

PIANORO CENTRO SPA

SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA

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 31/12/2016

Spett.le Socio unico Comune di Pianoro,

nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2016 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

Il Consiglio di Amministrazione della Società, nella riunione del 3 maggio 2017, ha deliberato la convocazione dell'Assemblea per l'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016. L'utilizzo del maggior termine per l'approvazione del bilancio, in conformità a quanto previsto dall'art. 14 dello Statuto sociale, è stato determinato dalla necessità di recepire le novità introdotte dal Dlgs. 139/2015 e dai nuovi principi contabili emanati da OIC solamente a dicembre 2016.

Andamento della gestione

Nel corso dell'anno 2016 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, ha perfezionato la ristrutturazione del debito relativo ai finanziamenti erogati CARISBO ottenendo:

- la proroga della moratoria per il rimborso del capitale residuo (€ 7.583.071) al 31 dicembre 2019,
- l'azzeramento degli interessi e delle altre commissioni sui finanziamenti in essere, già a partire dal 1° gennaio 2016,
- la rinuncia – ora per allora – da parte di CARISBO dell'eventuale credito residuale impagato a seguito del realizzo dell'intero patrimonio immobiliare sino all'importo massimo di € 2 milioni.

Al fine di perseguire questo obiettivo, la vostra società ha rinunciato ai crediti vantati verso la società controllata per complessivi € 1.473.346, preso atto della loro postergazione di fatto.

Nel corso del 2016, la società controllata, ha effettuato numerose compravendite, compresa una vendita in blocco di n. 10 unità e n. 9 autorimesse, nonostante il perdurare della crisi del mercato immobiliare e delle difficoltà nell'accesso al credito da parte dei potenziali acquirenti. Sempre nel corso del 2016, la società controllata, ha estinto anticipatamente, a fronte del riconoscimento di uno sconto, il debito che aveva rateizzato verso AGES ed EDILCRI, ed è stata in grado di adempiere regolarmente a tutte le obbligazioni assunte.

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.

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO			
	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
A IMMOBILIZZAZIONI			
BI - Immateriali	0	0	0
BII - Materiali	11.256.111	11.370.825	-114.714
BIII - Finanziarie	0	2.124.335	-2.124.335
	11.256.111	13.495.160	-2.239.049
B CAPITALE NETTO D'ESERCIZIO			
CI - Rimanenze	0	0	0
CII - Crediti commerciali	62.686	133.877	-71.191
CII/D Altri crediti e attività	357.489	383.563	-26.074
D - Debiti commerciali (-)	57.408	101.463	-44.055
D/E Altre passività (-)	64.376	96.272	-31.896
B - Fondi per rischi e oneri(-)	0	0	0
	298.391	319.705	-21.314
C CAPITALE INVESTITO DEDOTTE			
LE PASSIVITA' DI ESERCIZIO (A+B)	11.554.502	13.814.865	-2.260.363
D TRATTAMENTO FINE RAPPORTO	0	0	0
E CAPITALE INVESTITO NETTO	11.554.502	13.814.865	-2.260.363
<u>FINANZIATO DA:</u>			
F PATRIMONIO NETTO	8.728.216	10.846.887	-2.118.671
G INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	2.826.286	2.967.978	-141.692
Debiti finanziari a m/l termine	3.048.909	3.151.374	-102.465
Crediti finanziari a m/l termine (-)	0	0	0
	3.048.909	3.151.374	-102.465
Debiti finanziari a breve termine	205.272	303.466	-98.194
Disponibilità (-)	427.895	486.862	-58.967
Crediti finanziari a breve (-)	0	0	0
	-222.623	-183.396	-39.227
H TOTALE FONTI FINANZIAMENTO (F+G)	11.554.502	13.814.865	-2.260.363

	31/12/2016	31/12/2015
Stato Patrimoniale Attivo		
Attivo Circolante	848.070	1.004.302
Liquidità immediate	501.144	621.620
Liquidità differite	346.926	382.682
Rimanenze	0	0
Attività fisse	11.256.111	13.495.160
Totale	12.104.181	14.499.462
Stato Patrimoniale Passivo		
Capitale di terzi	3.340.105	3.652.575
Finanziamenti a breve	291.196	501.201
Finanziamenti a medio lungo termine	3.048.909	3.151.374
Capitale proprio	8.728.216	10.846.887
Totale	12.068.321	14.499.462

Situazione economica

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

	31/12/2016		31/12/2015	
Valore della Produzione	340.843		374.365	
Costi diretti	213.281	63%	236.169	63%
Valore Aggiunto	127.562	37%	138.196	37%
Costo del personale	0	0%	0	0%
Risultato Operativo (EBITDA)	127.562	37%	138.196	37%
Ammortamenti e Svalutazioni	61.283	18%	51.283	14%
Risultato Operativo (EBIT)	66.279	19%	86.913	23%
Risultato gestione finanziaria	-6.358	-2%	-14.033	-4%
Rettifiche di valore di attività finanziarie	-2.192.681	-643%	-752.848	-201%
Risultato ante imposte	-2.132.760	-626%	-679.968	-182%
Imposte d'esercizio	-14.088	-4%	15.368	4%
Utile netto	-2.118.672	-622%	-695.336	-186%

Principali indicatori della situazione economica e finanziaria

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

	31/12/2016	31/12/2015
Indicatori Finanziari		
Leverage (Mezzi propri/Mezzi terzi)	2,61	2,97
Indice di disponibilità (AC / Passività a breve)	2,91	2,00
Indice di liquidità immediata (LI/Passività breve)	1,72	1,24
Margine di struttura (Mezzi propri - Immobilizzazioni)	-2.527.895	-2.648.273
Indicatori Economici		
ROE (Utile netto/Mezzi propri)	-24%	-6%
ROI (Ebit/Capitale investito)	1%	1%
ROS (Ebit/Valore produzione)	19%	23%

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 riconducibile esclusivamente alla svalutazione della società partecipata ed avente rilievo solamente dal punto di vista economico e non finanziario.

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 risulta più esposta ai rischi finanziari, stante la sua maggiore esposizione debitoria e la crisi del mercato immobiliare; tuttavia, la ristrutturazione del debito completata nel 2016 e la consistente riduzione del debito bancario consente di continuare con fiducia a svolgere l'attività aziendale.

Infatti, sulla base delle informazioni e degli scenari ad oggi disponibili e ritenuti ragionevoli, anche con riferimento ai piani di vendita prospettati per il 2017 dalla società partecipata, non si intravedono nel breve termine difficoltà tali da comprometterne o pregiudicarne l'attività.

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

Non 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 2017, anche se esistono alcune situazioni di morosità che potrebbero dar 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, tenuto conto che non potranno più aversi svalutazioni della società controllata il cui valore è già stato azzerato, la società dovrebbe conseguire un risultato d'esercizio positivo nel 2017, 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 ripianare immediatamente la perdita d'esercizio di € 2.118.672,47 mediante utilizzo della Riserva sovrapprezzo azioni.

Pianoro, 3/05/2017

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

FIRMATO Marco Vaccari

Il sottoscritto Dott. Marco Vaccari, ai sensi dell'art.31 comma 2 quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

Il Professionista incaricato

Dott. Marco Vaccari

FIRMA DIGITALE

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Bologna – Autorizzazione n.39353 del 14/09/2000