tecnico" per la "Metro S.r.l." e dato in locazione alla stessa una porzione dell'immobile di proprietà sito in San Filippo (Lucca), Via Di Tiglio, n.957, adibito ad uffici.

La società ha altresì continuato la propria attività di gestione dell'impianto fotovoltaico ubicato sul "Parcheggio Carducci" a Lucca, che ha generato corrispondenti ricavi (tariffa incentivante e ricavo da vendita energia).

Nel primo periodo di attività, come sopra individuato, ha inoltre continuato la vendita delle unità immobiliari residue del complesso "I Cantici", realizzando la vendita di un appartamento corredato da un box auto; ha inoltre ceduto una porzione di terreno edificabile posto nell'area "Ex Caserma Mazzini" alla "Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca".

Nel secondo periodo, alla luce del mutato scenario, con determina n.3/2015 dell'amministratore unico è stata annullata la gara per i lavori di manutenzione conservativa alla "Palestra Bacchettoni" ed è stata di fatto preparata la procedura liquidatoria, richiedendo tra l'altro la mobilità infragruppo del personale dipendente; nel frattempo, sono stati stipulati dei contratti di servizio col Comune di Lucca e con "Itinera S.r.l." per impiegare lo stesso personale, recuperandone in parte i relativi costi.

Il presente documento ha il compito di evidenziare i risultati del periodo 1° gennaio – 23 dicembre 2015.

Fatti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

La società come già detto è stata posta in liquidazione in data 14/12/2015 con atto iscritto al Registro delle Imprese in data 24/12/2015. Da quella data è iniziata la fase di liquidazione.

NORMATIVA E PRINCIPI CONTABILI ADOTTATI

Il bilancio è stato redatto secondo le disposizioni normative contenute negli artt. 2423 e seguenti del Codice Civile, come interpretate dai principi contabili nazionali redatti dall'OIC ("Organismo Italiano di Contabilità").

AGGIORNAMENTO DEI PRINCIPI CONTABILI ADOTTATI

Non vi sono stati, rispetto all'esercizio precedente, aggiornamenti nei principi contabili adottati dall'impresa.

ESPOSIZIONE DEI DATI

Lo stato patrimoniale ed il conto economico sono esposti secondo gli schemi ordinariamente previsti dagli artt.2424 e 2425 del Codice Civile; non è stata utilizzata la possibilità di procedere a raggruppamenti o suddivisioni delle voci ivi previste ovvero all'adattamento delle voci esistenti o all'aggiunta di nuove voci, come consentito dall'art.2423 *ter*, 2°, 3° e 4° comma del Codice Civile.

Gli importi indicati nello stato patrimoniale, nel conto economico e nella presente nota integrativa sono esposti in unità di euro, senza decimali, come previsto dall'articolo 2423, 5° comma, del Codice Civile.

Per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è indicato l'importo relativo all'esercizio precedente, a norma dall'art.2423 *ter*, 5° comma, del Codice Civile, omettendo l'indicazione delle voci che non comportano alcun valore per entrambi gli esercizi.

Ricorrendo i presupposti di cui all'art.2435 *bis* del Codice Civile:

- la presente nota integrativa presenta un contenuto ridotto rispetto a quello ordinariamente previsto dagli artt.2427 e 2427 *bis* del Codice Civile;
- non è stata redatta la relazione sulla gestione, essendo le informazioni richieste dall'art.2428, comma 3, punti 2, 3, 4, 5 e 6 del Codice Civile, nonché quelle richieste da altre norme di legge vigenti in materia, incluse nel presente documento.

Vengono comunque fornite tutte le informazioni ritenute necessarie al fine di fornire una rappresentazione chiara, veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società e del risultato economico dell'esercizio.

CRITERI DI VALUTAZIONE

La valutazione delle voci iscritte è stata effettuata nel rispetto dei principi generali di prudenza e competenza, nella prospettiva di una regolare continuità aziendale, comunque sempre verificata, e del principio della prevalenza della sostanza sulla forma, laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio.

In particolare, nella redazione del documento è stato tenuto conto delle risultanze di una perizia sulla società redatta, su incarico della controllante "Lucca Holsing S.p.a.", dal Dott. Cordoni Stefano di Lucca e asseverata a giuramento il 14 dicembre 2015.

Si dà, inoltre, al riguardo atto che:

- non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe ai principi di redazione e di

valutazione;

- i principi contabili ed i criteri di valutazione adottati non sono difforni da quelli osservati nella redazione del bilancio del precedente esercizio.

Si indicano di seguito i criteri di valutazione più significativi seguiti nella redazione del bilancio.

Immobilizzazioni

Accolgono le attività immateriali, materiali e finanziarie destinate ad un utilizzo durevole all'interno dell'impresa che, nello specifico, sono così formate.

Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo di acquisto, che comprende gli oneri ad esso accessori.

I costi così iscritti sono esposti nell'attivo dello stato patrimoniale al netto dei relativi ammortamenti, sistematicamente stanziati sulla base del periodo di utilità teorica degli stessi inizialmente stimato e periodicamente verificato.

Ad ogni data di riferimento del bilancio viene verificata la sussistenza di indicatori di potenziali perdite durevoli di valore. Laddove sussistano, viene determinato il valore recuperabile e se questo è inferiore al valore netto contabile si procede ad una corrispondente svalutazione; se negli esercizi successivi ne vengono meno i presupposti, per i beni immateriali viene ripristinato il valore originario rettificato degli ammortamenti non effettuati per effetto della svalutazione stessa.

Il valore recuperabile non viene stimato in assenza di indicatori di potenziali perdite di valore.

Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di acquisto, che è comprensivo degli oneri accessori e degli altri oneri eventualmente sostenuti per rendere utilizzabili i singoli beni.

