

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 CCIAA: PI

Partita IVA: 01625170509

Codice fiscale: 01625170509

Numero REA: 141712

Forma giuridica: Società a responsabilità 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

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

	31-12-2017	31-12-2016
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	39.912.937	40.558.052
III - Immobilizzazioni finanziarie	8.424	5.864
Totale immobilizzazioni (B)	39.921.361	40.563.916
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	5.844.753	5.844.753
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.630.837	3.909.643
esigibili oltre l'esercizio successivo	487.274	277.840
Totale crediti	4.118.111	4.415.663
Totale attivo circolante (C)	9.962.864	10.260.416
Totale attivo	49.884.225	50.824.332
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
VI - Altre riserve	-	1
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	348.845	215.673
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	20.071	133.172
Totale patrimonio netto	40.614.568	40.594.498
B) Fondi per rischi e oneri	70.600	-
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	8.363	5.764
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.380.935	9.395.257
esigibili oltre l'esercizio successivo	44.274	4.274
Totale debiti	8.425.209	9.399.531
E) Ratei e risconti	765.485	824.539
Totale passivo	49.884.225	50.824.332

Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.403.031	2.156.491
5) altri ricavi e proventi		
altri	2.615	1.501.152
Totale altri ricavi e proventi	2.615	1.501.152
Totale valore della produzione	1.405.646	3.657.643
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	680.894
7) per servizi	149.663	167.674
9) per il personale		
a) salari e stipendi	38.072	36.712
b) oneri sociali	13.147	11.489
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	4.500	3.768
c) trattamento di fine rapporto	2.793	2.539
e) altri costi	1.707	1.229
Totale costi per il personale	55.719	51.969
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	708.897	350.417
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	708.897	350.417
Totale ammortamenti e svalutazioni	708.897	350.417
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	1.941.713
14) oneri diversi di gestione	311.309	146.522
Totale costi della produzione	1.225.588	3.339.189
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	180.058	318.454
C) Proventi e oneri finanziari		
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	44.438	65.420

	31-12-2017	31-12-2016
Totale interessi e altri oneri finanziari	44.438	65.420
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(44.438)	(65.420)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	135.620	253.034
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	96.804	101.117
imposte differite e anticipate	18.745	18.745
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	115.549	119.862
21) Utile (perdita) dell'esercizio	20.071	133.172

Nota integrativa, parte iniziale

Recepimento Dir. 34/2013/U.E.

Con riferimento ai bilanci relativi agli esercizi aventi inizio a partire dal 01.01.2016, si evidenzia che il D.lgs. 18.08.2015 n. 139 (c.d. "decreto bilanci"), pubblicato sulla G.U. 4.9.2015 n. 205, emanato in attuazione della Direttiva UE 26.06.2013 n. 34, ha modificato il codice civile, con lo scopo di allineare le norme ivi contenute sulla disciplina del bilancio d'esercizio delle società di capitali, alle nuove disposizioni comunitarie.

La suddetta direttiva ha sostituito la normativa comunitaria vigente, con l'obiettivo di migliorare la portata informativa del documento contabile e avviare un processo di semplificazione normativa che regola la redazione e la pubblicazione del bilancio.

In questo contesto di riforma anche l'Organismo italiano di contabilità (OIC), in conformità agli scopi istituzionali stabiliti dalla legge, ha revisionato n. 20 principi contabili, ai quali è demandata la declinazione pratica del nuovo assetto normativo.

In particolare la modifica al bilancio delle società di capitali ha interessato:

- i documenti che compongono il bilancio;
- i principi di redazione del bilancio;
- il contenuto di Stato patrimoniale e Conto economico;
- i criteri di valutazione;
- il contenuto della Nota integrativa.

Introduzione

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2017, 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, fatte salve le decisioni che la Banca di Pisa e Fornacette, socia unica e controllante della nostra società, vorrà intraprendere a seguito dell'entrata nel gruppo ICCREA deliberata con l'approvazione del bilancio relativo all'anno 2016, 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 un utile conseguito di **€ 20.071,27**

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 generali di redazione del bilancio

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

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- sono indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

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, così come modificate dal D.lgs. n. 139/2015,
- per ogni voce dello Stato patrimoniale e del Conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente;
- 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.;
- non vi sono elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci;
- in via generale i criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nel precedente esercizio, tranne per quelle poste di bilancio per le quali il D.lgs. n. 139/2015 ha modificato i criteri di valutazione. Gli effetti di tal modifica verranno indicati in dettaglio nel prosieguo della presente Nota integrativa;
- i valori delle voci di bilancio dell'esercizio in corso sono perfettamente comparabili con quelli delle voci del bilancio dell'esercizio precedente.

