

# SANT'ANDREA SERVIZI SRL

## Bilancio di esercizio al 31-12-2019

Dati anagrafici	
<b>Sede in</b>	PIAZZA MAZZINI 12 - 47832 SAN CLEMENTE (RN)
<b>Codice Fiscale</b>	03611150404
<b>Numero Rea</b>	FC 000000300601
<b>P.I.</b>	03611150404
<b>Capitale Sociale Euro</b>	50.000 i.v.
<b>Forma giuridica</b>	Societa' a responsabilita' limitata
<b>Settore di attività prevalente (ATECO)</b>	429901
<b>Società in liquidazione</b>	no
<b>Società con socio unico</b>	no
<b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b>	no
<b>Appartenenza a un gruppo</b>	no

## Stato patrimoniale

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze	7.492.586	7.008.212
<b>II - Crediti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	168.077	703.086
imposte anticipate	7.713	9.033
<b>Totale crediti</b>	<b>175.790</b>	<b>712.119</b>
IV - Disponibilità liquide	137.776	172.859
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>7.806.152</b>	<b>7.893.190</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>8.065</b>	<b>105</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>7.814.217</b>	<b>7.893.295</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	50.000	50.000
IV - Riserva legale	4.153	4.153
VI - Altre riserve	934	4.508
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	4.034	2.291
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>59.121</b>	<b>60.952</b>
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.630.485	3.788.531
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.100.416	4.020.789
<b>Totale debiti</b>	<b>7.730.901</b>	<b>7.809.320</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>24.195</b>	<b>23.023</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>7.814.217</b>	<b>7.893.295</b>

## Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	971.997	1.155.707
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	484.374	(787.045)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	484.374	(787.045)
5) altri ricavi e proventi		
altri	2	178
Totale altri ricavi e proventi	2	178
Totale valore della produzione	1.456.373	368.840
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.112.139	90.199
7) per servizi	71.180	31.996
14) oneri diversi di gestione	51.565	35.170
Totale costi della produzione	1.234.884	157.365
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	221.489	211.475
C) Proventi e oneri finanziari		
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	188.177	185.052
Totale interessi e altri oneri finanziari	188.177	185.052
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(188.177)	(185.052)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	33.312	26.423
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	27.957	9.300
imposte differite e anticipate	1.321	14.832
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	29.278	24.132
21) Utile (perdita) dell'esercizio	4.034	2.291

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2019

## Nota integrativa, parte iniziale

### **PREMESSA**

Signori Soci,

il presente bilancio è stato redatto in modo conforme alle disposizioni del codice civile e si compone dei seguenti documenti:

Stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa.

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 e seguenti del codice civile, in linea con quelli predisposti dai Principi Contabili Nazionali, aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Il bilancio di esercizio viene redatto con gli importi espressi in euro. In particolare, ai sensi dell'art. 2423, comma 5, C.C.:

Lo stato patrimoniale e il conto economico sono predisposti in unità di euro. Il passaggio dai saldi di conto, espressi in centesimi di euro, ai saldi di bilancio, espressi in unità di euro, è avvenuto mediante arrotondamento per eccesso o per difetto in conformità a quanto dispone il Regolamento CE.

I dati della nota integrativa sono espressi in migliaia di euro (oppure sono espressi in unità di euro in quanto garantiscono una migliore intelligibilità del documento).

### **PRINCIPI DI REDAZIONE**

Sono state rispettate: la clausola generale di formazione del bilancio (art. 2423 c.c.), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis c.c.) ed i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426 c.c.).

In particolare:

la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività e tenendo conto della funzione economica di ciascuno degli elementi dell'attivo e del passivo;

i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;

i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;

gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;

per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2423-ter, c.c.;

gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente.

Si precisa inoltre che:

ai sensi dell'art. 2435-bis, comma 1, del codice civile il bilancio è stato redatto in forma abbreviata poiché i limiti previsti dallo stesso articolo non risultano superati per due esercizi consecutivi;

ai sensi del disposto dell'art. 2423-ter del codice civile, nella redazione del bilancio, sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 del codice civile per lo Stato Patrimoniale e dall'art. 2425 del codice civile per il Conto Economico. Tali schemi sono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico;

la società ha mantenuto i medesimi criteri di valutazione utilizzati nei precedenti esercizi, così che i valori di bilancio sono comparabili con quelli del bilancio precedente senza dover effettuare alcun adattamento;

non si sono verificati casi eccezionali che impongano di derogare alle disposizioni di legge;

la società non si è avvalsa della possibilità di raggruppare le voci precedute dai numeri arabi;

ai fini di una maggiore chiarezza sono state omesse le voci precedute da lettere, numeri arabi e romani che risultano con contenuto zero nel precedente e nel corrente esercizio;

non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di stato patrimoniale (oppure: gli elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di stato patrimoniale sono stati evidenziati).

la relazione sulla gestione è stata omessa in quanto ci si è avvalsi della facoltà prevista dall'art. 2435-bis, comma 6, del codice civile:

non si possiedono azioni proprie, né quote o azioni di società controllanti, neanche per interposta persona o società fiduciaria;

non si sono né acquistate, né alienate azioni proprie, né azioni o quote di società controllanti anche per interposta persona o società fiduciaria.

La presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio ai sensi dell'articolo 2423, comma 1, del codice civile.

### **Relazione sulla attività svolta 2019**

Nell'espletare un atto dovuto sono ad illustrarle brevemente l'attività della società. L'attività della società è rivolta, quale soggetto attuatore, a dare esecuzione agli accordi di pianificazione stabiliti nell'accordo di programma in variante al P.R.G. del Comune di San Clemente, per la realizzazione del parco delle attività economiche della Valconca; pertanto l'attività ha ad oggetto l'acquisizione, la lottizzazione, l'urbanizzazione e la vendita di aree per insediamenti produttivi industriali ed artigianali nonché per la creazione di infrastrutture e servizi per favorire l'insediamento di aziende nei territori suddetti rientranti nella previsione dell'Accordi territoriale zona industriale S. Andrea in Casale di San Clemente.

In data 09.07.2019 è stato firmato il contratto di affidamento dei lavori di "Realizzazione Opere di Urbanizzazione Primarie UMI n.2" dopo espletamento della gara all'impresa "CELANI PIETRO S.R.L." per un corrispettivo complessivo di euro 745.759,51 i lavori saranno conclusi entro giugno 2020.

In data 30.08.2019 è stato firmato un contratto di locazione commerciale, con il quale la società Sant'Andrea ha concesso in locazione alla società SNAM RETE GAS S.p.A., un'area di mq 25.000 per tre anni; Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 55.440,00. Inoltre si informa che a breve verrà pubblicato un avviso di manifestazione d'interesse per assegnazioni di ulteriori aree al fine di completare la UMI2.

In data 19.09.2019 è stato stipulato l'atto di vendita di un'area alla società ELEPHANT SRL di 17mila mq di superficie fondiaria per un prezzo complessivo di (euro 1.105.000,00).

### TRATTATIVE IN CORSO

Negli ultimi mesi del 2019 si sono manifestate azioni d'interesse d'insediamento sia per il comparto UMI1 e UMI2:

un lotto di 15.500 mq SU, per il quale è stata stipulata una opzione di acquisto, per l'importo complessivo di € 1,01milioni;

un lotto di 50.000 mq SU, che risulta di interesse di una primaria ditta di logistica; è stata condotta da parte del possibile acquirente una verifica economica sull'importo fissato per l'acquisto (3,75milioni) ed una verifica tecnica sulla funzionalità del sito in relazione alla viabilità; ambedue queste verifiche hanno dato riscontri positivi.

Per quanto riguarda lo stato debitorio con gli istituti di credito è rinnovato l'accordo per il rientro dell'esposizione finanziaria con la Banca CREDIT AGRICOL con scadenza al 31.12.2020; inoltre con la Banca Valconca è confermato l'accordo in essere.

La società ha in essere un ricorso tributario innanzi alla suprema corte di Cassazione proposto in data 23.10.2017 avverso alla sentenza n.785.05.2017 pronunciata dalla CTR; siamo in attesa della fissazione dell'udienza di trattazione.

La società Berica IMPIANTI ha citato la società Sant'Andrea servizi in sede civile presso il tribunale di Rimini con richiesta di risarcimento danni in merito alla realizzazione del cogeneratore nell'area APEA; il giudice ha nominato il CTU, la società ha nominato l'ing.

Dalprato come CTP. Il CTU ha depositato la consulenza peritale che risulta a noi favorevole, alla fissata udienza per l'esame della consulenza peritale su eccezioni della Berica Impianti il giudice si è riservato l'ordinanza ad oggi non ancora sciolta.

Come illustrato precedentemente il bilancio per il 2019 si chiude in leggero utile così come gli esercizi 2015, 2016, 2017 e 2018.

L'organo amministrativo terrà costantemente informato il socio sullo andamento dell'attività e dell'equilibrio economico/finanziario della società a garanzia della sua continuità.

I criteri di valutazione adottati e che qui di seguito vengono illustrati sono coerenti con quelli degli esercizi precedenti e rispondono a quanto richiesto dall'art. 2426 del codice civile.

## **B) II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo d'acquisto di produzione/costruzione, compresi gli oneri accessori e i costi direttamente imputabili al bene.