I costi così iscritti sono esposti nell'attivo dello stato patrimoniale al netto dei relativi ammortamenti, sistematicamente stanziati sulla base della vita utile inizialmente stimata e periodicamente verificata delle singole categorie di beni. Laddove l'immobilizzazione materiale comprenda componenti, pertinenze o accessori, aventi vite utili di durata diversa, l'ammortamento di tali componenti si calcola separatamente dal cespite principale, salvo ciò non sia praticabile o significativo.

Ad ogni data di riferimento del bilancio viene verificata la sussistenza di indicatori di potenziali perdite durevoli di valore. Laddove sussistano, viene determinato il valore recuperabile e se questo è inferiore al valore netto contabile si procede ad una corrispondente svalutazione; se negli esercizi successivi ne vengono meno i presupposti, viene ripristinato il valore originario rettificato degli ammortamenti non effettuati per effetto della svalutazione stessa.

Il valore recuperabile non viene stimato in assenza di indicatori di potenziali perdite di valore.

I costi sostenuti per ampliare, ammodernare o migliorare gli elementi strutturali di un'immobilizzazione materiale, incluse le modifiche apportate per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui essa è stata acquisita, se producono un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva, sicurezza o vita utile della stessa sono capitalizzati; se tali costi non producono detti effetti sono trattati come manutenzioni ordinarie e addebitati al conto economico.

Immobilizzazioni finanziarie

I crediti vengono iscritti al valore di presumibile realizzo.

Rimanenze

Sono iscritte al minore tra i costi sostenuti per l'acquisto o per la produzione ed il valore di realizzazione desunto dall'andamento del mercato; ove vengano meno le ragioni che hanno reso necessario l'abbattimento al minor valore di realizzo delle rimanenze, viene ripristinato il costo originario.

Nel costo di acquisto vengono considerati anche gli oneri accessori di diretta imputazione e dallo stesso vengono sempre dedotti i resi, gli sconti commerciali, gli abbuoni, i premi ed i contributi eventualmente riconosciuti dai fornitori; gli sconti cassa vengono sempre iscritti tra i proventi finanziari.

Nel costo di produzione vengono invece considerati, oltre al costo dei materiali impiegati come sopra definito, i costi industriali di diretta imputazione e quelli, anche generali, di indiretta imputazione per la quota ragionevolmente imputabile. Vengono sempre esclusi i costi di natura anomala o eccezionali, i costi di amministrazione, di distribuzione e vendita e, in generale, i costi che attengono ad una fase successiva a quella della produzione; i costi di ricerca e sviluppo vengono addebitati a conto economico.

Crediti dell'attivo circolante

Nella voce sono iscritti i crediti a destinazione (o con origine) non durevole.

Sono iscritti al loro valore di presumibile realizzo ottenuto, nel caso, attraverso la deduzione di un apposito fondo svalutazione, adeguato a coprire sia le perdite per situazioni di inesigibilità già manifestatesi ma non ancora definitive, sia quelle per situazioni non ancora manifestatesi ma che l'esperienza e la conoscenza del settore nel quale opera l'azienda inducono a ritenere intrinseche nei saldi contabili e quindi probabili.

Nella stima del fondo svalutazione si utilizzano tutte le informazioni disponibili, al momento della valutazione, sulla situazione dei debitori, sulla base dell'esperienza passata, della corrente situazione economica generale e di settore, nonché dei fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che incidono sui valori alla data del bilancio.

I crediti vengono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui connessi flussi finanziari si estinguono oppure quando la titolarità sugli stessi è trasferita e con essa sono sostanzialmente trasferiti tutti i relativi rischi.

Disponibilità liquide

Nella voce sono iscritte le disponibilità liquide immediatamente utilizzabili per qualsiasi scopo della società; le disponibilità liquide vincolate sono invece iscritte nell'attivo circolante, fatti salvi i casi nei quali la natura del vincolo non sia tale da indurre a considerarle come immobilizzazioni.

L'iscrizione avviene, per le disponibilità presenti sui conti correnti bancari, al loro valore di presumibile realizzo, e per quelle giacenti in cassa, al loro valore nominale.

I saldi dei conti bancari includono tutti gli assegni emessi ed i bonifici disposti entro la data di chiusura dell'esercizio e gli incassi effettuati dalle banche od altre istituzioni creditizie ed accreditati nei conti entro la chiusura dell'esercizio, anche se la relativa documentazione bancaria è pervenuta nell'esercizio successivo; tengono inoltre conto degli interessi attivi, al netto della ritenuta operata dalla banca, degli interessi passivi e degli oneri relativi alla gestione dei conti di competenza, anche se accreditati/addebitati dopo la chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti

Nella voce ratei e risconti attivi sono iscritti i proventi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi, e i costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi.

Nella voce ratei e risconti passivi sono iscritti i costi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e i proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi.

Alla fine di ogni esercizio viene aggiornato il saldo: in tale sede viene tenuto conto non solo del trascorrere del tempo ma anche della loro recuperabilità e, se ritenuto necessario, sono apportate le necessarie rettifiche di valore.

Fondi per rischi ed oneri

Nella voce sono iscritte le passività di natura determinata, certe o probabili, con data di sopravvenienza od ammontare indeterminati.

L'iscrizione in bilancio avviene quando le passività sono ritenute probabili ed è stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere; dei rischi per perdite o passività di esistenza solo possibile ovvero probabile ma non obiettivamente stimabili, viene comunque fatta menzione nell'apposita sezione del presente documento.

Nello specifico, le passività di natura determinata ed esistenza probabile, i cui valori sono stimati, vengono iscritte nei fondi per rischi; le passività di natura determinata ed esistenza certa, stimate nell'importo o nella data di sopravvenienza, vengono invece iscritte nei fondi per oneri.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Nella voce è iscritto il debito esistente alla data di chiusura dell'esercizio nei confronti di tutti i lavoratori dipendenti, determinato in conformità all'art.2120 del Codice Civile.

