

BILANCIO DI ESERCIZIO

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: SIGEST SRL UNIPERSONALE
Sede: VIA TOSCO ROMAGNOLA, 101 - FORNACETTE
CALCINAIA (PI) 56012
Capitale sociale: 36.000.000
Capitale sociale interamente versato: si
Codice CCI/AA: PI
Partita IVA: 01625170509
Codice fiscale: 01625170509
Numero REA: 141712
Forma giuridica: Soc.a responsabilita' limitata
Settore di attività prevalente (ATECO): 682001
Società in liquidazione: no
Società con socio unico: si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento: BANCA DI PISA E FORNACETTE SCPA
Appartenenza a un gruppo: si
Denominazione della società capogruppo: BANCA DI PISA E FORNACETTE
Paese della capogruppo: ITALIA
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	39.256.775	39.912.937
III - Immobilizzazioni finanziarie	11.059	8.424
Totale immobilizzazioni (B)	39.267.834	39.921.361
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	9.208.553	5.844.753
II - Crediti		

esigibili entro l'esercizio successivo	3.683.347	3.630.837
esigibili oltre l'esercizio successivo	468.529	487.274
Totale crediti	4.151.876	4.118.111
Totale attivo circolante (C)	13.360.429	9.962.864
Totale attivo	52.628.263	49.884.225
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	36.000.000	36.000.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	3.788.000	3.788.000
III - Riserve di rivalutazione	457.652	457.652
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	368.917	348.845
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(626.375)	20.071
Totale patrimonio netto	39.988.194	40.614.568
B) Fondi per rischi e oneri	815.200	70.600
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	10.998	8.363
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.063.167	8.380.935
esigibili oltre l'esercizio successivo	44.274	44.274
Totale debiti	11.107.441	8.425.209
E) Ratei e risconti	706.430	765.485
Totale passivo	52.628.263	49.884.225

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.190.669	1.403.031
5) altri ricavi e proventi		
altri	-	2.615
Totale altri ricavi e proventi	-	2.615
Totale valore della produzione	2.190.669	1.405.646
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	4.144.000	-
7) per servizi	131.981	149.663
9) per il personale		

a) salari e stipendi	40.376	38.072
b) oneri sociali	13.265	13.147
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	4.583	4.500
c) trattamento di fine rapporto	2.835	2.793
e) altri costi	1.748	1.707
Totale costi per il personale	58.224	55.719
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	710.155	708.897
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	710.155	708.897
Totale ammortamenti e svalutazioni	710.155	708.897
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(3.363.800)	-
14) oneri diversi di gestione	966.501	311.309
Totale costi della produzione	2.647.061	1.225.588
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(456.392)	180.058
C) Proventi e oneri finanziari		
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	48.889	44.438
Totale interessi e altri oneri finanziari	48.889	44.438
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(48.889)	(44.438)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(505.281)	135.620
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	102.349	96.804
imposte differite e anticipate	18.745	18.745
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	121.094	115.549
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(626.375)	20.071

Nota integrativa, parte iniziale

Introduzione

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2018, di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, c.1, C.C., è stato predisposto in ipotesi di funzionamento e di continuità aziendale e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute. E' redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio e presenta una perdita d'esercizio post imposte di € 626.375

Qualora gli effetti derivanti dagli obblighi di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa siano irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta non verranno adottati ed il loro mancato rispetto verrà evidenziato nel prosieguo della presente nota integrativa.

Detto bilancio è redatto in forma abbreviata in quanto non si sono realizzati i presupposti per l'obbligo di redazione in forma ordinaria di cui all'art. 2435-bis.

La citazione delle norme fiscali è riferita alle disposizioni del Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) DPR 917/1986 e successive modificazioni e integrazioni.

Per effetto degli arrotondamenti degli importi all'unità di euro, può accadere che in taluni prospetti, contenenti dati di dettaglio, la somma dei dettagli differisca dall'importo esposto nella riga di totale.

La presente Nota integrativa è redatta nel rispetto dei vincoli posti dalla tassonomia XBRL attualmente in vigore.

Principi di redazione

Principi generali di redazione del bilancio

Ai sensi dell'art. 2423, c. 2, C.C. il presente bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell'esercizio.

Nella redazione del bilancio d'esercizio sono stati osservati i seguenti postulati generali:

- la valutazione delle voci è stata fatta:
 - secondo **prudenza**. A tal fine sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio, mentre i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati rilevati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo; inoltre gli elementi eterogenei componenti le singole voci sono stati valutati separatamente;
 - e nella prospettiva della **continuazione dell'attività**, quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante destinato, almeno per un prevedibile arco temporale futuro, alla produzione di reddito;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della **sostanza** dell'operazione o del contratto; in altri termini si è accertata la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici sulla base del confronto tra i principi contabili ed i diritti e le obbligazioni desunte dai termini contrattuali delle transazioni;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di **competenza** dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento. Si evidenzia come i costi siano correlati ai ricavi dell'esercizio;
- la valutazione delle componenti del bilancio è stata effettuata nel rispetto del principio della "**costanza nei criteri di valutazione**", vale a dire che i criteri di valutazione utilizzati non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente, salvo le eventuali deroghe necessarie alla rappresentazione veritiera e corretta dei dati aziendali;
- la **rilevanza** dei singoli elementi che compongono le voci di bilancio è stata giudicata nel contesto complessivo del bilancio tenendo conto degli elementi sia qualitativi che quantitativi;
- si è tenuto conto della **comparabilità** nel tempo delle voci di bilancio; pertanto, per ogni voce dello Stato patrimoniale e del Conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, salvo i casi eccezionali di incomparabilità o inadattabilità di una o più voci;
- il processo di formazione del bilancio è stato condotto nel rispetto della **neutralità** del redattore.

La struttura dello Stato patrimoniale e del Conto economico è la seguente:

- lo Stato patrimoniale ed il Conto economico riflettono le disposizioni degli articoli 2423-ter, 2424, 2425 e 2435-bis del C.C.;
- l'iscrizione delle voci di Stato patrimoniale e Conto economico è stata fatta secondo i principi degli artt. 2424-bis e 2425-bis del C.C..

