

## **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 31/12/2021**

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

nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2021 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.

#### **Andamento della gestione**

---

Nel corso dell'anno 2021 è proseguita l'attività di locazione degli alloggi sociali con il supporto dell'Unione dei Comuni Savena Idice, che si occupa dell'individuazione degli inquilini a cui assegnare le unità abitative in base ad apposito bando e relativa graduatoria, e l'ausilio di un amministratore di condominio per la gestione corrente degli immobili di proprietà.

Nel 2021 si è registrato una lieve ripresa dei ricavi da locazione, che risultano superiori di circa il 4% rispetto all'anno precedente. Le diverse tipologie di immobili evidenziano, tuttavia, andamenti differenti. I ricavi da locazione degli alloggi sono ulteriormente diminuiti (-2%) rispetto all'anno precedente, mentre quelli derivanti dalla locazione dei negozi sono notevolmente aumentati (+58%) riportandosi al periodo ante Covid e pure in aumento (+7%) risultano i ricavi da locazione di autorimesse. In valore assoluto l'aumento di ricavi rispetto all'anno precedente è di 13.867.

Sotto il profilo finanziario, l'anno 2021 è stato caratterizzato dalla ripresa del piano di ammortamento del mutuo MPS e dalla prosecuzione del rallentamento degli incassi dei canoni di locazione. La pandemia, infatti, ha aggravato la situazione di alcuni inquilini già morosi ed ha creato problemi anche ad altri che invece erano solleciti nei pagamenti.

Nel primo semestre del 2022 dovrebbero concludersi con l'esecuzione gli ultimi 3 sfratti ancora in corso consentendo così di recuperare altrettanti alloggi disponibili per nuovi inquilini in graduatoria. Purtroppo, anche nel corso del corrente anno la società dovrà procedere, sempre informando i servizi sociali di Comune e l'Unione dei Comuni Savena Idice, con nuovi sfratti in quanto almeno un paio di inquilini stanno dimostrando, nonostante tutto, l'impossibilità di poter far fronte al pagamento del canone di locazione e delle spese condominiali. I servizi sociali del Comune sono al corrente di queste azioni e stanno elaborando progetti specifici, in accordo con gli utenti, per la ricerca di soluzioni in emergenza abitativa. L'attività di monitoraggio e di sollecito nei confronti degli inquilini è stata resa più frequente e incalzante.

Nel mese di novembre sono partiti i lavori di rifacimento della facciata del condominio Gramsci, Esperanto, Piazza Falcone e Borsellino che dovrebbero concludersi nel corrente anno, beneficiando del bonus facciate 90%.

La società controllata NUOVA PIANORO SRL in liquidazione non è riuscita a vendere ulteriori unità immobiliari nel corso del 2021 e, purtroppo, la moratoria concessa da INTESA SANPAOLO risulta terminata al 31 dicembre 2021. Nonostante la richiesta di una proroga ulteriore della moratoria fino al 30 giugno 2022, alla data attuale la banca non ha fornito una risposta. Alla data di redazione del presente bilancio rimangono da vendere solamente n. 4 garage nel lotto C, il negozio Conad ed i posti auto a suo servizio nel lotto D, ma nonostante i mandati di agenzia affidati e gli sforzi profusi, non sono pervenute proposte di acquisto.

### Sedi secondarie

La 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.

	<b>31/12/2021</b>		<b>31/12/2020</b>
<b>Stato Patrimoniale Attivo</b>			
<b>Attivo Circolante</b>	600.805		745.057
<b>Liquidità immediate</b>	500.911		577.232
<b>Liquidità differite</b>	99.894		167.825
<b>Rimanenze</b>	0		0
<b>Attività fisse</b>	10.755.553		10.695.295
<b>Totale</b>	<b>11.356.358</b>		<b>11.440.352</b>
<b>Stato Patrimoniale Passivo</b>			
<b>Capitale di terzi</b>	2.470.009		2.585.006
<b>Finanziamenti a breve</b>	305.304		303.222
<b>Finanziamenti a medio lungo termine</b>	2.164.705		2.281.784
<b>Capitale proprio</b>	8.836.935		8.794.197
<b>Totale</b>	<b>11.306.944</b>		<b>11.379.203</b>