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. che vengono qui elencati integralmente, ma che se non necessario, perchè non sussistente eventuale utilizzo, non verranno esplicitati:

1) criteri di valutazione;

2) movimenti delle immobilizzazioni;

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);

8) oneri finanziari capitalizzati;

9) impegni, garanzie e passività potenziali;

13) elementi di ricavo e di costo di entità o incidenza eccezionali;

15) numero medio dei dipendenti, omettendo la ripartizione per categoria;

16) compensi, anticipazioni, crediti concessi ad amministratori e sindaci;

22-bis) operazioni con parti correlate, limitatamente, a norma dell'art. 2435-bis comma 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;

22-ter) accordi fuori bilancio, omettendo le indicazioni riguardanti gli effetti patrimoniali, finanziari ed economici;

22-quater) fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio;

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..

Criteri di valutazione

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., così come modificati dal D.lgs. n. 139/2015.

Per la valutazione di casi specifici non espressamente regolati dalle norme sopraccitate si è fatto ricorso ai principi contabili nazionali formulati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) e dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri.

Si dà atto che le valutazioni di seguito illustrate sono state determinate nella prospettiva della continuazione dell'attività d'impresa.

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 31/12/2017, 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 31/12/2017 è pari a euro 39.921.361.

Rispetto al passato esercizio ha subito una variazione in diminuzione pari a euro 642.555.

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 39.912.937.

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.

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.

Si è quindi proceduto alla separazione dei valori riferibili alle aree di sedime rispetto al valore degli edifici.

Si precisa, pertanto, che il valore degli immobili al netto del valore di scorporo, dell'area di sedime e della quota di ammortamento sin qui operata, ammonta ad € 27.963.872

Per differenza il valore residuo dell'area di sedime, ammonta ad € 11.949.065

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 dà 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 3% fatta eccezione per gli immobili rivenienti dal conferimento del 2016 effettuato dalla Banca e per taluni immobili utilizzati solo parzialmente nell'anno per i quali è stato calcolato un ammortamento ridotto all'1.5%.

CRITERI DI VALUTAZIONE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2017, le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte nella sottoclasse B.III per l'importo complessivo di euro 8.424.

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. A fine esercizio si è proceduto ad adeguare il valore nominale al valore di presumibile realizzo. Essi sono pari ad € 8.363. Corrispondono al TFR complessivamente maturato ed accantonato a beneficio del dipendente in forza.

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 ed ammontano ad € 61. Corrisponde all'acquisto di azioni dalla Banca.

Movimenti delle immobilizzazioni

B - IMMOBILIZZAZIONI

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2017, le immobilizzazioni sono iscritte ai seguenti valori:

Saldo al 31/12/2017	39.921.361
Saldo al 31/12/2016	40.563.916
Variazioni	-642.555

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	0	42.205.760	5.864	42.211.624
Rivalutazioni	0	0	-	-
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	1.647.708		1.647.708
Svalutazioni	0	0	-	-
Valore di bilancio	-	40.558.052	5.864	40.563.916
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	0	63.782	2.560	66.342
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	708.897		708.897
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	-	-
Altre variazioni	0	0	-	-
Totale variazioni	0	(645.115)	2.560	(642.555)
Valore di fine esercizio				
Costo	0	42.269.542	-	42.269.542
Rivalutazioni	0	0	-	-
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	2.356.605		2.356.605
Svalutazioni	0	0	-	-
Valore di bilancio	-	39.912.937	8.424	39.921.361

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Si precisa che si è proceduto, negli esercizi precedenti, alla rivalutazione dei 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.

Operazioni di locazione finanziaria

La società non ha in essere, alla data di chiusura dell'esercizio in commento, alcuna operazione di locazione finanziaria.

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 31/12/2017 è pari a euro 9.962.864. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in diminuzione pari a euro 297.552.

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 31/12/2017, le Rimanenze sono iscritte nella sottoclasse C.I dell'Attivo di Stato patrimoniale per l'importo complessivo di euro 5.844.753.