Il contenuto della presente Nota integrativa è formulato applicando tutte le semplificazioni previste dall'art. 2435-bis c. 5 C.C.. Sono pertanto fornite solo le informazioni richieste dai seguenti numeri dell'art. 2427 c. 1 C.C.:

- n. 1) criteri di valutazione;
- n. 2) movimenti delle immobilizzazioni;
- n. 6) ammontare dei debiti di durata residua superiore a 5 anni e dei debiti assistiti da garanzie sociali (senza indicazione della ripartizione per area geografica);
- n. 8) oneri finanziari capitalizzati;
- n. 9) impegni, garanzie e passività potenziali;
- n. 13) elementi di ricavo e di costo di entità o incidenza eccezionali;

n. 15) numero medio dei dipendenti, omettendo la ripartizione per categoria;
n. 16) compensi, anticipazioni, crediti concessi ad amministratori e sindaci;
n. 22-bis) operazioni con parti correlate, limitatamente, a norma dell'art. 2435-bis c. 1 n. 6, a quelle realizzate direttamente o indirettamente con i maggiori soci/azionisti, con i membri degli organi di amministrazione e controllo, nonché con le imprese in cui la società stessa detiene una partecipazione;
n. 22-ter) accordi fuori bilancio, omettendo le indicazioni riguardanti gli effetti patrimoniali, finanziari ed economici;
n. 22-quater) fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio;
n. 22-sexies) nome e sede legale dell'impresa che redige il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui l'impresa fa parte in quanto impresa controllata, omettendo l'indicazione del luogo ove è disponibile la copia del bilancio consolidato;
nonché quelle previste dall'art. 2427-bis c. 1 n. 1 relativo al fair value degli strumenti finanziari derivati.

La Nota integrativa contiene, infine, tutte le informazioni complementari ritenute necessarie per fornire la rappresentazione veritiera e corretta della situazione economica, finanziaria e patrimoniale, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

La società non presenta il rendiconto finanziario in quanto si è avvalsa dell'esonero di cui all'art. 2435-bis c. 2 ultimo capoverso C.C..

Inoltre si è usufruito della facoltà di esonero dalla redazione della Relazione sulla gestione prevista dall'art. 2435-bis C.C. c. 7, in quanto sono riportate in Nota Integrativa le informazioni richieste dai nn. 3 e 4 dell'art. 2428 C.C..

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Si dà atto che nel presente bilancio non si sono verificati casi eccezionali che comportino il ricorso alla deroga di cui al quinto comma dell'art. 2423.

Cambiamenti di principi contabili

Cambiamento dei criteri di valutazione

Per una migliore rappresentazione in bilancio dei fatti e delle operazioni della società in commento non si è modificato alcun criterio di valutazione relativo alle voci di bilancio.

Correzione di errori rilevanti

Si dà evidenza che nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio non sono stati riscontrati errori rilevanti.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Non si sono presentate in alcun modo problematiche di comparabilità ed adattamento.

Criteri di valutazione applicati

I criteri di valutazione adottati sono quelli previsti specificamente nell'art. 2426, salvo la deroga di cui all'art. 2435-bis c. 7-bis, e nelle altre norme del C.C..

In applicazione della suddetta deroga, la società non si avvale di tale facoltà in quanto non detiene titoli suscettibili di analisi valutative apprezzabili.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018, compongono l'Attivo di Stato patrimoniale.

Immobilizzazioni

L'attivo immobilizzato raggruppa, sotto la lettera "B Immobilizzazioni", le seguenti tre sottoclassi della sezione "Attivo" dello Stato patrimoniale:

- I Immobilizzazioni immateriali;
- II Immobilizzazioni materiali;
- III Immobilizzazioni finanziarie.

L'ammontare dell'attivo immobilizzato al 31/12/2018 è pari a euro 39.267.834.

Rispetto al passato esercizio ha subito una variazione in diminuzione pari a euro 653.527.

Ai sensi dell'art. 2427 c. 1 n. 1, di seguito sono forniti i criteri di valutazione relativi a ciascuna sottoclasse iscritta nel presente bilancio.

Criteri di valutazione IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale alla sotto-classe B.II al costo di acquisto o di produzione maggiorato dei relativi oneri accessori direttamente imputabili, per complessivi euro 39.256.775.

In tale voce risultano iscritti:

- Terreni e fabbricati.

Il costo di produzione delle immobilizzazioni costruite in economia ed il costo incrementativo dei cespiti ammortizzabili comprende tutti i costi direttamente imputabili ad essi; il valore è stato definito sommando il costo dei materiali, della mano d'opera diretta e di quella parte di spese di produzione direttamente imputabili al cespite.

I costi "incrementativi" sono stati eventualmente computati sul costo di acquisto solo in presenza di un reale e "misurabile" aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti, ovvero, infine, di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni. Ogni altro costo afferente i beni in oggetto è stato invece integralmente imputato al Conto economico.

Nessun onere finanziario è stato capitalizzato.

Processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali

L'ammortamento è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione di ogni singolo bene.

Il costo delle immobilizzazioni, fatta eccezione per i terreni e le aree fabbricabili o edificate, è stato ammortizzato in ogni esercizio sulla base di un piano, di natura tecnico-economica, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso negli esercizi di durata della vita economica utile dei beni cui si riferisce.

Il metodo di ammortamento applicato per l'esercizio chiuso al 31/12/2018 non si discosta da quello utilizzato

per gli ammortamenti degli esercizi precedenti.

Il piano di ammortamento verrebbe eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata. In particolare, oltre alle considerazioni sulla durata fisica dei beni, si è tenuto e si terrà conto anche di tutti gli altri fattori che influiscono sulla durata di utilizzo "economico" quali, per esempio, l'obsolescenza tecnica, l'intensità d'uso, la politica delle manutenzioni, ecc..

I coefficienti di ammortamento non hanno subito modifiche rispetto all'esercizio precedente.

Si precisa che l'ammortamento è stato calcolato anche sui cespiti temporaneamente non utilizzati.

Ammortamento fabbricati

Considerando che il presente bilancio è redatto in conformità ai principi contabili nazionali, si precisa che - secondo il disposto dell'OIC 16 - ai fini dell'ammortamento il valore dei fabbricati è scorporato, anche in base a stime, nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori il valore dei terreni sui quali essi insistono.

In merito alle quote di ammortamento calcolate sui fabbricati, si ritiene opportuno precisare che il D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modifiche nella Legge 4 agosto 2006, n. 248, ha previsto l'indeducibilità della parte di tale ammortamento riferita al costo del terreno sottostante e pertinenziale ai fabbricati. Della suddetta disposizione si è tenuto conto nella determinazione delle imposte (Ires e Irap) a carico dell'esercizio.

Sulla scorta del riesame periodico del piano di ammortamento inizialmente predisposto, si da atto che non sono intervenuti cambiamenti tali da richiedere una modifica delle stime della residua possibilità di utilizzazione.

Ammortamenti calcolati in genere alla aliquota del 1.5%.

CRITERI DI VALUTAZIONE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018, le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte nella sottoclasse B.III per l'importo complessivo di euro 11.059.