Debiti

Sono iscritti al valore nominale, detratte, per i debiti commerciali, le rettifiche di fatturazione (per resi, premi, abbuoni, variazioni prezzo, ...) eventualmente concordate.

Patrimonio netto

Nella voce vengono iscritti gli apporti eseguiti dai soci all'atto della costituzione e successivamente, gli utili di esercizi precedenti non distribuiti, accantonati in un'apposita riserva, e l'utile dell'esercizio, nonché le altre riserve eventualmente costituite; nella voce vengono anche iscritte, con segno negativo, le eventuali perdite dell'esercizio e di esercizi precedenti in attesa di sistemazione.

Impegni e conti d'ordine

Evidenziano le garanzie prestate, direttamente o indirettamente, a terzi per debiti altrui, distinguendo tra fideiussioni, avalli, altre garanzie personali e garanzie reali, con l'indicazione, per ciascun tipo, delle garanzie prestate a favore di imprese controllate, controllanti e sottoposte al comune controllo. Comprendono, inoltre, gli impegni significativi assunti nei confronti di terzi ed il valore dei beni di terzi eventualmente detenuti, a qualsiasi titolo, dalla società.

I rischi per le garanzie prestate e gli impegni assunti vengono rilevati al valore nominale, mentre i beni di terzi al valore corrente degli stessi, ove disponibile.

Costi e ricavi

I ricavi ed i costi vengono iscritti al netto dei resi, degli sconti incondizionati, degli abbuoni e dei premi.

I ricavi ed i costi sono rilevati quando il processo produttivo dei beni e/o dei servizi è completato, ovvero lo scambio è già avvenuto e, pertanto, si è verificato il passaggio sostanziale e non solo formale del relativo titolo di proprietà, e/o il servizio è ultimato.

I costi, in particolare, sono rilevati nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi dell'esercizio, che si realizza:

- per associazione di causa ad effetto tra costi e ricavi, in via analitica (ad es. per le provvigioni) o sulla base di presunzioni (ad es. per le rimanenze);
- per ripartizione dell'utilità o funzionalità pluriennale su base sistematica (ad es. per gli ammortamenti);
- per imputazione diretta del costo a conto economico o perché associati al tempo, o perché sia venuta meno la sua utilità o funzionalità.

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

Si precisa preliminarmente che la società ha esercitato, in qualità di consolidata, congiuntamente alla Capogruppo "Lucca Holding S.p.a.", quest'ultima in qualità di consolidante, l'opzione per il "Consolidato fiscale nazionale" di cui agli articoli 117-129 del D.P.R. 22 dicembre 1986 n.917 (cd. Tuir) e successive modifiche e integrazioni, che consente di determinare l'imposta Ires su una base imponibile corrispondente alla somma algebrica degli imponibili positivi e negativi delle singole società partecipanti, previa effettuazione di alcune rettifiche previste sempre dalla normativa vigente.

I rapporti economici, oltre che le responsabilità e gli obblighi reciproci fra la consolidante e la consolidata, sono definiti nel "Regolamento di consolidato fiscale delle società italiane del gruppo".

Nella voce è pertanto iscritto:

- l'ammontare delle imposte correnti Ires ed Irap calcolate per l'esercizio, determinato secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare dei proventi da consolidato fiscale maturati a seguito del trasferimento alla consolidante di perdite fiscali, secondo sempre quanto previsto dal Regolamento di consolidato fiscale vigente;
- l'ammontare delle imposte differite o iscritte anticipatamente in relazione a differenze temporanee tra il valore di una attività o di una passività determinato secondo i criteri civilistici ed il valore attribuito a quella stessa attività o passività ai fini fiscali, sulla base dell'aliquota in vigore al momento in cui tali differenze si riverteranno, apportando adeguati aggiustamenti in caso di variazione dell'aliquota rispetto agli esercizi precedenti, purché la norma di legge che determina la variazione sia già stata emanata alla data di redazione del bilancio.

Il saldo delle imposte Irap è iscritto - se passivo - nei "Debiti tributari", al netto degli acconti eventualmente versati - ovvero, se attivo - nei "Crediti tributari".

Il saldo delle imposte Ires è iscritto - se passivo - nei "Debiti verso controllanti", al netto delle ritenute, anche per imposte pagate in via definitiva all'estero sui redditi ivi prodotti, eventualmente subite - ovvero, se attivo - nei "Crediti verso controllanti", dove è anche iscritta la contropartita per i compensi spettanti secondo quanto previsto sempre nel Regolamento di consolidato fiscale (cd. "Proventi da consolidato fiscale").

Le imposte anticipate sono iscritte, come contropartita, e mantenute tra le attività dello stato patrimoniale solamente se vi è la ragionevole certezza del loro integrale recupero con gli imponibili fiscali futuri dell'azienda ovvero del Consolidato fiscale nazionale cui partecipa, secondo quanto previsto dalla normativa fiscale vigente e dal Regolamento di Consolidato fiscale.

Le imposte differite sono iscritte, sempre come contropartita, tra i fondi per imposte delle passività dello stato patrimoniale solo nella misura in cui non può dimostrarsi che il loro pagamento è improbabile.

INFORMAZIONI SULLE ATTIVITÀ DELLO STATO PATRIMONIALE

IMMOBILIZZAZIONI

Si forniscono al riguardo le seguenti informazioni sulle singole voci che lo compongono.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Risultano così variate rispetto all'esercizio precedente:

Saldo 23/12/2015	Saldo 31/12/2014	Variazione
-	224.341	(224.341)

Si forniscono le seguenti informazioni sulla composizione e movimentazione delle singole voci.

