

## **PIANORO CENTRO SRL**

Sede legale: PIAZZA DEI MARTIRI 1 PIANORO (BO)  
Iscritta al Registro Imprese di BOLOGNA  
C.F. e numero iscrizione: 02459911208  
Iscritta al R.E.A. di BOLOGNA n. 441385  
Capitale Sociale sottoscritto €7.000.000,00 i.v.  
Partita IVA: 02459911208

### **Relazione sulla gestione al Bilancio al 31/12/2017**

#### **Spett.le Socio unico Comune di Pianoro,**

nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2017 e nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, Vi forniamo una analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della società ed ulteriori informazioni sull'andamento della gestione.

La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire ulteriori informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società confrontati, ove possibile, con dati storici e valutazioni prospettiche.

#### **Informativa sulla società**

Nel mese di luglio del 2017 l'assemblea dei soci ha deliberato la trasformazione della società da Società di capitali a Società a responsabilità limitata ed ha nominato un amministratore unico, in luogo del Consiglio di Amministrazione formato da tre membri, recependo anche le modifiche statutarie richieste dal Dlgs. 175/2016 e s.m.i.. Queste delibere sono state assunte dal socio unico in esecuzione del piano di razionalizzazione delle partecipazioni richiesto sempre dal Dlgs. 175/2016 (Testo Unico sulle Società Partecipate dagli Enti Pubblici).

#### **Andamento della gestione**

---

Nel corso dell'anno 2017 è proseguita l'attività di locazione degli alloggi sociali con il supporto dell'Ufficio Casa del Comune di Pianoro, che si occupa dell'individuazione e della gestione degli inquilini, e l'ausilio di un amministratore di condominio per la gestione corrente degli immobili di proprietà.

La società controllata NUOVA PIANORO SRL, il cui fine sociale è la vendita degli immobili sul libero mercato, è stata posta in liquidazione con effetto dal 9 agosto 2017 ed il liquidatore ha iniziato le attività preordinate all'estinzione delle passività aziendali e alla monetizzazione degli immobili merce.

Nel corso del 2017, la società controllata, ha venduto n. 2 appartamenti e n. 5 autorimesse, oltre ad una importante area edificabile, ed ha stipulato contratti preliminari in attesa di esecuzione relativi a n. 4 Appartamenti e n. 4 autorimesse.

#### **Sedi secondarie**

---

La nostra società non ha sedi secondarie

#### **Attività di direzione e coordinamento**

---

Ai sensi del comma 5 dell'art. 2497-bis del Codice Civile si attesta che la società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento del Comune di Pianoro.

#### **Situazione patrimoniale finanziaria**

---

Al fine di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della società, si forniscono di seguito alcuni prospetti di riclassificazione dello Stato Patrimoniale. Nel primo prospetto le attività e le passività sono riclassificate con la logica degli impieghi (Attività) e delle fonti (Passività e Netto), mentre nel secondo prospetto sono messi in risalto le scadenze degli impieghi e delle fonti.

	31/12/2017	31/12/2016
<b>Stato Patrimoniale Attivo</b>		
Attivo Circolante	787.158	848.070
Liquidità immediate	471.936	501.144
Liquidità differite	315.222	346.926
Rimanenze	0	0
Attività fisse	11.141.397	11.256.111
<b>Totale</b>	<b>11.928.555</b>	<b>12.104.181</b>
<b>Stato Patrimoniale Passivo</b>		
Capitale di terzi	3.141.713	3.340.105
Finanziamenti a breve	302.929	291.196
Finanziamenti a medio lungo termine	2.838.784	3.048.909
Capitale proprio	8.750.378	8.728.216
<b>Totale</b>	<b>11.892.091</b>	<b>12.068.321</b>

#### Situazione economica

Per meglio comprendere il risultato della gestione della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del Conto Economico.