Esse risultano composte da:

- crediti immobilizzati;
- titoli destinati a permanere durevolmente nell'economia dell'impresa;

Crediti immobilizzati

La società si è avvalsa della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato, pertanto la rilevazione iniziale dei crediti immobilizzati è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi.

Titoli immobilizzati

Poiché per i titoli immobilizzati la società si è avvalsa della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato, la rilevazione in bilancio è avvenuta al costo di acquisto (o costo di sottoscrizione) del titolo, che è costituito dal prezzo pagato, comprensivo dei costi accessori.

Movimenti delle immobilizzazioni

B - IMMOBILIZZAZIONI

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018, le immobilizzazioni sono iscritte ai seguenti valori:

Saldo al 31/12/2018	39.267.834
Saldo al 31/12/2017	39.921.361
Variazioni	-653.527

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie iscritte nella classe B dell'attivo.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	2.239	41.053.703	8.424	41.064.366
Rivalutazioni	0	1.215.839	-	1.215.839
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(2.239)	(2.356.605)		(2.358.844)
Svalutazioni	0	0	-	-
Valore di bilancio	-	39.912.937	8.424	39.921.361
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	0	53.992	2.635	56.627
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	-	-
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	-	-
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	-	-
Ammortamento dell'esercizio	0	(710.155)		(710.155)
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	-	-
Altre variazioni	0	15.876	-	-
Totale variazioni	0	(656.162)	2.635	(653.527)
Valore di fine esercizio				
Costo	2.239	41.107.695	11.059	41.120.993
Rivalutazioni	0	1.215.839	-	1.215.839
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(2.239)	(3.066.760)		(3.068.999)
Svalutazioni	0	0	-	-
Valore di bilancio	-	39.256.775	11.059	39.267.834

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Si precisa che si è proceduto, nell'esercizio precedenti, alla rivalutazione di alcuni beni di proprietà della società per un valore di € 1.215.839

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento e negli esercizi precedenti, ad alcuna rivalutazione delle immobilizzazioni finanziarie.

Attivo circolante

L'Attivo circolante raggruppa, sotto la lettera "C", le seguenti sottoclassi della sezione "Attivo" dello Stato patrimoniale:

- Sottoclasse I - Rimanenze;
- Sottoclasse II - Crediti.

L'ammontare dell'Attivo circolante al 31/12/2018 è pari a euro 13.360.429. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in aumento pari a euro 3.397.565.

Ai sensi dell'art. 2427 c. 1 n. 1, di seguito sono forniti i criteri di valutazione relativi a ciascuna sottoclasse iscritta nel presente bilancio.

RIMANENZE - CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Rimanenze di magazzino

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018, le Rimanenze sono iscritte nella sottoclasse C.I dell'Attivo di Stato patrimoniale per l'importo complessivo di euro 9.208.553.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in aumento pari a euro 3.363.800.

Le rimanenze di "magazzino" sono costituite dai beni immobili destinati alla vendita o alla locazione o che concorrono alla loro produzione nella normale attività della società e sono valutate in bilancio al minore fra il costo di acquisto o di produzione e il valore di realizzazione desumibile dal mercato e sono iscritte in bilancio al minore fra il costo di acquisto o di produzione e il valore di realizzazione desumibile dal mercato.

Alcuni di questi immobili risultano locati, anche se lo scopo originario della loro acquisizione rimane quello della loro alienazione, la locazione costituisce una scelta per massimizzare il profitto per la società in attesa di reperire un acquirente sul mercato.

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018, i Crediti sono iscritti nella sottoclasse C.II dell'Attivo di Stato patrimoniale per l'importo complessivo di euro 4.151.876.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in aumento pari a euro 33.765.

I crediti iscritti in bilancio rappresentano validi diritti ad esigere ammontari di disponibilità liquide da clienti o da altri terzi.

I crediti originati da ricavi per operazioni di vendita di beni o prestazione di servizi sono stati rilevati in base al principio della competenza poiché il processo produttivo dei beni o dei servizi è stato completato e si è verificato:

- per i beni, il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà;
- per i servizi, l'ultimazione della prestazione.

I crediti originatisi per ragioni differenti dallo scambio di beni e servizi (ad esempio per operazioni di finanziamento) sono stati iscritti in bilancio solo qualora essi rappresentano effettivamente obbligazione di terzi verso l'impresa.

La classificazione dei crediti nell'attivo circolante è effettuata secondo il criterio di destinazione degli stessi rispetto all'attività ordinaria di gestione.

Come richiesto dall'art. 2424 del codice civile, i crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati suddivisi, in base alla scadenza, tra crediti esigibili entro ed oltre l'esercizio successivo.

Poiché la società si è avvalsa della facoltà di non valutare i crediti dell'attivo circolante con il criterio del costo ammortizzato, la rilevazione iniziale di tutti i crediti del circolante è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi. Successivamente, al predetto valore, si sono aggiunti gli interessi calcolati al tasso di interesse nominale, mentre sono stati dedotti gli incassi ricevuti per capitale e interessi, le svalutazioni stimate e le perdite su crediti contabilizzate per adeguare i crediti al valore di presumibile realizzo.

Crediti commerciali

I crediti commerciali, pari ad euro 16.414 e sono iscritti in bilancio al valore presumibile di realizzazione.

Altri Crediti

Gli "Altri crediti" iscritti in bilancio sono esposti al valore nominale, che coincide con il presumibile valore di realizzazione. Essi sono rappresentate dalle caparre confirmatorie pagate per future acquisizioni.

Con riferimento agli impegni si rimanda alla sezione "altre informazioni - Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo Stato Patrimoniale di questa N.I.", mentre di seguito si elencano le modifiche alle caparre e/o agli acconti erogati alla data del 31/12/2018:

• Caparra acquisto immobile La Fontina	€ 42.000
• Cantiere A punto n. 2	€ 151.000
• Cantiere A punto n. 1	€ 1.307.000
• Cantiere B	€ 574.000
• Per un totale complessivo di	€ 2.074.000

ATTIVITÀ FINANZIARIE NON IMMOBILIZZATE - CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Alla data di chiusura dell'esercizio, la società non detiene alcuna tipologia di attività finanziarie non immobilizzate.

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2018 **non sono presenti** strumenti finanziari derivati attivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

Ratei e risconti attivi

Non si rilevano ratei o risconti attivi.

Oneri finanziari capitalizzati

Oneri finanziari capitalizzati

Nel corso dell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari a valori iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Introduzione

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018 compongono il Patrimonio netto e il Passivo di Stato patrimoniale.

Patrimonio netto

Il **patrimonio netto** è la differenza tra le attività e le passività di bilancio. Le voci del patrimonio netto sono iscritte nel passivo dello Stato patrimoniale alla classe A "Patrimonio netto" con la seguente classificazione:

I — Capitale

II — Riserva da soprapprezzo delle azioni

III — Riserve di rivalutazione

IV — Riserva legale

V — Riserve statutarie

VIII — Utili (perdite) portati a nuovo

IX — Utile (perdita) dell'esercizio

Perdita ripianata.

