

Ditta	7105	PIANVALLICO S.R.L.			Codice fiscale	02272220480	
		PIAZZETTA DEL COMUNE 1			Partita IVA	02272220480	
		50038	SCARPERIA E SAN PIERO	FI	Numero R.E.A	FI	- 510126
		Registro Imprese di	FIRENZE	n. 02272220480	Capitale Sociale	Eur	20.000,00 i.v
BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2025 STATO PATRIMONIALE - ATTIVO							
				ESERCIZIO 2025	ESERCIZIO 2024	DIFFERENZA	SCOST.
A) PATRIMONIO NETTO							
I) Capitale				20.000,00	20.000,00	0,00	
28/05/005 CAPITALE SOCIALE				20.000,00-	20.000,00-	0,00	
II) Riserva da sovrapprezzo delle azioni				0,00	0,00	0,00	
III) Riserve di rivalutazione				152.677,08	152.677,08	0,00	
28/15/501 RISERVA RIVALUTAZ.IMMOBILI				152.677,08-	152.677,08-	0,00	
IV) Riserva legale				209,00	0,00	209,00	100,000
28/20/005 RISERVA LEGALE				209,00-	0,00	209,00-	100,000
V) Riserve statutarie				0,00	0,00	0,00	
VI) Altre riserve				33.692,69	166.374,90	132.682,21-	79,748-
28/35/090 ALTRE RISERVE DI CAPITALE				33.692,69-	33.692,69-	0,00	
28/35/507 RISERVA INDISP. L.126/20				0,00	132.682,21-	132.682,21	100,000-
VII) Ris. per operaz. di copert. dei flussi fin. att				0,00	0,00	0,00	
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo				138.115,00-	274.765,49-	136.650,49	49,733-
28/40/015 PERDITE PORTATE A NUOVO				138.115,00	274.765,49	136.650,49-	49,733-
IX) Utile (perdita) dell' esercizio				2.593,89	4.177,28	1.583,39-	37,904-
Perdita ripianata nell'esercizio				0,00	0,00	0,00	
X) Riserva negativa per azioni proprie in portafog				0,00	0,00	0,00	
A TOTALE PATRIMONIO NETTO				71.057,66	68.463,77	2.593,89	3,788
B) FONDI PER RISCHI E ONERI				0,00	0,00	0,00	
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO				0,00	0,00	0,00	
D) DEBITI							
1) Esigibili entro l'esercizio successivo				2.080.019,36	2.064.790,43	15.228,93	0,737
18/20/037 ERARIO C/ACCONTI IRES				0,00	1.124,00	1.124,00-	100,000-
18/20/040 REGIONI C/ACCONTI IRAP				6.115,00	1.181,00	4.934,00	417,781
18/20/050 ERARIO C/RITENUTE SUBITE				84,40-	0,00	84,40-	100,000
18/40/040 NOTE CREDITO DA RICEVERE				0,00	230,50	230,50-	100,000-
24/05/512 BANCHE C/INTER.DA LIQ.				56,23-	0,00	56,23-	100,000
34/05/525 FINANZIAMENTO COVID-19				5.030,96-	15.056,25-	10.025,29	66,585-
36/05/501 FIN.TO FRUTTIFERO PIP PETRONA				935.326,99-	935.326,99-	0,00	
40/00000 DEBITI V/FORNITORI				1.829,05-	21.902,09-	20.073,04	91,648-
41/05/005 FATTURE DA RICEVERE				2.597,75-	9.256,79-	6.659,04	71,936-
41/05/501 DEB.P/IMPOSTE E TASSE NON PAGATE				0,00	15.383,00-	15.383,00	100,000-
48/05/040 ERARIO C/IVA				0,00	2.910,35-	2.910,35	100,000-
48/05/080 ERARIO C/RIT. LAVORO DIPENDENTE				363,60-	147,53-	216,07-	146,458
48/05/085 ERARIO C/RIT. LAVORO AUTONOMO				2.042,00-	1.751,93-	290,07-	16,557
48/05/100 REGIONI C/IRAP				952,00-	6.695,00-	5.743,00	85,780-
50/05/020 INAIL C/CONTRIBUTI				23,48-	80,50-	57,02	70,832-
50/05/501 INPS C/CONTRIBUTI SOC.CO.CO.CO.				180,00-	180,00-	0,00	
52/05/005 AMMINISTRATORI C/COMPENSI				255,00-	873,00-	618,00	70,790-
52/05/290 DEBITI V/COMUNE PER RIMBORSO AFF				54.166,60-	0,00	54.166,60-	100,000
52/05/508 DEB.PREGR. COMUNE SCARPERIA				135.990,00-	135.990,00-	0,00	
52/05/509 DEBITO PIGNORAM.PRATICA CORSIN				15.200,00-	15.200,00-	0,00	
52/05/510 ANTICIPI AMMINISTRATORI				24,40	24,40	0,00	
52/05/516 DEPOSITI CAUZ.LI RICEVUTI				13.223,00-	15.819,00-	2.596,00	16,410-
52/05/517 DEBITI DIVERSI ESPR.PIP SPS				876.748,00-	876.748,00-	0,00	
52/05/519 CORRISPETTIVI UNIONE MORATORIA				42.089,70-	14.029,90-	28.059,80-	200,000
D TOTALE DEBITI				2.080.019,36	2.064.790,43	15.228,93	0,737
E) RATEI E RISCONTI				1.067,24	1.047,70	19,54	1,865
54/10/005 RISCONTI PASSIVI				1.067,24-	1.047,70-	19,54-	1,865
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO				2.152.144,26	2.134.301,90	17.842,36	0,835
CONTO ECONOMICO							
A) VALORE DELLA PRODUZIONE							

