

# OSSERVANZA SRL

## Bilancio di esercizio al 31-12-2018

Dati anagrafici	
Sede in	VIA MENTANA 10 IMOLA BO
Codice Fiscale	02415401203
Numero Rea	BO 437947
P.I.	02415401203
Capitale Sociale Euro	13.100.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	412000
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	CON.AMI
Appartenenza a un gruppo	no

## Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	-	480.000
B) Immobilizzazioni		
III - Immobilizzazioni finanziarie	106	106
Totale immobilizzazioni (B)	106	106
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	7.588.594	11.421.681
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.712.177	903.107
Totale crediti	4.712.177	903.107
IV - Disponibilità liquide	527.097	157.576
Totale attivo circolante (C)	12.827.868	12.482.364
D) Ratei e risconti	779	489
Totale attivo	12.828.753	12.962.959
<b>Passivo</b>		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	13.100.000	13.100.000
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(460.479)	(231.658)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	6.286	(228.820)
Totale patrimonio netto	12.645.807	12.639.522
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	180.820	321.369
Totale debiti	180.820	321.369
E) Ratei e risconti	2.126	2.068
Totale passivo	12.828.753	12.962.959

## Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.072.778	250
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(3.833.087)	84.118
<b>5) altri ricavi e proventi</b>		
altri	41.598	1.331
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>41.598</b>	<b>1.331</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>1.281.289</b>	<b>85.699</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	480.601	375
7) per servizi	685.117	248.270
14) oneri diversi di gestione	109.498	66.740
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>1.275.216</b>	<b>315.385</b>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	6.073	(229.686)
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>16) altri proventi finanziari</b>		
<b>d) proventi diversi dai precedenti</b>		
altri	2.493	866
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>2.493</b>	<b>866</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>2.493</b>	<b>866</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>2.493</b>	<b>866</b>
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	8.566	(228.820)
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	2.280	-
<b>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>2.280</b>	<b>-</b>
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>6.286</b>	<b>(228.820)</b>

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2018.

Il bilancio viene redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del codice civile.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali così come pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Nel presente documento verranno inoltre fornite le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428 c.c., in quanto, come consentito dall'art. 2435-bis del codice civile, non è stata redatta la relazione sulla gestione.

Si ricorda che la società Osservanza S.r.l. persegue precisi e significativi scopi pubblici e di interesse generale ed opera quale strumento per realizzare la rifunzionalizzazione e trasformazione di un'area strategica da porsi al servizio della vita culturale, istituzionale, formativa ed economica della comunità della Città di Imola e dei Comuni limitrofi.

Nell'esercizio di riferimento Osservanza ha perseguito il proprio scopo sociale, così come sopra definito, con particolare riferimento alla riconversione del proprio patrimonio immobiliare (Padiglioni e aree verdi) con l'obiettivo di proseguire il percorso intrapreso nei precedenti esercizi.

Con riferimento alle principali vicende societarie, si segnala che a fine 2018 il Socio Comune di Imola, ai fini dell'attuazione del proprio piano di razionalizzazione, ha dismesso la propria quota societaria in Osservanza pari al 11,15%, con atto di vendita a rogito Notaio Dott. Federico Tassinari Rep. 63332 Rac. 40715, a favore del CON.AMI.

In conseguenza di quanto sopra il CON.AMI, intendendo perseguire l'attuazione del Piano Strategico di Rifunzionalizzazione della società Osservanza S.r.l. e volendo mantenere la medesima sotto controllo analogo, con delibera del 5 dicembre 2018 ha provveduto ad adeguare lo Statuto della Società alla circostanza d'esserne divenuto socio unico.

Con riferimento ai fatti gestionali è significativo rilevare che nell'esercizio in esame sono stati conclusi la maggior parte degli obiettivi del piano di ristrutturazione strategico economico e finanziario (approvato dall'allora Consiglio di Amministrazione in data 20/12/2016 ed attualmente sostituito da un organo monocratico che non percepisce alcun compenso) denominato "Il Progetto "Osservanza" - L'avvenire è la porta - la chiave è il passato" (il Piano) che, si ricorda, ha l'obiettivo di valorizzare il "complesso architettonico-culturale" di Osservanza.