Il patrimonio netto ammonta a euro 39.988.194 ed evidenzia una variazione in diminuzione di euro 626.374.

Le riserve del patrimonio netto possono essere utilizzate per diverse operazioni a seconda dei loro vincoli e della loro natura. La nozione di distribuibilità della riserva può non coincidere con quella di disponibilità. La disponibilità riguarda la possibilità di utilizzazione della riserva (ad esempio per aumenti gratuiti di capitale), la distribuibilità riguarda invece la possibilità di erogazione ai soci (ad esempio sotto forma di dividendo) di somme prelevabili in tutto o in parte dalla relativa riserva. Pertanto, disponibilità e distribuibilità possono coesistere o meno.

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi

Non sono in corso operazioni aventi ad oggetto strumenti derivati con finalità di copertura di flussi finanziari, pertanto non è presente nel patrimonio aziendale alcuna Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi.

Fondi per rischi e oneri

Fondi per rischi ed oneri

I "Fondi per rischi e oneri", esposti nella classe B della sezione "Passivo" dello Stato patrimoniale, accolgono, nel rispetto dei principi della competenza economica e della prudenza, gli accantonamenti effettuati allo scopo di coprire perdite o debiti di natura determinata e di esistenza certa o probabile, il cui ammontare o la cui data di sopravvenienza sono tuttavia indeterminati.

Nel presente bilancio, i Fondi per rischi ed oneri ammontano complessivamente a euro 815.200 e, rispetto all'esercizio precedente, si evidenzia una variazione in aumento di euro 744.600.

Proseguendo nel proprio atteggiamento prudentiale la società, a fronte degli impegni intrapresi per l'acquisizione di immobili, ha ritenuto opportuno incrementare di ulteriori € 70.600 l'accantonamento per rischi ed oneri futuri a fronte di promesse di vendita di taluni immobili a valore inferiore al costo di costruzione ed inquadrati come attività di promozione per il collocamento dell'intero complesso immobiliare (cantiere denominato A) sito in Calcinaia Via Palermo-frazione Fornacette.

Inoltre in previsione di un minor valore conseguente all'alienazione di immobili di proprietà la nostra società ha ritenuto logico, prudente e trasparente accantonare al fondo rischi ed oneri il valore di € 674.000. (Vedasi cantiere denominato "A) Cantiere sito in Calcinaia, frazione di Fornacette, Via Palermo" nella Sezione "Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale" di questa Nota Integrativa).

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2018 non sono presenti strumenti finanziari derivati passivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Il trattamento di fine rapporto rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità alla legge e al contratto di lavoro vigente, ai sensi dell'art. 2120 C.C..

Costituisce onere retributivo certo iscritto in ciascun esercizio con il criterio della competenza economica.

Ai sensi della L. 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge Finanziaria 2007),

le quote di TFR maturate a partire dal 1° gennaio 2007, a scelta del dipendente, sono state destinate a forme di previdenza complementare o sono state mantenute in azienda, la quale provvede periodicamente a trasferire le quote di TFR al Fondo di Tesoreria, gestito dall'INPS.

Il relativo accantonamento è effettuato nel Conto economico alla sotto-voce B.9 c) per euro 2.835..

Debiti

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

I debiti rappresentano obbligazioni a pagare nei confronti di finanziatori, fornitori e altri soggetti ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide, o di beni/servizi aventi un valore equivalente.

I debiti originati da acquisti di beni e di servizi sono rilevati in base al principio della competenza poiché il processo produttivo dei beni o dei servizi è stato completato e si è verificato:

- per i beni, il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà;
- per i servizi, l'ultimazione della prestazione ricevuta.

I debiti originatisi per ragioni diverse dallo scambio di beni e servizi (ad esempio per operazioni di finanziamento) sono stati iscritti in bilancio solo al sorgere dell'obbligazione della società al pagamento verso la controparte.

Poiché la società si è avvalsa della facoltà di non valutare i debiti con il criterio del costo ammortizzato, la loro rilevazione iniziale è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi.

Come richiesto dall'art. 2424 del codice civile, i debiti sono stati suddivisi, in base alla scadenza, tra debiti esigibili entro ed oltre l'esercizio successivo.

L'importo dei debiti è collocato nella sezione "passivo" dello Stato patrimoniale alla classe "D" per complessivi euro 11.107.441.

Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in aumento pari a euro 2.682.232.

Debiti tributari

La classe del passivo "D - Debiti" comprende l'importo di euro 18.621 relativo ai Debiti tributari.

I debiti tributari per imposte correnti sono iscritti in base a una realistica stima del reddito imponibile (IRES) e del valore della produzione netta (IRAP) in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle eventuali agevolazioni vigenti e degli eventuali crediti d'imposta in quanto spettanti. Se le imposte da corrispondere sono inferiori ai crediti d'imposta, agli acconti versati e alle ritenute subite, la differenza rappresenta un credito ed è iscritta nell'attivo dello Stato patrimoniale nella sottoclasse "C.II - Crediti".

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni

sociali

In ossequio al disposto dell'art. 2427 c. 1 n. 6 C.C., si evidenzia che non esistono debiti di durata residua superiore a cinque anni.

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del c. 1 n. 6 dell'art. 2427 C.C., si segnala che non esistono debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Ammontare	11.107.441	11.107.441

Ratei e risconti passivi

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nella classe "E - Ratei e risconti", esposta nella sezione "passivo" dello Stato patrimoniale, sono iscritti costi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi. In tale classe sono state iscritte solo quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità delle quali varia in ragione del tempo.

I ratei ed i risconti passivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018 ammontano a euro 706.430.

Rispetto al passato esercizio la classe del Passivo "E - Ratei e risconti" ha subito una variazione in diminuzione di euro 59.055.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Introduzione

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018 compongono il Conto economico.

Nella redazione del Conto economico la società non si è avvalsa delle semplificazioni consentite dall'art. 2435-bis c. 3 C.C.. Il Conto economico è pertanto redatto secondo lo schema di cui all'art. 2425 C.C..

In linea con l'OIC 12, si è mantenuta la distinzione tra attività caratteristica ed accessoria, non espressamente prevista dal Codice Civile, per permettere, esclusivamente dal lato dei ricavi, di distinguere i componenti che devono essere classificati nella voce A.1) "Ricavi derivanti dalla vendita di beni e prestazioni di servizi" da quelli della voce A.5) "Altri ricavi e proventi".