Concessioni licenze, marchi e diritti simili

Variazioni dell'esercizio	
Valore al 01/01/2015	442
+ Acquisizioni	1.915
- Svalutazioni e annullamenti	2.356
Valore al 23/12/2015	-

Gli investimenti effettuati nell'anno sono relativi ad una licenza per programma software, svalutata a fine esercizio al pari di quelli acquistati in passato ed ancora da ammortizzare al 23 dicembre, data a decorrere dalla quale sono stati sospesi gli ammortamenti.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Variazioni dell'esercizio	
Valore al 01/01/2015	223.899
+ Acquisizioni	3.120
- Annullamenti	227.019
Valore al 23/12/2015	-

La voce era relativa a progetti in corso che, per effetto del mutato scenario di riferimento che non ne consente la prosecuzione, sono stati stralciati dall'attivo dello stato patrimoniale.

Altre informazioni

Non sono stati assunti impegni per l'acquisizione di immobilizzazioni immateriali.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Risultano così variate rispetto all'esercizio precedente:

Saldo 23/12/2015	Saldo 31/12/2014	Variazione
1.766.795	1.794.278	(27.483)

Gli investimenti effettuati nell'esercizio si riferiscono a spese conservative effettuate sul fabbricato della "Palestra Bacchettoni" e all'acquisto di un impianto di videosorveglianza posto nell'area del Giardino degli Osservanti. I decrementi sono dovuti alla vendita di un telefono cellulare ed alle quote di ammortamento spese nel periodo pre-liquidazione, oltre all'adeguamento del valore dell'immobile di San Filippo a quello stimato dal perito Dott. Cordoni (euro 11.332).

Si forniscono le seguenti informazioni sulle singole voci che le compongono.

Terreni e Fabbricati

Variazioni dell'esercizio	
Valore al 01/01/2015	1.626.629
+ Acquisizioni	25.000

- Ammortamenti	10.487
- Svalutazioni	11.332
Valore al 23/12/2015	1.629.810

Al 23 dicembre 2015 sono così formati:

Descrizione	Importo
Uffici San Filippo	290.000
Palestra Bacchettoni	1.339.810
Totale	1.629.810

Gli importi iscritti sono capienti rispetto alla stima effettuata dal Dott. Cordoni e, quindi, non è stata effettuata alcuna svalutazione.

Impianti e Macchinari

Variazioni dell'esercizio	
Valore al 01/01/2015	161.037
+ Acquisizioni	5.366
- Ammortamenti	33.624
Valore al 23/12/2015	132.779

Sono formati, principalmente, dall'impianto fotovoltaico (euro 119.955).

Attrezzature industriali e commerciali

Variazioni dell'esercizio	
Valore al 01/01/2015	816
- Ammortamenti	419
Valore al 23/12/2015	397

Altri beni

Variazioni dell'esercizio	
Valore al 01/01/2015	5.796
- Alienazioni	109
+ Utilizzo Fondo Ammortamento	11
- Ammortamenti	1.889
Valore al 23/12/2015	3.809

Tali beni sono stati stimati dal perito Dott. Cordoni in complessivi euro 142.387 e non è stato pertanto necessario apportare alcuna rettifica.

Ammortamenti

Gli ammortamenti sono stati calcolati secondo le seguenti aliquote fino al 23 dicembre 2015:

Categorie di beni	Aliquote
Fabbricati	3%
Impianti generici (diversi dal fotovoltaico)	15%
Impianto fotovoltaico	Vita utile, rappresentata dalla durata delle convenzioni col GSE
Impianto allarme e telecomunicazione	30%
Attrezzature	10%
Mobili e arredi	12%
Macchine elettroniche e cellulari	10%

Altre informazioni

Non sono stati iscritti, nell'esercizio, oneri finanziari alle voci delle immobilizzazioni materiali.
Non sono stati assunti impegni per l'acquisizione di immobilizzazioni materiali.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Risultano così variate rispetto all'esercizio precedente:

Saldo 23/12/2015	Saldo 31/12/2014	Variazione
612	612	-

L'importo è relativo a depositi cauzionali versati in relazione a contratti di durata, quali utenze, verso controparti italiane.

ATTIVO CIRCOLANTE

Si forniscono al riguardo le seguenti informazioni sulle singole voci che lo compongono.

RIMANENZE

Risultano così variate rispetto all'esercizio precedente:

Saldo 23/12/2015	Incremento	Decremento	Saldo 31/12/2014
3.328.419	9.389	467.352	3.805.160

Come già sopra evidenziato, le rimanenze sono relative ai cantieri "I Cantici" (Appartamenti e posti auto) e dell'area "Ex GESA-AM", oltre che dei posti auto situati all'interno dell'area privata del Park Mazzini, la cui valutazione è stata effettuata sulla base dei relativi costi specifici.

Le rimanenze relative al cantiere "I Cantici" sono iscritte per euro 564.823 e sono relative a due unità immobiliari rimanenti ed alle relative pertinenze, queste ultime iscritte per euro 30.000, al netto della svalutazione indicata sulla perizia del Dott. Cordoni pari a euro 2.743; le rimanenze relative ai posti auto situati all'interno dell'area privata esistente nel Park Mazzini, sono iscritte per euro 153.596.

Le rimanenze relative al cantiere dell'area "Ex GESA-AM" sono iscritte per euro 2.580.000, al netto della svalutazione indicata sulla perizia del Dott. Cordoni pari a euro 235.536.

Gli importi iscritti, al netto delle svalutazioni effettuate, risultano capienti rispetto alla stima effettuata dal Dott. Cordoni.