In particolare, con riferimento alle principali attività svolte nel corso dell'esercizio, si segnala quanto segue:

- Attuazione del piano strategico Osservanza, IV° Operazione: vendita area fabbricabile "ex Villa dei Fiori" a Con.AMI. Si è perfezionata a fine 2018 l'alienazione da Osservanza a CON.AMI dell'area edificabile "ex Villa dei Fiori"

- Adempimenti Convenzione Urbanistica Piano Particolareggiato Osservanza: sono in corso di completamento le attività propedeutiche alla cessione al Comune di Imola delle urbanizzazioni già completate e collaudate. Si prevede che l'operazione possa perfezionarsi presumibilmente entro il primo semestre del corrente anno.

- "Ex Altro Caffè" - restauro dell'immobile ad uso pubblico esercizio; a luglio 2018, a seguito del completamento dei lavori di restauro dell'immobile, si è avviata la gestione del nuovo esercizio "Vivanderia", con conseguente decorrenza del contratto di locazione e conseguimento dei relativi ricavi da parte di Osservanza.

- "Padiglione 1" - restauro dell'immobile ad uso nuova sede e studentato Accademia Pianistica; in merito al Padiglione 1 è stata conclusa la verifica del progetto preliminare ed è completata l'elaborazione della gara di appalto per i servizi di ingegneria (verifica del progetto e preparazione documentazione di gara) necessari alla progettazione esecutiva e direzione lavori dell'intervento di restauro dell'immobile ad uso studentato e nuova sede per l'associazione Accademia Pianistica.

- "Campus Logistico Osservanza" - bando ai sensi del D.Lgs. Legge 338/2000 per edilizia universitaria; si ricorda che è stato redatto da Osservanza e trasmesso dall'Università di Bologna al MIUR il progetto definitivo del Campus Logistico Osservanza per la partecipazione al Bando ai sensi del D.Lgs. 338/2000.

Si è tuttora in attesa della valutazione dei progetti ricevuti da parte della Commissione e della pubblicazione della graduatoria.

Nel frattempo la Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara e Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche Lombardia - Emilia Romagna hanno rilasciato i pareri autorizzativi ai fini dell'avvio della progettazione esecutiva, in caso di ammissione in graduatoria.

- Sviluppo progetto parcheggi pertinenziali adiacenti al padiglione 16 a servizio di Casa Alzheimer in convenzione con Fondazione Cassa di Risparmio di Imola; è in corso la progettazione esecutiva dei parcheggi e l'ottenimento dei pareri delle autorità competenti, così come è imminente la sottoscrizione della convenzione tra Osservanza S.r.l., Fondazione Cassa di Risparmio e il Comune di Imola per la realizzazione degli stessi a servizio del parco e dell'adiacente Casa Alzheimer.

- Gestione manifestazioni di interesse e valorizzazione immobiliare dell'area; sono costanti i contatti con eventuali utilizzatori interessati, così come la gestione delle richieste di utilizzo degli spazi per eventi estemporanei, come nel caso della manifestazione "street food" gestita nel maggio 2018 per cui sono in corso i contatti per la ripetizione nel nuovo anno nonché diversi eventi di carattere culturale e/o politico.

Nell'esercizio in esame, che chiude con un utile di Euro 6.286, grazie alla realizzazione di gran parte delle operazioni programmate, è stato raggiunto l'equilibrio economico-finanziario.

In linea con quanto contemplato nel Piano le risorse finanziarie ottenute saranno impiegate nello sviluppo del processo di rifunzionalizzazione del complesso Osservanza che, come descritto, prevede importanti ed ambiziosi progetti al servizio della comunità della Città di Imola e dei Comuni limitrofi e per la cui piena realizzazione servirà comunque anche un impegno economico e finanziario da parte del socio unico e degli Enti di riferimento.

## **Criteri di formazione**

### **Redazione del bilancio**

Il presente bilancio è stato predisposto secondo le norme del Codice civile che disciplinano la redazione del bilancio di esercizio delle società di capitali, contenute negli articoli dal 2423 al 2435-ter del Codice civile, secondo la disciplina novellata dal citato D. Lgs. 139/2015 che ha recepito la Direttiva europea n. 34.

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, 3° comma del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 e all'art. 2423-bis comma 2 codice civile.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

### **Principi di redazione del bilancio**

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza e, in conseguenza della revoca della liquidazione, nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis c.c., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

### **Struttura e contenuto del Prospetto di Bilancio**

Lo stato patrimoniale, il conto economico e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del c.c.