In particolare, nella voce A.1) sono iscritti i ricavi derivanti dall'attività caratteristica o tipica, mentre nella voce A.5) sono iscritti quei ricavi che, non rientrando nell'attività caratteristica o finanziaria, sono stati considerati come aventi natura accessoria.

Diversamente, dal lato dei costi tale distinzione non può essere attuata in quanto il criterio classificatorio del Conto economico normativamente previsto è quello per natura.

Valore della produzione

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi di vendita dei prodotti e delle merci o di prestazione dei servizi relativi alla gestione caratteristica sono

stati indicati al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale, di abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi e ammontano a euro 2.190.669.

I ricavi sono così suddivisi:

€ 1.351.625 per attività di locazione

€ 780.000 per cessione di immobili merce

€ 59.043 per altre attività.

Costi della produzione

I costi e gli oneri della classe B del Conto economico, classificati per natura, sono stati indicati al netto di resi, sconti di natura commerciale, abbuoni e premi, mentre gli sconti di natura finanziaria sono stati rilevati nella voce C.16, costituendo proventi finanziari.

I costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci includono anche i costi accessori di acquisto (trasporti, assicurazioni, carico e scarico, ecc.) qualora il fornitore li abbia inclusi nel prezzo di acquisto delle materie e merci. In caso contrario, sono stati iscritti tra i costi per servizi (voce B.7).

Si precisa che l'IVA non recuperabile è stata incorporata nel costo d'acquisto dei beni. Sono stati imputati alle voci B.6, B.7 e B.8 non solo i costi di importo certo risultanti da fatture ricevute dai fornitori, ma anche quelli di importo stimato non ancora documentato, per i quali sono stati effettuati appositi accertamenti.

Si precisa che, dovendo prevalere il criterio della classificazione dei costi "per natura", gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono stati iscritti fra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione, diverse dalle voci B.12 e B.13.

Nel complesso, i costi della produzione di competenza dell'esercizio chiuso al 31/12/2018, al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale e degli abbuoni, ammontano a euro 2.647.061.

Essi sono così suddivisi: € 4.144.000 per acquisto o lavori eseguiti su immobili merce;

€ 131.981 per acquisizione dei servizi;

€ 58.224 per stipendi ai dipendenti;

€ 710.155 per ammortamenti;

€ 966.501 per oneri diversi di gestione

Che al netto di € 3.363.800 quale variazione in diminuzione del valore dei beni inventariati quali rimanenze, determinano il calore sopra indicato.

Proventi e oneri finanziari

Nella classe C del Conto economico sono stati rilevati tutti i componenti positivi e negativi del risultato economico d'esercizio connessi con l'attività finanziaria dell'impresa, caratterizzata dalle operazioni che generano proventi, oneri, plusvalenze e minusvalenze da cessione, relativi a titoli, partecipazioni, conti bancari, crediti iscritti nelle immobilizzazioni e finanziamenti di qualsiasi natura attivi e passivi, e utili e perdite su cambi.

I proventi e oneri di natura finanziaria sono stati iscritti in base alla competenza economico-temporale ed ammontano ad € 48.889.

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

La società non ha proceduto ad alcuna svalutazione o rivalutazione o ripristino di valore di attività e passività finanziarie.

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Nel corso dell'esercizio in commento la società non ha rilevato nessuna delle voci sotto indicate nel Conto economico:

- ad un picco non ripetibile nelle vendite
- alla cessione di un'attività immobilizzata
- ad un'operazione di ristrutturazione aziendale
- ad un'operazione straordinaria (cessione, conferimento di azienda o di rami d'azienda, ecc.).

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

In questa voce si rilevano i tributi diretti di competenza dell'esercizio in commento o di esercizi precedenti.

Imposte dirette

Le imposte sono rilevate secondo il principio di competenza.

Differenze temporanee e rilevazione delle imposte differite attive e passive

Non si rilevano per l'esercizio in corso imposte differite e/o anticipate.

Di conseguenza:

- nel Conto economico alla voce "20 – Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate" sono state stanziato e riassorbite le imposte relative alla fiscalità differita nei seguenti rispettivi importi:

Imposte correnti	102.349
Imposte relative a esercizi precedenti	
Imposte differite: IRES	
Imposte differite: IRAP	
Riassorbimento Imposte differite IRES	
Riassorbimento Imposte differite IRAP	
Totale imposte differite	
Imposte anticipate: IRES	16.269
Imposte anticipate: IRAP	2.476
Riassorbimento Imposte anticipate IRES	
Riassorbimento Imposte anticipate IRAP	
Totale imposte anticipate	18.745
Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale /	

trasparenza fiscale**Totale imposte (20)**

121.094

Determinazione imposte a carico dell'esercizio

I debiti per IRES e IRAP dell'esercizio, iscritti nella classe "D - Debiti" del passivo di Stato patrimoniale, sono indicati in misura corrispondente ai rispettivi ammontari rilevati nella voce E.20 di Conto economico, relativamente all'esercizio chiuso al 31/12/2018, tenuto conto della dichiarazione dei redditi e della dichiarazione IRAP che la società dovrà presentare entro il termine stabilito dalle norme vigenti.

Determinazione imposte a carico dell'esercizio

Il debito per IRAP, iscritto nella classe "D - Debiti" del passivo di Stato patrimoniale, è stato indicato in misura corrispondente al rispettivo ammontare rilevato nella voce E.20 di Conto economico, relativamente all'esercizio chiuso al 31/12/2018, tenuto conto della dichiarazione IRAP che la società dovrà presentare.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Con riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2018, nella presente sezione della Nota integrativa si forniscono, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C. nonché di altre disposizioni di legge, le seguenti informazioni:

- Dati sull'occupazione
- Compensi, anticipazioni e crediti ad amministratori e sindaci
- Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo Stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 9)
- Informazioni sulle operazioni realizzate con parti correlate (art. 2427 c. 1 n. 22-bis c.c.)
- Informazioni sugli accordi non risultanti dallo Stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 22-ter c.c.)
- Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c.1 n. 22-quater C.C.)
- Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata (art. 2427 c. 1 n. 22-sexies C.C.)
- Informazioni relative agli strumenti derivati ex art. 2427-bis C.C.
- Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento (art. 2497- bis c. 4 C.C.)
- Azioni proprie e di società controllanti.
- Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite (art. 2427 c. 1 n. 22-septies).

Dati sull'occupazione

Numero medio dei dipendenti ripartito per categorie (art. 2427 c. 1 n. 15 C.C.)

Il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria, è evidenziato nel seguente prospetto:

	Numero medio
Impiegati	1

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Ammontare complessivo dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi ad amministratori e sindaci e degli impegni assunti per loro conto (art. 2427 c. 1 n. 16 C.C.)