CREDITI

Risultano così variati rispetto all'esercizio precedente:

Saldo 23/12/2015	Incremento	Decremento	Saldo 31/12/2014
757.640	188	173.795	931.247

Le variazioni intervenute nella consistenza delle singole voci durante l'esercizio sono state le seguenti:

Descrizione	Saldo 23/12/2015	Incremento	Decremento	Saldo 31/12/2014
1) Verso clienti	674.861	-	80.237	755.098
4) Verso imprese controllanti	81.941	-	38.120	120.061
4 bis) Crediti tributari	491	-	34.813	35.304
4 ter) Imposte anticipate	-	-	20.625	20.625
5) Verso altri	347	188	-	159

Totale	757.640	188	173.795	931.247
---------------	----------------	------------	----------------	----------------

Ripartizione dei crediti secondo la loro scadenza

Non esistono crediti di durata residua superiore ai 5 anni.

Ripartizione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Risulta superflua in quanto sono tutti rivolti verso soggetti italiani.

Altre informazioni

Tra i crediti verso clienti sono iscritte "fatture da emettere" per euro 727.995, al cui interno è presente il credito vantato nei confronti di "Gesam S.p.a." per il rimborso dei costi sostenuti per la procedura di caratterizzazione dell'area "Ex GESA-AM", oggetto di contestazione e prudentemente svalutato per euro 100.000.

Il fondo svalutazione crediti complessivamente iscritto in bilancio ammonta a euro 130.552 e, nel corso dell'esercizio, ha subito le seguenti movimentazioni:

Saldo 23/12/2015	Incremento	Decremento	Saldo 31/12/2014
130.552	100.000	-	30.552

I crediti "verso imprese controllanti" comprendono un credito di euro 38.935 verso il Comune di Lucca per servizi di anni precedenti non riconosciuto dall'Ente e quindi prudenzialmente svalutato per l'intero importo attraverso l'appostamento di uno specifico fondo svalutazione.

Nella stessa voce è iscritto il credito per il provento da consolidato dell'esercizio.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Risultano così variare rispetto all'esercizio precedente:

Saldo 23/12/2015	Saldo 31/12/2014	Variazione
21.227	29.887	(8.660)

Si forniscono al riguardo le seguenti informazioni:

Descrizione	Saldo 23/12/2015	Saldo 31/12/2014	Variazione
Depositi bancari	20.638	29.382	(8.744)
Denaro e altri valori in cassa	589	505	84
Totale	21.227	29.887	(8.660)

Le disponibilità liquide sono prontamente utilizzabili dalla società.

RATEI E RISCONTI ATTIVI

Risultano così variare rispetto all'esercizio precedente:

Saldo 23/12/2015	Incremento	Decremento	Saldo 31/12/2014
3.830	333	-	3.497

Si forniscono al riguardo le seguenti informazioni:

Descrizione	Importo
Risconti attivi per assicurazioni	3.444
Ratei attivi su canoni	386
Totale	3.830

Alla data di chiusura dell'esercizio non sussistono ratei e risconti aventi durata superiore ai cinque anni.

Gli importi iscritti sono recuperabili.

INFORMAZIONI SUL PATRIMONIO NETTO E SULLE PASSIVITÀ DELLO STATO PATRIMONIALE

PATRIMONIO NETTO

Risulta così variato rispetto all'esercizio precedente:

Saldo 23/12/2015	Saldo 31/12/2014	Variazione
5.046.739	5.873.045	(826.306)

La voce risulta così composta e variata rispetto all'esercizio precedente:

Descrizione	Saldo 23/12/2015	Saldo 31/12/2014	Variazione
I.) Capitale	5.572.800	5.572.800	-
IV.) Riserva legale	306.502	306.502	-
VII.) Altre riserve	251.972	251.972	-
VIII.) Utili (perdite) portati a nuovo	(258.229)	-	(258.229)
IX.) Utile (perdita) d'esercizio	(826.306)	(258.229)	(568.077)
Totale	5.046.739	5.873.045	(826.306)

Si forniscono al riguardo le seguenti informazioni:

Composizione del capitale sociale

A seguito della trasformazione in società a responsabilità limitata il capitale sociale è diviso in quote ai sensi del Codice Civile.

Riserva legale

Classificazione della riserva in merito all'origine	Riserva di utili
Classificazione della riserva in merito alla disponibilità	Riserva indisponibile
Classificazione della riserva in merito alla distribuibilità	Riserva non distribuibile

Altre riserve (Riserva straordinaria)

Classificazione della riserva in merito all'origine	Riserva di utili
Classificazione della riserva in merito alla disponibilità	Riserva disponibile
Classificazione della riserva in merito alla distribuibilità	Riserva distribuibile

FONDI PER RISCHI ED ONERI

Risultano così variati rispetto all'esercizio precedente:

Saldo 23/12/2015	Saldo 31/12/2014	Variazione
380.000	215.000	165.000

La voce risulta così composta e variata rispetto all'esercizio precedente:

	Saldo 23/12/2015	Acc.to	Utilizzo	Saldo 31/12/2014
b) Imposte, anche differite	100.000	100.000	35.000	35.000
c) Altri fondi	280.000	120.000	20.000	180.000
Totale	380.000	220.000	55.000	215.000

Relativamente alla sua composizione, si fa presente che, a fine 2015, sono pendenti i seguenti contenziosi.

Causa "Polis - Sea"

La causa, promossa dalla "SEA S.p.a." presso il Tribunale di Lucca, trae origine da un sinistro (un incendio) occorso presso il cantiere "I Cantici" dalla stessa gestito come appaltatrice dell'allora "Polis S.p.a."

La "Sea S.p.a.", in particolare, imputa alla "Polis S.p.a." di essere stata inadempiente in merito alla stipula di una polizza CAR destinata a coprire i danni verificatisi nel corso dei lavori sulle opere e sugli impianti, atteso che la Compagnia "Zurich", con la quale era stata stipulata la polizza, ne aveva contestato la validità.