### Situazione economica

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

	31/12/2021		31/12/2020	
<b>Valore della Produzione</b>	<b>332.551</b>		<b>316.521</b>	
<b>Costi diretti</b>	191.358	58%	188.631	60%
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>141.193</b>	<b>42%</b>	<b>127.890</b>	<b>40%</b>
<b>Costo del personale</b>	0	0%	0	0%
<b>Risultato Operativo (EBITDA)</b>	<b>141.193</b>	<b>42%</b>	<b>127.890</b>	<b>40%</b>
<b>Ammortamenti e Svalutazioni</b>	72.843	22%	82.843	26%
<b>Risultato Operativo (EBIT)</b>	<b>68.350</b>	<b>21%</b>	<b>45.047</b>	<b>14%</b>
<b>Risultato gestione finanziaria</b>	5	0%	-807	0%
<b>Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>	0	0%	0	0%
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>68.355</b>	<b>21%</b>	<b>44.240</b>	<b>14%</b>
<b>Imposte d'esercizio</b>	25.620	8%	25.424	8%
<b>Utile netto</b>	<b>42.735</b>	<b>13%</b>	<b>18.816</b>	<b>6%</b>

### Principali indicatori della situazione economica e finanziaria

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

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Indicatori Finanziari</b>		
<b>Leverage (Mezzi propri/Mezzi terzi)</b>	3,58	3,40
<b>Indice di disponibilità (AC / Passività a breve)</b>	1,97	2,46
<b>Indice di liquidità immediata (LI/Passività breve)</b>	1,64	1,90
<b>Margine di struttura (Mezzi propri - Immobilizzazioni)</b>	-1.918.618	-1.901.098
<b>Indicatori Economici</b>		
<b>ROE (Utile netto/Mezzi propri)</b>	0,48%	0,21%
<b>ROI (Ebit/Capitale investito)</b>	0,60%	0,39%
<b>ROS (Ebit/Valore produzione)</b>	20,55%	14,23%

L'analisi di queste riclassificazioni conferma il buon livello di liquidità della società (visti gli indicatori di disponibilità e liquidità) e il consolidamento della redditività del Capitale investito (ROI).

### 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 (+0,30), pertanto, stante le previsioni di tassi stabili, i rischi legati alla variabilità del tasso d'interesse risultano al momento trascurabili.

Il prolungarsi della pandemia e delle misure adottate dal Governo nazionale per contrastarla, insieme ad una ripresa economica più lenta rispetto alle previsioni, potrebbero portare ad un ulteriore peggioramento della qualità del merito creditizio degli affittuari, sia con riferimento a quelli degli alloggi sociali che a quelli che occupano i locali commerciali. Anche nel corrente esercizio è stata effettuata una rilevante svalutazione dei crediti per tener conto delle difficoltà di recupero nei confronti

di alcuni inquilini che presentano anche problemi di natura sociale. Il rischio credito risulta, pertanto, il principale rischio della società.

Non è stata richiesta una ulteriore moratoria del mutuo in essere con MPS, pertanto, il rimborso semestrale delle rate è ripartito il 1° luglio 2021 e si concluderà il 1° luglio 2030.

La società controllata NUOVA PIANORO SRL in liquidazione si sta avviando a chiudere la liquidazione, anche se non è ancora prevedibile se tramite un accordo transattivo con il creditore INTESA SANPAOLO, oppure tramite il ricorso ad una procedura concorsuale. Anche in quest'ultimo caso, non dovrebbero esserci ripercussioni negative sulla società.

## **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) Evoluzione prevedibile della gestione**

---

L'attività di locazione sta proseguendo in modo regolare anche nel corso del 2022, nonostante le difficoltà economiche e finanziarie indotte dai tempi difficili che stiamo attraversando.

Sotto il profilo operativo, l'Unione dei Comuni Savena Idice ha riaperto il bando per l'assegnazione degli alloggi sociali non occupati e che si libereranno a breve a seguito degli sfratti.

Nei primi mesi dell'anno 2022, purtroppo, sono arrivate disdette da tre conduttori di altrettanti negozi, pertanto, è ragionevole prevedere che i ricavi dell'anno 2022, per questa tipologia di beni, saranno inferiori a quelli del 2021. Si registra, tuttavia, un certo interesse per alcuni di queste unità da parte di potenziali nuovi inquilini.

L'aspetto più incerto e critico rimane quello finanziario legato alla capacità degli inquilini di far fronte puntualmente al pagamento dei canoni di locazione. La liquidità aziendale disponibile consente, tuttavia, di far fronte, almeno per l'anno 2022, anche ad un rallentamento ulteriori degli incassi, che, comunque, alla data attuale non si è verificato.

Sulla base di queste valutazioni, è ragionevole prevedere che anche l'esercizio 2022 si chiuderà con un risultato economico positivo e, sotto il profilo finanziario, vedrà l'assorbimento di risorse destinate al rimborso del mutuo.

Pianoro, 31/03/2022

L'amministratore unico

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