Rispetto al passato esercizio non hanno subito variazioni

Le rimanenze di magazzino sono costituite dai beni destinati alla vendita 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.

Immobili Merce

Le rimanenze finali sono costituite dagli immobili che la società ha edificato, ristrutturato e/o acquistato al fine di raggiungere i propri fini istituzionali. Alcuni immobili risultano locati e, anche se lo scopo originario della loro acquisizione rimane quello della loro alienazione, la locazione costituisce una scelta per massimizzare il profitto della società in attesa di reperire acquirenti sul mercato, o che si pervenga alla decisione dell'organo Amministrativo della destinazione dell'intera società.

CREDITI

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2017, i Crediti sono iscritti nella sottoclasse C.II dell'Attivo di Stato patrimoniale per l'importo complessivo di euro 4.118.111.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in diminuzione pari a euro 297.552.

I crediti iscritti in bilancio rappresentano validi diritti ad esigere 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.

Si segnala che, poiché il principio contabile OIC 25 dispone che per le imposte anticipate non sia fornita l'indicazione separata di quelle esigibili oltre l'esercizio successivo, il totale della sottoclasse dell'attivo "C.II Crediti" non coincide con la somma degli importi scadenti entro e scadenti oltre l'esercizio successivo.

Al valore dei crediti 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 10.166**, sono iscritti in bilancio al valore presumibile di realizzazione, che corrisponde al loro il valore nominale.

Altri Crediti

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 caparre e gli acconti erogati alla data del 31/12/2017:

- | | |
|--|-------------------|
| • Caparra acquisto immobile La Fontina | € 42.000 |
| • Cantiere A punto n. 2 | € 110.000 |
| • Cantiere A punto n. 1 | € 867.339 |
| • Cantiere B | € 477.919 |
| • Immobile Calcinaia Punto E | € 75.000 |
| • Immobile Ospedaletto Punto G | € 17.750 |
| • Per un totale complessivo di | € 1.590.08 |

Strumenti finanziari derivati attivi

Il D.lgs. 139/2015 ha stabilito:

- la previsione di specifiche voci relative agli strumenti finanziari derivati nello Stato patrimoniale e nel Conto economico;
- lo scorporo dei derivati incorporati in altri strumenti finanziari;
- l'obbligo di valutazione al fair value di tutti i contratti derivati;
- la possibilità di attivare due tipologie di copertura contabile, se si considera sussistente la copertura in presenza, fin dall'inizio, di una stretta e documentata correlazione tra le caratteristiche dell'elemento o dell'operazione coperti e quelle dello strumento di copertura, ovvero copertura dei

flussi finanziari di un altro strumento finanziario o di un'operazione programmata (c.d. cash flow hedge) e copertura del fair value, che consiste nella copertura del rischio di variazioni dei tassi di interesse o dei tassi di cambio o dei prezzi di mercato o contro il rischio di credito.

La nostra società non detiene strumenti finanziari 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 31/12/2017 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.

III — Riserve di rivalutazione

IV — Riserva legale

V — Riserve statutarie

VIII — Utili (perdite) portati a nuovo

IX — Utile (perdita) dell'esercizio

Il patrimonio netto ammonta a euro 40.614.568 ed evidenzia una variazione in aumento di euro 20.071.

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

La nostra società ha ritenuto di accantonare fondi per rischi ed oneri corrispondenti ad € 70.600; un accantonamento prudenziale effettuato a fronte degli impegni presi per l'acquisto di immobili come meglio descritti nella Sezione "Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale" di questa Nota Integrativa. Il suddetto accantonamento è stato effettuato a fronte di "promesse di vendita" di taluni immobili a valori inferiori al costo di costruzione ed inquadrati come un'attività di promozione per il collocamento dell'intero complesso immobiliare (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).

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, e l'azienda provvede periodicamente a trasferire le quote di TFR al Fondo corrispondente verso il quale vanta un eguale credito.

Il relativo accantonamento è effettuato nel Conto economico alla sotto-voce B.9 c) per euro 2.793.

Pertanto, la passività per trattamento fine rapporto corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio al netto degli acconti erogati ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

La passività per trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta complessivamente a euro 8.363 e, rispetto all'esercizio precedente, evidenzia una variazione in aumento di euro 2.599.

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.