La "Zurich", che si è costituita in giudizio, ha contestato le pretese avanzate dalla "Sea S.p.a.", eccependo pregiudizialmente l'inammissibilità della domanda, trattandosi di polizza che copriva il danno per l'eccedenza della polizza stipulata con la "Groupama Assicurazioni", compagnia assicuratrice del sub-appaltatore della "Sea S.p.a." che aveva causato il danno.

La "Polis S.p.a.", da parte sua, afferma la validità della polizza CAR stipulata con la "Zurich" e pone eccezioni di natura pregiudiziale in merito all'inammissibilità dell'azione proposta dalla "Sea S.p.a."

Nel dicembre scorso viene depositata la CTU, che stima in euro 490.000 i danni che rimarrebbero a carico della "Zurich" nell'ipotesi che la polizza CAR fosse operativa al momento del sinistro.

Il Giudice Istruttore ha rinviato la Causa a nuova udienza.

Contenziosi con acquirenti degli appartamenti

Sono rappresentati da modesti contenziosi con acquirenti degli appartamenti del condominio "I Cantici" per problemi legati alla realizzazione dei lavori. Questi contenziosi sono in fase di trattativa con le previsioni di ripristino dei lavori per i problemi sorti, per i quali è stata comunque chiamata in causa "Sea S.p.a.", per le responsabilità che gli sono proprie.

A fronte di tali contenziosi, a fine 2014 era stato stanziato un fondo per complessivi euro 160.000.

Nel bilancio al 23 dicembre lo stanziamento è stato incrementato di euro 120.000, portando il fondo ad euro 280.000.

Tale accantonamento appare coerente sia con quanto indicato dai legali incaricati che con quanto emergente dalla perizia del Dott. Cordoni.

Contenziosi di carattere tributario

E' stato infine appostato un fondo imposte, per complessivi euro 100.000, conseguente alla richiesta pervenuta da parte del Comune di Lucca per l'Ici relativa agli anni 2007-2011 derivante dal maggior valore assegnato alle aree edificabili relative a "I Cantici" e all'area "Ex GESA-AM". Tale richiesta è stata comunque oggetto di istanza di revisione da parte della società in merito sia agli importi che alle sanzioni, ma la questione resta tuttora aperta per gli anni 2007-2011 e latente per gli anni 2012-2015.

Nel corso dell'esercizio è stato utilizzato il "fondo oneri futuri" stanziato nel 2014 per complessivi euro 20.000 a copertura di un contenzioso, definito con una transazione nel corso del 2015, con la "Palestra Ego".

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Risulta così variato rispetto all'esercizio precedente:

Saldo 23/12/2015	Incremento	Decremento	Saldo 31/12/2014
71.151	7.048	-	64.103

Il fondo è stato incrementato dell'accantonamento di legge effettuato nell'esercizio.

DEBITI

Risultano così variati rispetto all'esercizio precedente:

Saldo 23/12/2015	Incremento	Decremento	Saldo 31/12/2014
340.381		256.856	597.237

La voce risulta così composta e variata rispetto all'esercizio precedente:

Descrizione	Saldo 23/12/2015	Incremento	Decremento	Saldo 31/12/2014
4) Debiti verso banche	72.639	-	172.085	244.724
7) Debiti verso fornitori	80.201	-	4.719	84.920
11) Debiti verso imprese controllanti	139.757	-	72.376	212.133
12) Debiti tributari	5.584	-	4.203	9.787
13) Deb. v/ist. previd. e sicurezza sociale	6.169	-	2.054	8.223
14) Altri debiti	36.031		1.419	37.450
Totale	340.381		256.856	597.237

Ripartizione dei debiti secondo la loro scadenza

Tutti i debiti hanno scadenza entro 12 mesi.

Ripartizione dei debiti secondo l'area geografica

Tutti i debiti contratti dalla società sono rivolti verso controparti italiane.

Altre informazioni

Nei debiti verso controllanti sono iscritti debiti verso il Comune di Lucca per euro 38.935, che si riferiscono al saldo dovuto per il canone di convenzione relativo alla gestione degli spazi di sosta di anni passati; a fronte di tale debito, vi è un corrispondente credito col quale si è chiesta la compensazione, peraltro oggetto di contestazione da parte del Comune. Nella voce sono altresì iscritti debiti per euro 100.822 verso "Lucca Holding S.p.a." per dividendi di esercizi passati ancora da distribuire.

I debiti tributari sono rappresentati da debiti verso l'Erario per ritenute d'acconto su dipendenti ed autonomi.

I debiti verso istituti di previdenza sono costituiti da debiti verso Inps e Inail.

Negli altri debiti sono iscritti debiti verso Equitalia per cartelle Ici rateizzate e debiti verso dipendenti.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

Risultano così variati rispetto all'esercizio precedente:

Saldo 23/12/2015	Incremento	Decremento	Saldo 31/12/2014
40.252	615		39.637

Si forniscono al riguardo le seguenti informazioni:

Descrizione	Importo
Altri ratei e risconti passivi (Ferie, permessi e mensil. aggiuntive, int. pass.)	10.197
Risconti passivi su contributi fotovoltaico	30.055
Totale	40.252

I risconti passivi sul contributo del fotovoltaico saranno stornati al momento dell'esitazione del bene.