Ditta	7105	PIANVALLICO S.R.L.		Codice fiscale	02272220480
		PIAZZETTA DEL COMUNE 1		Partita IVA	02272220480
		50038	SCARPERIA E SAN PIERO	FI	Numero R.E.A
		Registro Imprese di	FIRENZE	n. 02272220480	FI - 510126
				Capitale Sociale	Eur 20.000,00
					i.v
BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2025 PASSIVO E PATRIMONIO NETTO					
				ESERCIZIO	ESERCIZIO
				2025	2024
					DIFFERENZA
					SCOST.
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		42.736,34		1.181.526,89	1.138.790,55-
58/05/010 MERCI C/VENDITE		0,00		1.134.175,00-	1.134.175,00
58/10/005 RICAVI PER PRESTAZ. DI SERVIZI		6.522,28-		6.409,40-	112,88-
58/10/020 PROVVIGIONI ATTIVE		17.888,32-		3.315,00-	14.573,32-
58/10/661 RIMBORSO UTENZE E VARIE		18.325,74-		37.627,49-	19.301,75
5) Altri ricavi e proventi					
b) Altri ricavi e proventi		107.063,97		221.026,61	113.962,64-
64/05/005 AFFITTI ATTIVI		82.539,87-		112.303,61-	29.763,74
64/05/100 ABBUONI/ARROT. ATTIVI IMP.		4,14		17,36-	21,50
64/05/115 SOPRAVVVENIENZE ORDINARIE ATTIVE		24.528,24-		108.705,64-	84.177,40
5 TOTALE Altri ricavi e proventi		107.063,97		221.026,61	113.962,64-
A TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE		149.800,31		1.402.553,50	1.252.753,19-
B) COSTI DELLA PRODUZIONE					
6) per materie prime,suss.,di cons.e merci		101.937,97		2.287.092,87	2.185.154,90-
66/25/005 MERCI C/ACQUISTI		101.638,28		2.286.690,79	2.185.052,51-
66/30/025 CANCELLERIA		109,79		29,19	80,60
66/30/060 ACQUISTI BENI COSTO UNIT.<516,46		189,90		372,89	182,99-
7) per servizi		45.684,03		133.056,92	87.372,89-
68/05/025 ENERGIA ELETTRICA		5.381,17		11.870,25	6.489,08-
68/05/040 GAS RISCALDAMENTO		0,00		3.593,26	3.593,26-
68/05/045 ACQUA		1.340,15		1.068,91	271,24
68/05/052 CANONE DI MANUTENZIONE PERIODICA		0,00		236,85	236,85-
68/05/055 MANUT.E RIPARAZ.BENI PROPRI 5%		1.000,00		37.660,32	36.660,32-
68/05/125 ASSICURAZ. NON OBBLIGATORIE		360,00		2.456,64	2.096,64-
68/05/137 COMPENSI AMM.RI PROF.NON PAGATI		0,00		6.500,00	6.500,00-
68/05/138 COMP.AMMINIST.PROF.NON SOCI		18.720,00		9.360,00	9.360,00
68/05/160 COMPENSI SINDACI-PROFESSIONISTI		1.039,99		4.159,96	3.119,97-
68/05/261 COMP.PROF. ATTINENTI ATTIVITA'		5.108,00		41.099,42	35.991,42-
68/05/265 COMP.PROF.NON DIR.AFFER.ATTIVITA		0,00		1.785,00	1.785,00-
68/05/320 SPESE TELEFONICHE		605,03		904,44	299,41-
68/05/341 PASTI/SOGGIORNI-SPESE DI RAPPRES		105,00		0,00	105,00
68/05/370 ONERI BANCARI		766,19		1.019,88	253,69-
68/05/375 FORMALITA' AMMINISTRATIVE		5,88		160,26	154,38-
68/05/385 TENUTA PAGHE,CONT.DICH.DA IMPRES		198,82		720,33	521,51-
68/05/386 TEN.PAGHE,CONT.,DICH.DA LAV.AUT.		7.190,60		7.458,00	267,40-
68/05/490 ALTRI SERVIZI DEDUCIBILI		3.143,20		2.283,40	859,80
72/05/085 RIMBORSI A COLL.PER TRASFERTE		720,00		720,00	0,00
8) per godimento di beni di terzi		281,21		396.246,80	395.965,59-
70/05/101 NOLEGGIO DEDUCIBILE		0,00		3.732,70	3.732,70-
70/10/020 CAN.DI LEAS.BENI IMMOB.DEDUCIB.		0,00		296.642,99	296.642,99-
70/10/021 CAN.LEAS.QUO.INT.BEN.IMM.IND IRA		0,00		17.368,29	17.368,29-
70/10/022 CANONI DI LEASING BENI IMMOB.IND		0,00		74.160,75	74.160,75-
70/10/023 CAN. LEAS.QUOTA INT.BENI IMM.IND		0,00		4.342,07	4.342,07-
70/25/010 LIC. D'USO SOFTWARE DI ESERCIZIO		281,21		0,00	281,21
9) per il personale:					
a) salari e stipendi		4.500,00		4.500,00	0,00
72/05/010 SALARI E STIPENDI		4.500,00		4.500,00	0,00
b) oneri sociali		720,00		795,76	75,76-
72/15/005 ONERI SOCIALI INPS		720,00		720,00	0,00
72/15/025 ONERI SOCIALI INAIL		0,00		75,76	75,76-
9 TOTALE per il personale:		5.220,00		5.295,76	75,76-
10) ammortamenti e svalutazioni:					
a) ammort. immobilizz. immateriali		0,00		3.961,50	3.961,50-
74/35/015 AMM.TO ALT.COS.AD UT.PLUR.DA AMM		0,00		3.961,50	3.961,50-
b) ammort. immobilizz. materiali		3.620,42		3.249,30	371,12