Al valore dei debiti si sono aggiunti gli interessi passivi calcolati al tasso di interesse nominale e sono stati dedotti i pagamenti per capitale e interessi.

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 8.425.209.

Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in diminuzione pari a euro 974.322.

Debiti tributari

La classe del passivo "D - Debiti" comprende l'importo di euro 7.501 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.

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 31/12/2017 ammontano a euro 765.485.

Rispetto al passato esercizio la classe del Passivo "E – Ratei e risconti" ha subito una variazione in diminuzione di euro 59.054.

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 31/12/2017 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..

Le modifiche legislative apportate dal D.lgs. n. 139/2015, hanno riguardato, tra le altre, anche l'eliminazione dallo schema di Conto economico della sezione straordinaria. Ciò ha comportato la ricollocazione degli oneri e proventi straordinari indicati nell'esercizio precedente secondo le previgenti disposizioni civilistiche nelle altre voci di Conto economico ritenute più appropriate, sulla base della tipologia di evento che ha generato il costo o il ricavo.

L'eliminazione della distinzione tra attività ordinaria e attività straordinaria prevista dal D.lgs. n. 139/2015 ha comportato anche un riesame della distinzione tra attività caratteristica ed accessoria. In linea con l'OIC 12, si è di mantenuta tale distinzione, 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 stati iscritti i ricavi derivanti dall'attività caratteristica o tipica, mentre nella voce A.5) sono stati 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 1.403.031, mentre gli altri ricavi corrispondenti ai riaddebiti delle spese sostenute per i clienti ammontano ad € 2.614.

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 31/12/2017, al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale e degli abbuoni, ammontano a euro 1.225.588.

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 € 44.438.

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

La società ha proceduto alla rilevazione di perdite su crediti per un valore complessivo di € 15.552 e riguarda la restituzione di depositi cauzionali alla curatela di una società conduttrice di un fondo di nostra proprietà che è stata dichiarata fallita.

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

In seguito all'eliminazione dal bilancio dell'area straordinaria ad opera del D.lgs. n. 139/2015, la voce relativa alle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate è stata rinumerata, pertanto tali imposte sono iscritte alla voce 20 del Conto Economico per euro 115.549.

Imposte dirette

Le imposte sono rilevate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- le imposte correnti da liquidare per l'esercizio determinate secondo le aliquote e le norme vigenti, comprese le sanzioni e gli interessi maturati relativi all'esercizio in commento;
- l'ammontare delle imposte differite in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio o in esercizi precedenti;

Differenze temporanee e rilevazione delle imposte differite attive e passive

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

Nella considerazione che il bilancio d'esercizio deve essere redatto nel rispetto del principio della competenza economica dei costi e dei ricavi, indipendentemente dal momento in cui avviene la manifestazione finanziaria, si è proceduto alla rilevazione della fiscalità differita in quanto le imposte sul reddito e l'IRAP hanno la natura di oneri sostenuti dall'impresa nella produzione del risultato economico e, di conseguenza, sono assimilabili agli altri costi da contabilizzare, in osservanza dei principi di competenza e di prudenza, nell'esercizio in cui sono stati contabilizzati i costi ed i ricavi cui dette imposte differite si riferiscono.

Ai fini IRES, l'art. 83 del D.P.R. 917/86 prevede che il reddito d'impresa sia determinato apportando al risultato economico relativo all'esercizio le variazioni in aumento ed in diminuzione per adeguare le valutazioni applicate in sede di redazione del bilancio ai diversi criteri di determinazione del reddito complessivo tassato. Tali differenti criteri di determinazione del risultato civilistico da una parte e dell'imponibile fiscale dall'altra, possono generare differenze. Di conseguenza, l'ammontare delle imposte dovute, determinato in sede di dichiarazione dei redditi, può non coincidere con l'ammontare delle imposte sui redditi di competenza dell'esercizio.

Anche la disciplina IRAP contempla casi in cui la determinazione della base imponibile si ottiene apportando ai componenti positivi e negativi di bilancio variazioni in aumento e in diminuzione che hanno natura di differenze temporanee e pertanto richiedono la rilevazione di imposte differite attive o passive.

Nella redazione del presente bilancio si è tenuto conto delle sole differenze temporanee che consistono nella differenza tra le valutazioni civilistiche e fiscali sorte nell'esercizio e che sono destinate ad annullarsi negli esercizi successivi.