I compensi spettanti, le anticipazioni e i crediti concessi agli Amministratori e ai Sindaci nel corso dell'esercizio in commento, nonché gli impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate, risultano dal seguente prospetto:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	41.153	9.360

(Compensi)

I compensi spettanti agli amministratori sono stati attribuiti sulla base dell'apposita delibera di assemblea dei soci.

(NO anticipazioni, crediti, garanzie)

Si precisa che nell'esercizio in commento nessuna anticipazione e nessun credito sono stati concessi ad amministratori e a sindaci, come pure non sono state prestate garanzie o assunti impegni nei confronti dei medesimi amministratori (e/o sindaci).

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Impegni

Sigest ha intrapreso nel tempo alcune iniziative immobiliari che di seguito vengono elencate:

A) - Cantiere sito in Calcinaia, frazione di Fornacette, Via Palermo.

Esso consta di due cantieri:

1) Sigest Srl ha sottoscritto, con una società costruttrice, un contratto preliminare di acquisto in data 17/10/2016 mediante scrittura privata autenticata dal Notaio Angelo D'Errico (repertorio 52.508 - raccolta 16.251), registrato e trascritto, così articolato:

- caparra pattuita € 500.000,00;

- acconto prezzo: € 400.000,00 + IVA;

- fine lavori prevista in origine per il 30/9/2017, successivamente prorogata al 30/6/2018 ed infine posticipata ad aprile 2019;

- atto definitivo di compravendita da stipularsi entro un anno dalla comunicazione di fine lavori;

- impegno massimo € 2.223.000,00 + IVA (da cui detrarre la caparra e gli acconti prezzo versati).

La pattuizione prevede che Sigest Srl comprerà solo in caso di lavori terminati a regola d'arte, ove entro un anno le unità abitative/garage non venissero alienati a terzi.

Alla data di redazione di questo bilancio sono stati compromessi n. 8 alloggi; Sigest prevede di acquistare l'intero complesso entro il mese di aprile e procedere, sempre entro il mese di aprile 2019, alle vendite dei suddetti n. 8 alloggi. Questi 8 alloggi sono stati oggetto di una vendita a prezzi "promozionali" che ha comportato uno stanziamento di euro 353.000,00 a titolo promozionale che viene portato a conto economico in n. 5 rate annuali (dal 2017 al 2021) da euro 70.600 cadauna. Inoltre per il completamento dell'intero complesso immobiliare sono sopraggiunti oneri imprevisti per 674.000,00 che sono stati appostati in questo bilancio alla voce del conto economico "accantonamenti per rischi imprevisti".

2) Sigest Srl ha sottoscritto con una società costruttrice un contratto preliminare di acquisto in data 17/10/2016 mediante scrittura privata autenticata dal Notaio Angelo D'Erico (repertorio 52.509 - raccolta 16.252), registrato e trascritto, così articolato:

- caparra pattuita € 110.000,00;
- fine lavori prevista per il 30/9/2017, successivamente prorogata al 30/6/2018 ed infine posticipata ad aprile 2019;
- atto definitivo di compravendita da stipularsi entro un anno dalla comunicazione di fine lavori;
- impegno massimo € 501.000,00 + IVA (da cui detrarre la caparra versata).

La pattuizione prevede che Sigest Srl comprerà solo in caso di lavori terminati a regola d'arte, ove entro 1 anno le unità abitative/garage non venissero alienati a terzi.

Alla data di redazione di questo bilancio Sigest prevede di acquisire l'intero complesso immobiliare entro il mese di aprile 2019.

1. B) Cantiere sito in Cascina, frazione di Laiano Via di Mezzo Nord

Sigest Srl ha sottoscritto con società costruttrice un contratto preliminare di acquisto in data 15/12/2016 mediante atto ai rogiti Notaio Maria Antonietta Denaro (repertorio 34.367 - raccolta 7093), registrato e trascritto, così articolato:

- caparra pattuita € 450.000,00 (versata);
- acconto prezzo € 200.000,00 + IVA (versato 124.000 + IVA);
- fine lavori prevista per il 30/9/2018; (richiesta proroga da parte dell'impresa costruttrice al 30.6.2019);
- atto definitivo di compravendita entro il 1/12/2019;
- impegno massimo € 2.550.000,00 + IVA (da cui detrarre la caparra versata e gli acconti pagati).

La pattuizione prevede che Sigest Srl comprerà solo in caso di lavori terminati a regola d'arte, ove entro il rogito definitivo le unità abitative non venissero alienate a terzi.

Ad oggi si rilevano varie manifestazioni di interesse, vista la particolare posizione ben accessibile ed in prossimità della città di Pisa.

Il fabbisogno finanziario, i lavori indicati ed il capitolato sono stati asseverati dall'ufficio tecnico della Sigest Srl, che ha confermato la congruità della proposta della società costruttrice e la fattibilità dell'iniziativa.

Sigest sta valutando l'ipotesi di modifica dei termini contrattuali a seguito della richiesta di proroga sopra citata da parte dell'impresa costruttrice.

1. Cantiere sito in Pontedera, Frazione di Gello, Via del Casone

Sigest Srl ha sottoscritto con società costruttrice un accordo quadro mediante scrittura privata in data 27/12/2016, in forza del quale si è impegnata a sottoscrivere eventuali contratti preliminari di compravendita delle unità immobiliari realizzate e/o realizzande all'interno del cantiere in oggetto. I termini sono i seguenti:

sottoscrizione dei preliminari entro 31/12/2019;

impegno massimo € 4.307.000,00, solamente qualora il fabbisogno finanziario residuo per il completamento del cantiere non trovasse copertura nei proventi delle vendite delle unità immobiliari.

Primo Lotto - otto villette sono completate; per tre unità c'è già un compromesso con soggetto terzo.

Secondo Lotto - composto da n. 11 villette + 2 appartamenti, completato per il 65% del totale.

Terzo Lotto - composto da n. 6 appartamenti, completato per il 30% del totale.

Sigest rimane in attesa del completamento dei lavori.

1. Immobili in Pisa e Marina di Pisa

Trattasi di sette unità immobiliari, di cui sei urbane in Pisa (Piazza del Pozzetto, adiacente Piazza Garibaldi) facenti parte di un complesso immobiliare di quattro piani da terra, denominato "Condominio Leon Bianco" ed una unità in Marina di Pisa, Via dell'Ordine di Santo Stefano.

Sigest ha partecipato all'asta aggiudicandosi 5 dei 6 appartamenti in Pisa per complessivi euro 1,208 Mln. (comprese spese accessorie) i quali sono stati compromessi con Società Immobiliare e saranno ceduti definitivamente a 1,350 Mln. entro giugno 2019.