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

Il conto economico evidenzia una perdita complessiva di euro 826.638 alla cui formazione hanno contribuito le seguenti voci:

Descrizione	23/12/2015	31/12/2014	Variazioni
A) Valore della produzione	176.099	217.397	(41.298)
B) Costi della produzione	(794.625)	(598.281)	(196.344)
Differenza tra valore e costi di produzione (A - B)	(618.526)	(380.884)	(237.642)
C) Proventi e oneri finanziari	(18.363)	(15.534)	(2.829)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	-	-	
E) Proventi e oneri straordinari	(237.498)	56.193	(293.691)
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)	(874.387)	(340.225)	(534.162)
Imposte sul reddito	48.081	81.996	(33.915)
Risultato dell'esercizio complessivo	(826.306)	(258.229)	(568.077)

Al riguardo, è doveroso considerare che hanno concorso alla determinazione del risultato dell'esercizio le seguenti rettifiche, conseguenti al mutato scenerio di riferimento:

Descrizione	Importi
Azzeramento delle immobilizzazioni immateriali in corso e acconti per interruzione dei relativi progetti e altre immobilizzazioni immateriali	(229.376)
Svalutazione immobilizzazioni materiali (Uffici San Filippo)	(11.332)
Svalutazione rimanenze lavori in corso Area "Ex GESA-AM"	(235.536)
Svalutazione rimanenze pertinenze (posti auto)	(2.743)
Svalutazione crediti verso Comune di Lucca	(38.935)
Svalutazione crediti verso "Gesam S.p.a."	(100.000)
Accantonamento rischi causa "Polis - Sea"	(120.000)
Accantonamento rischi contenziosi tributari in materia di ici/imu	(100.000)
Totale	(837.922)

Considerata la perdita ante imposte pari a euro 874.848, ne discende che il risultato al netto di detto effetto (pari a euro 837.922), viene ad ammontare a euro 36.926.

VALORE DELLA PRODUZIONE

Risulta così variato rispetto all'esercizio precedente:

Saldo 23/12/2015	Saldo 31/12/2014	Variazione
176.099	217.397	(41.298)

La voce risulta così formata e variata rispetto all'esercizio precedente:

Descrizione	Saldo 23/12/2015	Saldo 31/12/2014	Variazione
a) Ricavi vendite e prestazioni	555.182		555.182
b) Variazione rimanenze di prodotti	(476.741)	(549.174)	72.433

d) Incrementi imm.ni lavori interni	-	39.650	(39.650)
e) Altri ricavi e proventi	97.658	726.921	(629.263)
Totale	176.099	217.397	(41.298)

Si forniscono al riguardo le seguenti informazioni:

Ripartizione dei ricavi per categoria

Descrizione	Saldo 23/12/2015	Saldo 31/12/2014	Variazione
Vendite appartamenti	305.182	-	305.182
Altre vendite	250.000	-	250.000
Totale	555.182	-	555.182

Ripartizione dei ricavi per area geografica

Non viene fornito il dettaglio in quanto tutti i ricavi sono tutti interni.

Composizione della voce "Altri ricavi e proventi"

Nella voce "altri ricavi e proventi", pari a euro 97.658, sono iscritti:

la tariffa incentivante e il corrispettivo della vendita di energia elettrica derivante dalla gestione dell'impianto fotovoltaico per euro 29.170, le prestazioni di servizi per euro 43.947, gli affitti attivi per euro 17.727 e per il restante importo pari ad euro 6.814 da proventi di importo unitario non apprezzabile; per il restante importo, rimborsi e proventi vari di ammontare singolo non significativo.

COSTI DELLA PRODUZIONE

Risultano così variati rispetto all'esercizio precedente:

Saldo 23/12/2015	Saldo 31/12/2014	Variazione
794.625	598.281	(196.344)

La voce risulta così formata e variata rispetto all'esercizio precedente:

Descrizione	Saldo 31/12/2015	Saldo 31/12/2014	Variazione
Materie prime e merci	10.931	35.463	24.532
Servizi	199.139	215.718	16.579
Salari e stipendi	97.655	110.680	13.025
Oneri sociali	28.933	32.744	3.811
Trattamento di fine rapporto	7.195	8.531	1.336
Altri costi del personale	1.065	1.860	795
Ammortamenti imm. immateriali	-	585	585
Ammortamenti imm. materiali	46.419	46.605	186
Altre svalutazioni delle immobilizzaz.	11.332	-	(11.332)
Svalutazioni crediti att. circolante	138.935	24.123	(114.812)
Accantonamenti per rischi	120.000	-	(120.000)
Altri accantonamenti	100.000	55.000	(45.000)
Oneri diversi di gestione	33.021	66.972	33.951
Totale	794.625	598.281	(196.344)

In particolare, le svalutazioni dei crediti dell'attivo circolante, gli accantonamenti per rischi e gli altri accantonamenti sono già stati oggetto di illustrazione nella sezione del presente documento in commento alle attività e passività dello stato patrimoniale.

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Risultano così variati rispetto all'esercizio precedente:

Descrizione	Saldo 23/12/2015	Saldo 31/12/2014	Variazione
Proventi	22	243	(221)
Oneri	(18.385)	(15.777)	(2.608)
Totale	(18.363)	(15.534)	(2.829)

Si forniscono al riguardo le seguenti informazioni:

Altri proventi finanziari

Descrizione	Saldo 23/12/2015	Saldo 31/12/2014	Variazione
Proventi bancari e postali	22	243	(221)
Totale	22	243	(221)

Interessi ed altri oneri finanziari

Descrizione	Saldo 23/12/2015	Saldo 31/12/2014	Variazione
Interessi v/altra imprese	719		(719)
Interessi bancari	5.688	1.425	(4.263)
comm.e spese bancarie	11.978	14.352	2.374
Totale	18.385	15.777	(2.608)

PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI

Risultano così variati rispetto all'esercizio precedente:

Saldo 23/12/2015	Saldo 31/12/2014	Variazione
(237.498)	56.193	(293.691)

Si forniscono al riguardo le seguenti informazioni:

Proventi straordinari	Saldo 23/12/2015	Saldo 31/12/2014	Variazione
Plusvalenze da alienazioni patrimoniali	82		82
Sopravvenienze e insussistenze attive	12.090	79.256	(67.166)
Oneri straordinari			
Minusvalenze da alienazioni patrimoniali	(16)		(16)
Sopravvenienze e insussistenze di attivo	(249.654)	(23.063)	(226.591)
Totale	(237.498)	56.193	(293.691)

L'importo più significativo deriva dallo stralcio delle immobilizzazioni immateriali in corso e acconti e delle altre immobilizzazioni immateriali (euro 229.376).