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio, sono state riclassificate secondo la struttura introdotta dal D. Lgs 139/2015, tutte le voci di bilancio sono comparabili con quelle dell'esercizio precedente.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

### **Criteri di valutazione**

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità, così come adeguati nel corso del 2016 con le modifiche, integrazioni e novità introdotte dal D. Lgs 139/2015.

In caso di modifica dei criteri di valutazione delle voci di bilancio, rispetto all'esercizio precedente, ne viene data esauriente illustrazione nel prosieguo della presente nota integrativa.

Con particolare riferimento al bilancio in esame si evidenzia la comparabilità con quello dell'esercizio precedente, sia per quanto riguarda la struttura e riclassificazione delle singole voci sia con riferimento ai criteri di valutazione delle stesse.

Ai sensi dell'articolo 2427 c. 1 n. 1 del c.c. si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

### **Altre informazioni**

#### **Valutazione poste in valuta**

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

#### **Operazioni con obbligo di retrocessione a termine**

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

#### **Obblighi informativi di cui all'art. 1, comma 125, terzo periodo Legge 124/2017**

In relazione all'informativa per le società che ricevono vantaggi economici per contributi, sovvenzioni o altre erogazioni da parte delle Pubbliche Amministrazioni si segnala che l'articolo 1, comma 125, terzo periodo, L. 124/2017 stabilisce, con decorrenza a partire dall'esercizio 2018, che *"le imprese che ricevono sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque*

*vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al primo periodo sono tenute a pubblicare tali importi nella nota integrativa del bilancio di esercizio e nella nota integrativa dell'eventuale bilancio consolidato.*

*L'inosservanza di tale obbligo comporta la restituzione delle somme ai soggetti eroganti entro tre mesi dalla data del periodo precedente."*

In relazione ed in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa in oggetto si segnala che la Società Osservanza ha incassato nel corso del 2018, i contributi regionali Emilia Romagna relativamente ai seguenti interventi:

- Lavori ristrutturazione ex portineria per un importo di € 109.820, in data 23/02/2018, a titolo di saldo lavori relativi all'intervento nn. 4 e 7;
- Lavori ristrutturazione ex lavanderie/stenditoi per un importo € 106.484, in data 23/02/2018, a titolo di acconto e ulteriori € 159.725,99, in data 15/05/2018, a titolo di saldo lavori.

Si fa presente che tali importi erano già iscritti come "crediti per contributi pubblici da ricevere" nell'esercizio chiuso al 31/12/2017.

Per quanto riguarda invece i contributi pubblici incassati nel 2018 dal Consorzio Osservanza, di cui la Società Osservanza è socia al 31.12.2018 con la quota dell'81%, per la realizzazione dei lavori di urbanizzazione del complesso Osservanza, si fornisce la seguente informativa:

- il Consorzio Osservanza, CF 02564601207, ha incassato dal Comune di Imola in data 22/02/2018 un contributo di Euro 114.153,97 in merito all'intervento n. 3 del secondo accordo integrativo, urbanizzazioni quadrante nord Area ex stenditoi /lavanderie;
- il Consorzio Osservanza, CF 02564601207, ha incassato dal Comune di Imola in data 22/02/2018 un contributo di Euro 327.448,62 in merito alle opere di urbanizzazione complesso Osservanza 2015.

#### **Relazione annuale sul governo societario redatta ai sensi dell'art. art.6, comma 4, T.U. Società partecipate - D. Lgs. 19 agosto 2016, n.175.**

Si ricorda che il T.U. sulle società partecipate, approvato con D. Lgs. 19/8/2016, n.175, ha introdotto l'obbligo per le società a controllo pubblico di redigere annualmente una relazione sul governo societario (ex art. 6, comma 4) da presentare alla prima assemblea dei soci chiamata ad approvare il bilancio di esercizio e da pubblicare contestualmente al medesimo. La norma indica che in essa confluiscono il programma di valutazione del rischio di crisi aziendale (articolo 6, comma 2), gli ulteriori strumenti di governo societario (articolo 6, comma 3) oppure le ragioni per cui questi ultimi non sono stati adottati (articolo 6, comma 5).

Con riferimento al sistema di governo, come già evidenziato in precedenza, si rammenta che il capitale sociale di Osservanza, di complessivi euro 13.100.000, è partecipato interamente dal CON.AMI.. Gli Organi sociali sono costituiti dall'Amministratore Unico e dal Sindaco Unico.