Sigest ha partecipato anche all'asta dell'appartamento di Marina di Pisa aggiudicandoselo a 256 mila euro (spese accessorie comprese). In attesa di cessione all'attuale occupante.

1. Immobile in Calcinaia

Trattasi di capannone artigianale di circa 3 mila mq, con circostante resede, sito in Calcinaia (PI), Via Sandro Pertini.

Sigest, in sede d'asta del 14.12.2017, si è aggiudicata in maniera definitiva il bene al prezzo di 750 mila.

Ceduto alla società che già occupava il capannone a 780 mila nel corso del 2018.

1. Immobile in Pisa

Trattasi di capannone di tipo industriale corredato da resede scoperto che lo circonda su tutti i lati; edificio costituito da un unico vano con altezza 14 mt, sito in Pisa Via Gargalione.

Stima, da CTU del 30/04/2017, di 1,5 milioni.

Sigest si è aggiudicata il bene all'asta per 1,454 Mln. (spese accessorie comprese).

Promessa di acquisto da parte di chi attualmente occupa il capannone (con contratto iniziale di affitto di 30 mesi a 5.500 euro al mese, di cui 1.500 al mese in conto acquisto) a 1,600 Mln. (quindi trascorsi 30 mesi sarà ceduto a 1,555 Mln.). Contratto da stipulare entro aprile 2019.

1. Immobile in Ospedaletto (Pisa)

Trattasi di capannone artigianale costituito da due ampi locali adibiti a laboratorio e a deposito con resede di pertinenza esclusiva, sito in Pisa, Località Ospedaletto, Via Bellatalla traversa A, n. 92.

Sigest si è assegnata in via definitiva il bene a seguito dell'asta del 14/12/2017 al prezzo di 177 mila; si procederà alla vendita ad altra società come da proposta di acquisto vincolante per 185 mila euro (entro giugno 2019).

1. Immobile in La Fontina di San Giuliano Terme

Trattasi di porzione di fabbricato uso artigianale di un più ampio insediamento realizzato nell'anno 2010 nella "zona artigianale" di La Fontina nel comune di San Giuliano Terme. Il suddetto immobile è stato compromesso con il Consorzio costituito per la sua realizzazione, per il quale, Sigest stessa, unitamente agli altri promissari acquirenti, ha rilasciato fidejussioni a n 4 istituti bancari che avevano erogato il finanziamento finalizzato alla costruzione dell'intero complesso, per complessivi 539 mila euro. Alla data del 31.12.2017 Sigest ha versato una caparra di 42 mila euro a fronte del promesso acquisto ed è in attesa dell'assegnazione dell'immobile e della restituzione delle fidejussioni rilasciate.

Sigest è ancora in attesa dell'assegnazione.

1. Immobile in Pisa.

Trattasi di immobili in Pisa identificati al NCEU del Comune di Pisa al Foglio 124, part. 94 subb. 56, 57 e 74. In data 26.6.2018 la Banca Capogruppo (per il tramite di Sigest) si è impegnata ad acquisire porzione del suddetto immobile accogliendo la proposta del Concordato Fallimentare. L'impegno ammonta a 2,0 Mln..

Gli interventi sopra elencati e contrassegnati dalle lettere A, B, C, D, E, F, G, H e I sono stati sottoposti a singola valutazione, analisi dei contratti sottoscritti, dello stato dei lavori, della situazione delle aste e degli impegni assunti da Sigest. In tutte le situazioni analizzate non sono emersi casi per i quali si potesse prevedere un'ipotesi di impatto economico da valutazione, ad eccezione del Cantiere denominato "A" per il quale si è reso necessario un accantonamento a conto economico di euro 674.000,00 per oneri imprevisi sopraggiunti. Su taluni "cantieri" la data dell'intervento "teorico" di Sigest è da individuare negli anni 2019 e 2020, ma soprattutto, alla data di redazione di questo bilancio consolidato, non sono ancora noti i risultati economici finali degli stessi "cantieri". Per le altre tipologie di intervento non si ravvedono gli estremi per un impatto economico rilevante in quanto in tutti i casi Sigest interviene in operazioni di acquisto avendo già proposte finalizzate a rilevare i suddetti immobili che saranno a breve ricollocati: in qualche caso anche con profitto.

Garanzie

La società ha in passato rilasciato fidejussioni a n. 4 Istituti Bancari a seguito dell'intervento di acquisto di una porzione di immobile in località "La Fontina", zona artigianale del comune di San Giuliano Terme. Le stesse sono ad oggi ancora in essere per complessivi euro 539.400. A fronte di queste fidejussioni la società ha stipulato una promessa di acquisto del suddetto immobile ed ha versato una caparra di euro 42.000 (vedere sezione "Altri crediti" di questa N.I.).

Passività potenziali

Le passività potenziali rappresentano passività connesse a situazioni già esistenti alla data di bilancio, ma con esito pendente in quanto si risolveranno in futuro, il cui ammontare non può essere determinato se non in modo aleatorio ed arbitrario.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Operazioni realizzate con parti correlate (art. 2427 c. 1 n. 22-bis C.C.)

Non sussistono tali operazioni.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Natura e obiettivo economico di accordi non risultanti dallo stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 22-ter C.C.)

Non sussistono accordi non risultanti dallo Stato patrimoniale dotati dei requisiti di cui al n. 22-ter dell'art. 2427 C.C.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura

dell'esercizio

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c. 1 n. 22-quater C.C.)

Sulla scorta delle indicazioni fornite dal principio contabile OIC 29, si riportano di seguito sinteticamente i fatti di rilievo, diversi da quelli di cui all'art. 2427 c. 1 n. 6-bis C.C., avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Fatti successivi recepiti nei valori di bilancio

Successivamente alla chiusura dell'esercizio nessun fatto di rilievo si è manifestato.

Fatti successivi non recepiti nei valori di bilancio

Successivamente alla chiusura dell'esercizio si è manifestato il seguente evento che non richiede la variazione dei valori di bilancio, in quanto di competenza dell'esercizio successivo.

- L'ingresso della nostra società nel Gruppo Bancario Cooperativo ICCREA.

Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata

Nel seguente prospetto viene fornita l'indicazione del nome e della sede legale dell'impresa che redige il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui l'impresa fa parte in quanto impresa controllata, nonché il luogo in cui è disponibile la copia del bilancio consolidato.

	Insieme più piccolo
Nome dell'impresa	BANCA DI PISA E FORNAGETTE
Città (se in Italia) o stato estero	PISA
Codice fiscale (per imprese italiane)	00179660501
Luogo di deposito del bilancio consolidato	CCIA di PISA

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Informazioni relative al valore equo "fair value" degli strumenti finanziari derivati (art.2427-bis c.1 n.1 C.C.)