In applicazione dei suddetti principi sono state iscritte in bilancio le imposte che, pur essendo di competenza di esercizi futuri, sono dovute con riferimento all'esercizio in corso (imposte anticipate) e quelle che, pur essendo di competenza dell'esercizio, saranno dovute solo in esercizi futuri (imposte differite).

E' opportuno precisare che l'iscrizione della fiscalità differita è avvenuta in conformità a quanto previsto dai principi contabili nazionali e, di conseguenza, nel rispetto del principio della prudenza.

Le attività derivanti da imposte anticipate sono state rilevate in quanto vi è la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili che hanno portato all'iscrizione delle imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Le imposte differite passive non sono state rilevate in quanto non si sono verificate differenze temporanee imponibili

La fiscalità differita è stata conteggiata sulla base delle aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverseranno. Tali aliquote sono quelle previste dalla normativa fiscale in vigore alla data di riferimento del presente bilancio.

Pertanto, poiché la Legge n. 208/2015 (Legge di stabilità 2016) ha previsto la riduzione dell'aliquota IRES dall'attuale 27,5% al 24% con effetto dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31.12.2016, la fiscalità differita sulle differenze temporanee generate nell'esercizio in commento è stata quantificata applicando l'aliquota IRES del 24%.

Di conseguenza:

- nell'attivo dello Stato patrimoniale, nella sottoclasse "CII – Crediti" (senza alcuna separazione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio successivo), si sono iscritti gli importi delle imposte differite attive e sono state riassorbite le imposte anticipate stanziate in esercizi precedenti relative a quelle differenze che si sono annullate nel corso dell'esercizio in commento;
- nel Conto economico alla voce "20 – Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate" sono state stanziate e riassorbite le imposte relative alla fiscalità differita nei seguenti rispettivi importi:

Imposte correnti	96.804
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)	115.549

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 31/12/2017, tenuto conto della dichiarazione dei redditi e della dichiarazione IRAP che la società dovrà presentare entro il termine stabilito dalle norme vigenti.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Con riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2017, 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 possedute, acquistate o alienate nell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona (art. 2428 c. 3 nn. 3, 4)
- Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite (art. 2427 c. 1 n. 22-septies)

Inoltre, si precisa che nel commento finale alla presente sezione della Nota integrativa sono state fornite le ulteriori seguenti informazioni:

- Prospetto e informazioni sulle rivalutazioni
- Riserve e fondi da sottoporre a tassazione se distribuiti

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
Totale Dipendenti	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	41.125	9.360

(Compensi)

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

(Anticipazioni)

Nessuna anticipazione è stata concessa agli amministratori ed ai sindaci né per essi la società ha prestato garanzia come, infine, nessun credito è stato ad essi concesso.

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 per il 30/9/2017 (successivamente prorogata al 30/6/2018);

- 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.

Ad oggi risultano ben avviate trattative per la vendita a terzi di n. 2 unità.

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'Errico (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);
- 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.

Ad oggi vi sono 8 proposte di acquisto formalizzate provenienti da terzi (sulle 16 unità complessive dei due cantieri di Via Palermo).

C'è stato uno slittamento della fine lavori, ma essi sono ad oggi pressoché terminati per ambedue i cantieri; mancano solamente le opere di urbanizzazione, in fase di ultimazione con fine lavori prevista per giugno 2018.

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;
- acconto prezzo € 200.000,00 + IVA;
- fine lavori prevista per il 30/9/2018;
- atto definitivo di compravendita entro il 1/12/2019;
- impegno massimo € 2.550.000,00 + 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 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.

C) - 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.

Otto villette sono in fase di ultimazione (fine lavori previsto per marzo 2018); per un'unità c'è già un compromesso con soggetto terzo. Nel lotto adiacente non sono ancora iniziati i lavori che porteranno alla costruzione di 19 appartamenti; anche nel terzo (ed ultimo) lotto non sono ancora iniziati i lavori per la costruzione di 5-6 appartamenti, 5 dei quali tuttavia già compromessi.

D) - 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.

La stima complessiva, da Ctu del 21/07/2017, è di 1,5 milioni di euro. L'asta non è ancora stata bandita (data presumibile nel primo trimestre del corrente anno).

L'intervento di Sigest prevede:

richiesta di assegnazione del bene al valore della CTU di 1,5 milioni di euro. Tale richiesta potrà essere effettuata a decorrere dai 10 giorni antecedenti la data fissata per l'asta pubblica, ad oggi, come detto, non ancora fissata.