Osservanza è società in house del CON.AMI, sottoposta pertanto al c.d. "controllo analogo" del socio unico estrinsecato con le modifiche dello Statuto sociale assunte in data 9 marzo 2017, in attuazione dell'art. 16 del D.lgs. 175/2016 ed adeguate con la recente modifica del 5 dicembre 2018.

La Società è soggetta al costante potere di indirizzo e di controllo, strategico ed operativo - sia con le modalità ex ante, contestuale ed ex post - da parte del socio e naturalmente, dell'Assemblea alla quale sono state attribuite, in attuazione dell'art. 16 D.lgs. 175/2016 ed in deroga all'art. 2380 bis cod. civ, alcune specifiche attribuzioni.

In riferimento a quanto previsto dall'art. 6 comma secondo del D.lgs. 175/2016, che prevede che le società a controllo pubblico predispongano specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale, finalizzati a prevenire le crisi d'impresa e basati su una serie di indicatori sintomatici di struttura, finanziari ed economici, si segnala che con determina dell'Amministratore Unico del 14/9/2018 sono stati identificati i seguenti indici di valutazione del rischio aziendale:

<b>TIPOLOGIA INDICI</b>	<b>PREVISIONE</b>	<b>DATO AL 31/12/2018</b>
CCN	> 3.000.000	12.647.048
MARGINE DI STRUTTURA	> 3.000.000	12.645.807
ACID TEST	> 2	18
PFN	> 0	527.097
MARGINE DI TESORERIA	> 0	5.058.454
EBITDA	> 0	6.073

Dall'esame degli indicatori di rischio sopra elencati si rileva che nell'esercizio in esame sono stati rispettati tutti i parametri previsionali evidenziando, come già anticipato, che la Società ha conseguito l'obiettivo del Piano ristrutturazione strategico economico e finanziario di raggiungere nell'arco del triennio 2017-2019 l'equilibrio economico-finanziario. Il risultato dell'esercizio in esame, che chiude in utile, conferma le previsioni e le aspettative del Piano.

Si deve in conclusione rilevare che, data l'attività, il patrimonio netto disponibile e l'assenza di indebitamento bancario, non vi sono rischi di liquidità o di crisi aziendale.

In relazione a quanto previsto dal punto 6-bis dell'art. 2428 del Codice civile in materia di uso di strumenti finanziari, si precisa che a tutt'oggi Osservanza non ha utilizzato né è in possesso di strumenti finanziari o operazioni assimilabili a contratti derivati e, vista la sua particolare attività aziendale, si può ritenere che non sia interessata da rischi di prezzo.

## Nota integrativa abbreviata, attivo

I valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale sono stati valutati secondo quanto previsto dall'articolo 2426 del codice civile e in conformità ai principi contabili nazionali. Nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

### **Immobilizzazioni**

#### **Immobilizzazioni finanziarie**

##### *Crediti*

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie, costituiti esclusivamente da depositi cauzionali su contratti, sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.

### Movimenti delle immobilizzazioni

Nel presente paragrafo della nota integrativa si analizzano i movimenti riguardanti le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie.

	<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>Totale immobilizzazioni</b>
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
<b>Costo</b>	106	106
<b>Valore di bilancio</b>	106	106
<b>Valore di fine esercizio</b>		
<b>Costo</b>	106	106
<b>Valore di bilancio</b>	106	106

Non sussistono in bilancio partecipazioni in società collegate o controllate anche per interposta persona o società fiduciarie sulla base di quanto stabilito dall'art. 2359 del Codice Civile.

Si ricorda che, a far data dal 23/05/2005, la Società aderisce al Consorzio Osservanza costituito con atto Notaio Federico Tassinari Rep. 28499 avente lo scopo di progettare e realizzare le opere di urbanizzazione relative al Complesso Osservanza.

### Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

### **Attivo circolante**

Gli elementi dell'attivo circolante sono valutati secondo quanto previsto dai numeri da 8 a 11-bis dell'articolo 2426 del codice civile. I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio.

### Rimanenze

Le rimanenze sono riferibili al complesso immobiliare "Osservanza" in Imola.

Ai sensi dell'art. 2426 n. 9 del Codice Civile si precisa che le rimanenze sono state valutate sulla base dei costi specifici sostenuti, al netto dei contributi spettanti alla Società in base alla Convenzione di cui al Piano particolareggiato di iniziativa pubblica del 24/6/2010, all'Accordo di Programma del 3/3/2011 e all'Accordo di Programma del 27 luglio 2015.