Relazione del Revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n.39

All'assemblea dei soci della Pianvallico s.r.l.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Premessa:

Il presente incarico è stato assunto con decorrenza dal 30.06.2025, data di nomina da parte dell'Assemblea, in seguito alle dimissioni rassegnate dal precedente organo di controllo, che oltre alle funzioni di revisione legale, aveva anche la carica di sindaco unico.

Giudizio

Ho svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società Pianvallico S.r.l., redatto in forma abbreviata così come consentito, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Le principali risultanze contabili di tale bilancio possono essere così riassunte:

Elementi alla base del giudizio

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Sono indipendente rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

Richiamo di informativa

Si pone in rilievo quanto riportato in Nota Integrativa a pag.3 e 4 nella parte introduttiva dove si evidenzia che il risultato di gestione *"seppur di modesta entità, conferma il sostanziale equilibrio economico raggiunto a seguito dell'adozione nel corso dell'esercizio 2024 del Piano Attestato di Risanamento (PAR) ex art. 56 D.Lgs. 14/2019, finalizzato alla stabilizzazione della struttura finanziaria". E ancora: "L'attuale stabilità operativa è garantita dall'esecuzione delle misure cardine previste nel PAR del 9 maggio 2024"* e indicate successivamente, per cui la continuità aziendale viene garantita al verificarsi delle indicate condizioni, alcune delle quali già realizzate, e sostanzialmente identificate nell'adozione di misure sia finanziarie che economiche.