IMPOSTE SUL REDDITO

Risultano così variare rispetto all'esercizio precedente:

Descrizione	Saldo al 23/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazione
Imposte correnti	-	-	-
Riversamento imposte anticipate	20.625	(20.625)	41.250
Proventi da consolidato	(68.706)	(61.371)	(7.335)
Totale	(48.081)	(81.996)	(33.915)

I proventi da consolidato fiscale derivano dal trasferimento alla consolidante "Lucca Holding S.p.a." della perdita fiscale dell'esercizio nell'ambito del consolidato fiscale cui aderiscono.

ALTRE INFORMAZIONI

Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non vi sono, a fine esercizio, accordi i cui effetti non siano riflessi nello stato patrimoniale.

Operazioni con parti correlate

Le parti correlate - come definite dai principi contabili internazionali IAS/IFRS emanati dallo I.A.S.B. e adottati dall'Unione Europea con il Regolamento n. 1606/2002 (e successivi regolamenti) - nei confronti delle quali la società ha posto in essere operazioni nel corso dell'esercizio, sono il Comune di Lucca, "Lucca Holding S.p.a.", "Metro S.r.l.", "Geal S.p.a.", Itinera S.r.l.", "Gesam S.p.a." e "Gesam Gas & Luce S.p.a." "Lucca Comics and Games Srl".

La società non ha comunque realizzato operazioni a condizioni non normali di mercato con dette controparti.

Sedi secondarie

La società non ha sedi secondarie con rappresentanza stabile.

Tuttavia, ha una sede amministrativa in San Filippo, Via di Tiglio n.957.

Azioni proprie e azioni/quote società controllante

Alla data di chiusura dell'esercizio la società non deteneva, né in proprio, né per interposta persona, partecipazioni in società controllanti e non sono state poste in essere nell'esercizio operazioni aventi per oggetto la compravendita delle medesime.

Compensi spettanti ad amministratori e sindaci

Qualifica	Compenso
Amministratori	42.600
Sindaci e revisori	27.443
Società di revisione	8.320

I compensi dei revisori legali sono riferibili alla sola revisione legale dei conti.

Informazioni relative al personale dipendente

L'organico risulta così composto e variato rispetto all'esercizio precedente:

Personale	23/12/2015	31/12/2014	Variazione
Dirigenti	-	-	-
Quadri	1	1	-
Impiegati	1	1	-

Strumenti finanziari derivati

La società non ha posto in essere operazioni su strumenti finanziari derivati, come definiti dai principi contabili internazionali IAS/IFRS emanati dallo I.A.S.B. e adottati dall'Unione Europea con il Regolamento n. 1606/2002 (e successive modifiche e integrazioni).

Passività potenziali

Non esistono alla data di bilancio rischi per perdite o passività di esistenza solo possibile ovvero probabile ma comunque non obiettivamente stimabili non rilevate dei fondi per rischi ed oneri e di cui è necessario dare notizia in questo documento.

Posizione finanziaria netta

Si riporta di seguito il dettaglio della posizione finanziaria netta della società:

Descrizione	31/12/2015
Disponibilità liquide	21.227

Debiti verso banche	(72.639)
Totale posizione finanziaria netta	(51.412)

Soggezione alla altrui attività di direzione e coordinamento

La società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento della "Lucca Holding S.p.a."; i rapporti sia con la società che esercita l'attività di direzione e coordinamento che con le altre società del gruppo soggette a tale attività sono più sotto riepilogati.

Le decisioni della società influenzate dalla società che esercita l'attività di direzione e coordinamento sono, in concreto, esplicitate in premessa, in cui viene descritto lo sviluppo dell'esercizio.

Nel prospetto che segue vengono forniti i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato della "Lucca Holding S.p.a."

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013
STATO PATRIMONIALE		
ATTIVO		
A) Crediti v/soci per vers.ancora dovuti	-	-
B) Immobilizzazioni	46.046.443	56.597.665
C) Attivo circolante	21.151.518	9.863.549
D) Ratei e risconti	145.323	168.334
	67.343.284	66.629.548
PASSIVO		
A) Patrimonio Netto:		
Capitale sociale	48.205.467	48.205.467
Riserve	306.733	-
Risultato dell'esercizio	2.040.928	4.106.733
B) Fondi per rischi ed oneri	125.439	47.987
C) Trattamento di fine rapporto di lav.sub.	28.321	27.147
D) Debiti	16.620.190	14.223.696
E) Ratei e risconti	16.206	18.518
	67.343.284	66.629.548
CONTO ECONOMICO		
A) Valore della produzione	2.964.404	3.330.148
B) Costi della produzione	- 406.154	-427.220
C) Proventi ed oneri finanziari	- 180.436	-149.166
D) Rettifiche di valore ad att.finanziarie	-254.964	-1.193.842
E) Oneri e proventi straordinari	3.529	-2.754.004
Imposte sul reddito dell'esercizio	-85.451	-207.191
Risultato dell'esercizio	2.040.928	4.106.733

La controllante "Lucca Holding S.p.a." è totalmente partecipata dal Comune di Lucca.

Il presente rendiconto, 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.

Lucca, 20 Febbraio 2016

Il Liquidatore

Dott. Ninco David