Le variazioni dell'esercizio, riportate nella tabelle che segue, sono relative da un lato alla cessione dell'area denominata "ex Villa dei fiori", iscritta per euro 4.927.860, ad un corrispettivo di euro 5.061.000, determinando un ricavo netto di euro 133.140, e dall'altro all'incremento per lavori di ristrutturazione sul Padiglione 1, immobile "Altro caffè", per euro 571.665, nonché all'incremento conseguente al conferimento da parte dei soci dei Padiglioni identificati con i numeri 2, 4, 14 e 16, per euro 523.109.

Si riporta di seguito la relativa variazione:

### Analisi delle variazioni delle rimanenze

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Rimanenze lavori in corso	11.421.681	(3.833.086)	7.588.594
<b>Totale</b>	<b>11.421.681</b>	<b>(3.833.086)</b>	<b>7.588.594</b>

Con riferimento alla riclassificazione nel bilancio della Società del complesso immobiliare "Osservanza" si è ritenuto opportuno mantenerne l'iscrizione alla voce rimanenze, anche nell'esercizio in esame, in attesa di completare il processo di ristrutturazione, frazionamento e, soprattutto, definire quali aree o strutture immobiliari saranno destinate alla vendita e quali saranno destinate alla locazione e, quindi, intese come investimenti immobiliari.

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.

L'incremento rispetto all'esercizio precedente è da imputarsi principalmente al credito verso il CON AMI di euro 4.301.850 per la parte di corrispettivo ancora da incassare relativa alla cessione dell'area edificabile "ex Villa dei fiori", di cui si è già accennato, il cui pagamento è stato dilazionato secondo le esigenze finanziarie della Società Osservanza. Su detto credito maturano interessi attivi nella misura del 3% annui.

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza degli stessi.

#### Analisi delle variazioni e della scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti	-	4.313.026	4.313.026	4.313.026
Crediti tributari	60.014	(14.702)	45.312	45.312
Crediti verso altri	843.094	(489.255)	353.839	353.839
<b>Totale</b>	<b>903.107</b>	<b>3.809.069</b>	<b>4.712.177</b>	<b>4.712.177</b>

### Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, c. 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

## Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto e del passivo dello stato patrimoniale sono state iscritte in conformità ai principi contabili nazionali; nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

### Patrimonio netto

Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

#### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

#### Analisi delle variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	13.100.000	-	-	13.100.000
Riserva legale	-	-	-	-
Riserva da riduzione capitale sociale	-	-	-	-
Totale altre riserve	-	-	-	-
Utili (perdite) portati a nuovo	(231.658)	(228.820)	-	(460.479)
Utile (perdita) dell'esercizio	(228.820)	228.820	6.286	6.286
<b>Totale</b>	<b>5.377.573</b>		<b>6.286</b>	<b>12.645.807</b>

Si ricorda, come già accennato, che in data 17/09/2018 il CON.AMI ha acquistato dal Comune di Imola la quota di sua proprietà pari al 11,15% della società Osservanza S.r.l. e ne è divenuto socio unico.

A seguito delle predette operazioni il capitale sociale di Euro 13.100.000 risulta, a fine esercizio, interamente sottoscritto e versato e di pertinenza del socio unico CON AMI.

### Debiti

I debiti sono stati esposti in bilancio al valore nominale, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.

#### Variazioni e scadenza dei debiti

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei debiti e le eventuali informazioni relative alla scadenza degli stessi.

#### Analisi delle variazioni e della scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	-	-

Debiti verso fornitori	315.963	(145.619)	170.344	170.344
Debiti tributari	5.407	5.069	10.476	10.476
Altri debiti	-	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>321.369</b>	<b>(140.550)</b>	<b>170.820</b>	<b>170.820</b>

In conformità al dettato del principio contabile n. 19 e ai sensi dell'art. 2427 co. 1 C.C. n. 22 bis, nonché con quanto previsto all'art. 11, sesto comma, lettera j) del D. Lgs 118/2011, si ritiene necessario evidenziare separatamente i debiti nei confronti di società controllanti e distinguere, in subordine, il debito in base alla natura commerciale o finanziaria, al fine di migliorare l'interpretazione e l'informazione del presente bilancio. Segnaliamo pertanto che esistono alla data di chiusura dell'esercizio crediti nei confronti della società CON-AMI di Euro 4.301.850 e debiti per Euro 27.000, entrambi di natura commerciale ed iscritti rispettivamente tra i crediti verso clienti e debiti verso fornitori.

### Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427, c. 1 n. 6 del codice civile, si attesta che non esistono debiti sociali assistiti da garanzie reali.

## **Nota integrativa abbreviata, conto economico**

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

## **Valore della produzione**

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi.

I contributi in conto esercizio, rilevati per competenza nell'esercizio in cui è sorto con certezza il diritto alla percezione, sono indicati nell'apposita voce A5 in quanto integrativi dei ricavi della gestione caratteristica e/o a riduzione dei costi ed oneri della gestione caratteristica.

## **Costi della produzione**

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

## **Proventi e oneri finanziari**

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

## **Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali**

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali, salvo quanto già riferito in relazione alla vendita dell'area "ex Villa dei Fiori".

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati costi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

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

Nel Conto economico è stata rilevata l'imposta IRAP di competenza dell'esercizio, mentre non è stato effettuato alcuno stanziamento per le imposte differite attive o passive, in quanto non vi è reddito imponibile né differenze temporanee tra onere fiscale teorico ed onere fiscale effettivo.

## **Nota integrativa abbreviata, altre informazioni**

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

### **Dati sull'occupazione**

La società nel presente esercizio non ha avuto personale alle proprie dipendenze.

### **Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto**

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 16 c.c., precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'organo amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

	<b>Sindaci</b>
<b>Compensi</b>	5.000

Si segnala che, come da delibera di nomina, non è prevista alcuna retribuzione all'organo amministrativo.

### **Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale**

Non esistono impegni, garanzie o passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

### **Informazioni sulle operazioni con parti correlate**

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere operazioni con parti correlate, riferite a servizi di natura amministrativa, operazioni non rilevanti e concluse a condizioni di mercato; pertanto, ai fini della comprensione del bilancio, non si ritiene necessario fornire maggiori dettagli.

### **Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

### **Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio che abbiano inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico.

### **Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata**

Non esiste la fattispecie di cui all'art. 2427 n. 22-sexies del codice civile.

### **Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile**

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

## Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Si rende noto che la società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte del CON.AMI CONSORZIO AZIENDA MULTISERVIZI INTERCOMUNALE con sede in Imola (BO), Via Mentana 10, Codice Fiscale 00826811200, socio unico dal 17 settembre 2018.

Nei seguenti prospetti riepilogativi sono forniti i dati essenziali degli ultimi bilanci approvati della suddetta società esercitante la direzione e il coordinamento.

Le copie integrali dell'ultimo Bilancio, nonché le Relazioni degli amministratori, dei sindaci e del soggetto incaricato della revisione legale dei conti del CON.AMI sono depositate presso la sede della stessa così come disposto dall'art. 2429, c. 3 del Codice Civile.

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2017	31/12/2016
B) Immobilizzazioni	432.678.965	428.594.612
C) Attivo circolante	18.642.034	11.242.631
D) Ratei e risconti attivi	555.319	652.166
<b>Totale attivo</b>	<b>451.876.318</b>	<b>440.489.409</b>
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	285.793.747	285.793.747
Riserve	10.601.475	9.199.112
Utile (perdita) dell'esercizio	8.825.544	11.002.363
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>305.220.766</b>	<b>305.995.222</b>
B) Fondi per rischi e oneri	6.064.886	6.822.034
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	165.959	149.348
D) Debiti	139.582.792	126.494.576
E) Ratei e risconti passivi	841.915	1.028.229
<b>Totale passivo</b>	<b>451.876.318</b>	<b>440.489.409</b>

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2017	31/12/2016
A) Valore della produzione	10.851.313	12.030.833
B) Costi della produzione	11.815.846	11.263.854
C) Proventi e oneri finanziari	10.312.506	9.948.503
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(591.947)	(271.648)
Imposte sul reddito dell'esercizio	(69.518)	(558.529)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>8.825.544</b>	<b>11.002.363</b>

## Azioni proprie e di società controllanti

Ai sensi dell'art. 2435-bis e art. 2428, comma 3 nn. 3 e 4 del codice civile, si precisa che la società, nel corso dell'esercizio, non ha posseduto azioni o quote della società controllante.

## **Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'organo amministrativo Vi propone di destinare l'utile dell'esercizio di euro 6.285,77 interamente a riserva legale.

## **Nota integrativa, parte finale**

Signori Soci, Vi confermo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invito pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2018 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'organo amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Bologna - 27/03/2019

L'Amministratore Unico

Dott. Maurizio Canè