	31/12/2017		31/12/2016	
Valore della Produzione	356.022		340.843	
Costi diretti	219.419	62%	213.281	63%
Valore Aggiunto	136.603	38%	127.562	37%
Costo del personale	0	0%	0	0%
Risultato Operativo (EBITDA)	136.603	38%	127.562	37%
Ammortamenti e Svalutazioni	61.283	17%	61.283	18%
Risultato Operativo (EBIT)	75.320	21%	66.279	19%
Risultato gestione finanziaria	-1.664	0%	-6.358	-2%
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0%	-2.192.681	-643%
Risultato ante imposte	73.656	21%	-2.132.760	-626%
Imposte d'esercizio	51.493	14%	-14.088	-4%
Utile netto	22.163	6%	-2.118.672	-622%

### Principali indicatori della situazione economica e finanziaria

Sulla base delle precedenti riclassificazioni, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

	31/12/2017	31/12/2016
<b>Indicatori Finanziari</b>		
Leverage (Mezzi propri/Mezzi terzi)	2,79	2,61
Indice di disponibilità (AC / Passività a breve)	2,60	2,91
Indice di liquidità immediata (LI/Passività breve)	1,56	1,72
Margine di struttura (Mezzi propri - Immobilizzazioni)	-2.391.019	-2.527.895
<b>Indicatori Economici</b>		
ROE (Utile netto/Mezzi propri)	0,25%	-24,27%
ROI (Ebit/Capitale investito)	0,63%	0,55%
ROS (Ebit/Valore produzione)	21,16%	19,45%

L'analisi di queste riclassificazioni conferma:

- il buon livello di liquidità della società (visti gli indicatori di disponibilità e liquidità);
- il consolidamento della redditività del Capitale investito (ROI),
- l'eccezionalità della perdita conseguita nel precedente esercizio.

### Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

La società risulta poco esposta a rischi di natura finanziaria in quanto risulta fortemente patrimonializzata ed il mutuo contratto ha uno *spread* inferiore all'unità, pertanto, stante le previsioni di tassi stabili o in diminuzione, i rischi legati alla variabilità del tasso d'interesse risultano al momento trascurabili.

Il protrarsi della crisi economica potrebbe, invece, determinare un significativo peggioramento della qualità del merito creditizio degli affittuari, soprattutto, con riferimento a quelli degli alloggi sociali; al momento, tuttavia, gli incassi procedono con sufficiente regolarità.

La società controllata NUOVA PIANORO SRL in liquidazione, anche sulla base delle risultanze del primo bilancio intermedio di liquidazione, si sta avviando a chiudere la liquidazione in tempi brevi ed entro i limiti dell'accordo di ristrutturazione del debito stipulato con CARISBO.

### 2) Informativa sul personale

La società non ha dipendenti e per lo svolgimento della propria attività si avvale di imprese e professionisti tramite contratti di appalto.

### 3) Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi e per gli effetti di quanto riportato al punto 1) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si attesta che nel corso dell'esercizio non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo.

### 4) Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti

Per quanto riguarda il disposto di cui al punto 2) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile si sottolinea che la società non ha in essere alcun tipo di rapporto con l'impresa controllata.

### 5) Azioni proprie

Ai sensi degli artt. 2435bis e 2428 del Codice Civile, si precisa che la società, alla data di chiusura dell'esercizio, non possedeva azioni proprie.

## **6) Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

---

Nono si segnalano fatti di rilievo occorsi successivamente alla chiusura dell'esercizio.

## **7) Evoluzione prevedibile della gestione**

---

L'attività di locazione sta proseguendo in modo regolare nel corso del 2018, anche se esistono tre situazioni di morosità che daranno luogo ad azioni di sfratto nei prossimi mesi. Tutte le unità immobiliari disponibili sono state concesse in locazione e la gestione degli alloggi sociali prosegue con particolare attenzione al recupero dei crediti sia relativi alle locazioni che alle spese condominiali di competenza degli affittuari.

Sulla base di queste attività, la società dovrebbe conseguire un risultato d'esercizio positivo nel 2018, come pure negli anni seguenti.

## **Conclusioni**

---

Spett.le Comune di Pianoro,

alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti e di quanto esposto nella Nota Integrativa, l'organo amministrativo Vi propone di destinare l'utile di esercizio di €22.163,10 interamente a Riserva legale.

Pianoro, 31/03/2018

L'amministratore unico

Marco Vaccari