Il prezzo risulta congruo, rappresentando una buona base per la vendita, così come evidenziato dai valori Omi (riportati anche nella CTU) che, attestandosi ad oggi in media sui 2.750,00 Euro al mq, confermano il valore complessivo ad Euro 1.650.000,00.

E) - Immobile in Calcinaia

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

Stima: da Ctu del 31/12/2012 Euro 1,7 milioni; da perizia del perito della Capogruppo del 09/11/2007 Euro 1,6 milioni.

Sigest, in sede d'asta del 14.12.17, si è aggiudicata in maniera definitiva il bene al prezzo di 750 mila.

Nel corso del mese di marzo 2108 si procederà alla sottoscrizione di un contratto di "rent to buy" con la società che attualmente occupa l'immobile, come da proposta irrevocabile di acquisto del 21.11.2017.

F) - 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 Gargalone.

Stima, da CTU del 30/04/2017, di 1,5 milioni. L'asta non è stata ancora bandita (presumibilmente, primo trimestre 2018).

A fronte di una manifestazione di interesse vincolante per 1,6 milioni di euro della società che già occupa il bene, è stato deliberato un intervento di Sigest che prevede la presentazione di un'offerta vincolante al curatore per l'acquisto del bene.

Ulteriore elemento da considerare è che in ogni caso la zona ad oggi sta rivivendo un forte interesse, spinto sia da attività commerciali già stanziati (in primis Ikea e McDonald's), sia da una ripresa della cantieristica che sta portando armatori stranieri in loco.

G) - 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.

Stima complessiva da Ctu del 15/12/2016 par ad Euro 236.660.

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

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.

Non si rilevano potenziali passività.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

Non sussiste la realizzazione di siffatte 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, non si rilevano fatti di rilievo degni di nota avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

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 rispettivamente dell'insieme più grande e 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 Fornacette
Città (se in Italia) o stato estero	Pisa
Codice fiscale (per imprese italiane)	00179660501
Luogo di deposito del bilancio consolidato	CCIAA 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 incorporati 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 Fornacette. 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 Fornacette e riferito all'esercizio 2016 .

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
B) Immobilizzazioni	37.569.963	53.714.927
C) Attivo circolante	2.236.675.145	2.471.874.020
Totale attivo	2.274.245.108	2.525.588.947
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	55.738.109	56.152.109
Riserve	79.211.538	87.800.323
Utile (perdita) dell'esercizio	1.053.984	2.670.450
Totale patrimonio netto	136.003.631	146.622.882
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.288.106	1.328.887
D) Debiti	2.136.953.371	2.377.637.178
Totale passivo	2.274.245.108	2.525.588.947

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
A) Valore della produzione	74.343.046	66.633.379
B) Costi della produzione	50.931.913	58.577.337
C) Proventi e oneri finanziari	11.554.067	15.079.766

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(33.911.216)	(19.756.426)
Imposte sul reddito dell'esercizio	-	708.932
Utile (perdita) dell'esercizio	1.053.984	2.670.450

Azioni proprie e di società controllanti

Non si rilevano.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Proposta di destinazione dell'utile di esercizio

Sulla base di quanto esposto si propone di destinare l'utile di esercizio, ammontante a complessivi euro 20.071 alla riserva straordinaria.

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 DPR 445/2000 la corrispondenza del presente documento a quello conservato agli atti della società.

Calcinaia 28 febbraio 2018

Per il Consiglio di Amministrazione

Il presidente

BENIGNI MAURO

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 31.12.2017

Signori soci,

il bilancio relativo all'esercizio 2017, 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'	49.884.225
PASSIVITA'	9.269.657
PATRIMONIO NETTO	40.614.568

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

Valore della produzione	1.405.646
Costi della produzione	1.225.588
Proventi e oneri finanziari	-44.438
Rettifiche di valore	
Proventi e oneri straordinari	
Imposte di esercizio	-115.549
Utile (perdita) di esercizio	20.071

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 2017 così come predisposto dal Consiglio di Amministrazione e si associa alla proposta formulata da quest'ultimo in ordine alla destinazione del risultato di esercizio.

Lì 07.03.2018 .

Il Revisore Unico

Dott. Andrea Meazzini