Altro elemento cui porre attenzione è, sempre nello stesso paragrafo della "Continuità aziendale", la precisazione di aver iscritto gli immobili di proprietà tra l'attivo circolante come Rimanenze perché destinate alla compravendita, pur essendo, temporaneamente, destinate alla locazione per il realizzo della rendita sotto forma di redditi da locazioni. *"In coerenza con le finalità di realizzo e con i principi contabili per le società immobiliari, il patrimonio è iscritto nella voce C.I (Rimanenze). Tale scelta riflette la natura "destinata alla*

Mauro Nencini

vendita" degli asset, nonostante la temporanea messa a reddito. La locazione degli immobili non ancora alienati assicura un flusso di cassa costante (cash-flow operativo) atto a coprire i costi di struttura nelle more della finalizzazione dei comparti urbanistici. L'esaurimento delle finalità statutarie è strettamente connesso al completamento delle ultime UMI. Una volta esaurito l'iter urbanistico e di assegnazione, la società si troverà in una fase di liquidazione ordinaria, volta alla monetizzazione del residuo patrimonio immobiliare." Si segnala infine che nel presente bilancio, derivanti dai precedenti esercizi, sono appostati crediti per imposte anticipate relativi alle perdite di esercizio conseguite in passato.

Responsabilità degli Amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori (in questo caso l'Amministratore Unico) sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Responsabilità del Revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I miei obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il mio giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, ho esercitato il giudizio professionale ed ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

Mauro Nencini

- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'amministratore unico, inclusa la relativa informativa;
- sono giunta ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'Amministratore unico del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, sono tenuta a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del mio giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- ho comunicato ai Responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, co. 2, lettera e), del d.lgs. 39/10

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione del governo societario ex art.6 co.4 D.Lgs.175/2016

Il revisore ha verificato che il bilancio della Pianvallico S.r.l. è stato redatto in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435-bis, c.1 del Codice Civile, poiché i limiti previsti da tale articolo non risultano superati per due esercizi consecutivi. Pertanto la società non è tenuta alla relazione sulla gestione, ma, essendo società pubblica è tenuta al rispetto della normativa specifica introdotta dal T.U.S.P. (D.Lgs.175/2016), ovvero Relazione del Governo Societario ai sensi dell'art.6 co.4 D.lgs.175/2016 (TUSP), completo di Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale ex art.6 co.2.

Quanto alla **Relazione sul governo societario**, a pag. 6 della Nota Integrativa, viene fatto un richiamo al documento redatto per l'esercizio precedente, ovvero *"Si rimanda alle considerazioni contenute dal terzo capoverso in poi dell'omonimo paragrafo della Nota Integrativa dell'esercizio 2024 (pagg. 6 e 7).*

L'Amministratore unico della Pianvallico S.r.l. è responsabile per la predisposizione della Nota Integrativa al 31/12/2025, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge. Il Revisore ha svolto le procedure indicate nel principio di revisione SA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della Nota Integrativa, completa delle integrazioni specifiche sopra delineate, con il bilancio d'esercizio della Pianvallico S.r.l. al 31/12/2025 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.



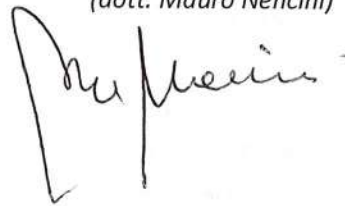
A giudizio del Revisore, la Nota Integrativa, implementata delle informazioni come visto sopra in quanto società pubblica, è coerente con il bilancio d'esercizio della Pianvallico S.r.l. al 31/12/2025 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, il Revisore non ha nulla da riportare.

Firenze, 13 aprile 2026

IL REVISORE LEGALE

(dott. Mauro Nencini)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mauro Nencini', is written over the printed name.