Alla data di chiusura dell'esercizio non risultano utilizzati strumenti finanziari derivati, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Informazioni sulla società o l'ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento (art. 2497-bis

C.C.)

La società è soggetta alla direzione e al coordinamento da parte della Banca di Pisa e Fomacette.

Ai fini di una maggiore trasparenza in merito all'entità del patrimonio posto a tutela dei creditori e degli altri soci della società, nell'eventualità che dall'attività di direzione e coordinamento derivi un pregiudizio all'integrità del patrimonio della nostra società, ovvero alla redditività e al valore della partecipazione sociale, si riportano di seguito i prospetti riepilogativi dei dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato della Banca di Pisa e Fomacette e riferito all'esercizio 2017.

Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
B) Immobilizzazioni	41.305.309	37.569.963
C) Attivo circolante	1.709.671.774	2.236.675.145
Totale attivo	1.750.977.083	2.274.245.108
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	55.219.356	55.738.109
Riserve	94.996.738	92.804.622
Utile (perdita) dell'esercizio	1.056.867	1.053.984
Totale patrimonio netto	151.272.961	149.596.715
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.135.178	1.288.106
D) Debiti	1.598.568.944	2.123.360.287
Totale passivo	1.750.977.083	2.274.245.108

Prospetto riepilogativo del conto economico della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
A) Valore della produzione	60.475.832	74.343.046
B) Costi della produzione	(30.384.338)	(50.931.913)
C) Proventi e oneri finanziari	35.587.049	11.554.067
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(64.621.676)	(33.911.216)
Utile (perdita) dell'esercizio	1.056.867	1.053.984

Si evidenzia che la Banca di Pisa e Fomacette che esercita l'attività di direzione e coordinamento ha redatto il bilancio consolidato relativo all'esercizio 2017 e redigerà il bilancio consolidato con la nostra società anche nell'esercizio 2018.

Azioni proprie e di società controllanti

Si precisa che:

- la società non possiede azioni proprie, neppure indirettamente;
- la società non possiede, direttamente o indirettamente, azioni o quote di società controllanti;
- nel corso dell'esercizio la società non ha posto in essere acquisti o alienazioni di azioni proprie e azioni o quote di società controllanti, anche per il tramite di società fiduciaria o interposta persona.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Nessun informativa si rende necessaria per la nostra società, né in proprio né come partecipata per le attività previste dall'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Sulla base di quanto esposto si propone di **riportare a nuovo la perdita di esercizio**, ammontante a complessivi euro 626.375.

Di seguito si riportano ulteriori informazioni obbligatorie in base a disposizioni di legge, o complementari, al fine della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

Elenco rivalutazioni effettuate

Alla data di chiusura dell'esercizio di cui al presente bilancio, i beni della società risultano essere stati oggetto delle rivalutazioni riepilogate nei seguenti prospetti: Terreni e fabbricati

Valore storico € 4.864.557 rivalutazione effettuata ai sensi del D.L. 185/2008 € 1.215.839. Valore finale e 6.080.396

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto Presidente del CdA consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, attesta, ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000 la corrispondenza del presente documento a quello conservato agli atti della società.

Calcinaia 28 febbraio 2019

per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

BENIGNI MAURO

Il sottoscritto Benigni Mauro dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

SIGEST S.R.L.

Codice fiscale 01625170509 – Partita iva 01625170509
VIA TOSCO ROMAGNOLA, 101 - 56012 CALCINAIA PI
Numero R.E.A 141712
Registro Imprese di PISA n. 01625170509
Capitale Sociale € 36.000.000,00i.v.

RELAZIONE DEL SINDACO REVISORE AL BILANCIO CHIUSO AL 31.12.2018

Signori soci,

il bilancio relativo all'esercizio 2018, che viene sottoposto oggi alla vostra approvazione, è stato redatto in conformità alle norme dettate in materia dal Codice Civile, come modificato dal D.Lgs. 127/91.

Il bilancio può riassumersi nelle seguenti sintetiche evidenze della situazione patrimoniale (valori espressi in unità di EURO):

ATTIVITA'	52.628.263
PASSIVITA'	12.640.069
PATRIMONIO NETTO	39.988.194

Il Risultato di esercizio trova conferma nel raffronto delle seguenti evidenze del conto economico:

Valore della produzione	2.190.669
Costi della produzione	2.647.061
Proventi e oneri finanziari	-48.889
Rettifiche di valore	
Proventi e oneri straordinari	
Imposte di esercizio	-121.094
Utile (perdita) di esercizio	-626.375

Il bilancio e la Nota Integrativa vi hanno fornito un quadro esauriente e completo dell'andamento economico, patrimoniale e finanziario della gestione.

Per quanto di mia competenza possiamo affermare che la predisposizione delle voci di bilancio è avvenuta nel pieno rispetto delle norme dettate dal C.C. e dalle disposizioni fiscali in ordine al contenuto formale e sostanziale.

I criteri di valutazione adottati non si discostano da quelli utilizzati nei precedenti esercizi, nel rispetto dei principi di competenza e prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività aziendale.

Tutte le voci esposte nella Situazione Patrimoniale e nel Conto Economico concordano perfettamente con le risultanze della contabilità sociale regolarmente tenuta.

Lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico presentano, a fini comparativi, i valori dell'esercizio precedente.

Nella Nota Integrativa sono state fornite le informazioni richieste:

- dall'articolo 2427 del Codice Civile
- dall'articolo 10 della legge 72/83 sulle rivalutazioni;

La Nota Integrativa, nel rispetto dell'articolo 2427 del C.C., contiene le informazioni richieste dai nn. 3 e 4 dell'articolo 2428, e quindi correttamente non è stata redatta la relazione sulla gestione .

Nel corso dell'esercizio il Revisore ha provveduto ai periodici controlli sulla tenuta della contabilità e sulla amministrazione effettuando le verifiche previste dall'articolo 2403 del Codice Civile; ha inoltre vigilato sull'osservanza delle legge e dell'atto costitutivo partecipando alle riunioni delle Assemblee e del Consiglio di Amministrazione.

Sulla scorta dei controlli effettuati il Revisore attesta che la contabilità della SIGEST S.R.L. è tenuta in conformità alla legge e alle regole di corretta amministrazione e che la società esegue correttamente tutti gli adempimenti civilistici, fiscali e previdenziali.

In considerazione di tutto quanto sopra il Revisore invita l'Assemblea ad approvare il bilancio consuntivo 2018 così come predisposto dal Consiglio di Amministrazione e si associa alla proposta formulata da quest'ultimo in ordine alla destinazione del risultato di esercizio.

Li 01.03.2019 .

Il Revisore Unico

Dott. Andrea Meazzini