Le immobilizzazioni materiali sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio a quote costanti secondo tassi commisurati alla loro residua possibilità di utilizzo e tenendo conto anche dell'usura fisica del bene. Per il primo anno di entrata in funzione del bene le aliquote sono state ridotte del 50% in quanto rappresentativa della partecipazione effettiva al processo produttivo che si può ritenere mediamente avvenuta a metà esercizio.

Il costo d'acquisto è ridotto per perdite durevoli di valore, nell'ipotesi in cui le società partecipate abbiano sostenuto perdite e non si possa prevedere, nell'immediato futuro, che le stesse produrranno utili tali da assorbire le perdite stesse. Al contrario si provvederà a ripristinare il valore originario delle stesse nel caso in cui, nei prossimi esercizi, vengano meno le motivazioni della svalutazione.

## **C) ATTIVO CIRCOLANTE**

### **C) I - Rimanenze**

**Materie prime, sussidiarie e di consumo; Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati;**

**Prodotti finiti e merci** (art. 2427, nn. 1 e 4; art. 2426, nn. 9, 10 e 12)

Le rimanenze sono iscritte al **costo di acquisto** aumentato dei costi di diretta imputazione.

### **C) II - Crediti** (art. 2427, nn. 1, 4 e 6; art. 2426, n. 8)

I crediti sono iscritti al valore di presumibile realizzo.

#### **Debiti**

I debiti sono iscritti al valore nominale.

#### **Costi e Ricavi**

I costi e i ricavi sono stati contabilizzati in base al principio di competenza indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi

#### **Imposte**

L'onere per imposte sul reddito, di competenza dell'esercizio, è determinato in base alla normativa vigente.

Le imposte differite e anticipate vengono determinate sulla base delle differenze temporanee tra i valori dell'attivo e del passivo ed i corrispondenti valori rilevanti ai fini fiscali.

In particolare le imposte anticipate sono iscritte solo se esiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero. Le imposte differite, invece, non sono iscritte qualora esistano scarse probabilità che il relativo debito insorga.

Attualmente la quota parte dei crediti per imposte anticipate, che derivano da perdite fiscali riportabili, è pari a Euro 7.712,66 ed è iscritta in bilancio in quanto esiste la ragionevole certezza del recupero, tramite l'esistenza di adeguati redditi imponibili futuri.

Le imposte sono stanziare in base alla previsione dell'onere di competenza dell'esercizio comprendono imposte correnti IRES per euro 18.657,00 e IRAP per euro 9.300,00; importo dell'IRAP stanziato in bilancio è pari ai due acconti dovuti in base al metodo storico, non stanziando importo del saldo in quanto non dovuto come da Decreto Rilancio.

ires	18.657,00
irap	9.300,00
imposte anticipate	1.321,00
imposte differite	-----

Tot. Imposte	29.278,00
--------------	-----------

## Nota integrativa abbreviata, attivo

### Immobilizzazioni

#### Movimenti delle immobilizzazioni

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
Costo	3.120	64	3.184
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.120	64	3.184
<b>Valore di fine esercizio</b>			
Costo	3.120	64	3.184
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.120	64	3.184

### Attivo circolante

#### Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Si precisa che nessun credito iscritto nell'attivo di bilancio è di durata residua superiore a 5 anni.

I crediti presenti nell'attivo circolante comprendono crediti esigibili entro l'esercizio successivo e crediti esigibili oltre l'esercizio successivo.

I crediti esigibili entro l'esercizio successivo sono:

depositi cauzionali sui contratti per euro 50,00;

crediti verso clienti per euro 104.217,00;

crediti per fatture da emettere euro 45.592,00

crediti per imposta IRAP euro 1.534,00;

crediti diversi euro 4.228,00

crediti verso fornitori euro 12.456,00

i crediti esigibili oltre l'esercizio successivo comprendono:

crediti per imposte anticipate per euro 7.713,00;

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	692.867	(543.058)	149.809	149.809
<b>Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante</b>	1.534	-	1.534	1.534
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	5.190	(5.190)	-	-
<b>Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante</b>	9.033	(1.320)	7.713	
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	3.446	13.238	16.684	16.684
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	712.119	(536.330)	175.790	168.027



## Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

### Debiti

Si precisa che nessun debito iscritto nel passivo del bilancio è di durata residua superiore a 5 anni.

I debiti iscritti in bilancio comprendono debiti esigibili entro l'esercizio successivo e debiti esigibili oltre l'esercizio successivo.

Tra i debiti esigibili entro l'esercizio successivo annoveriamo:

debiti verso banche per euro 3.910.550,00;

debiti verso fornitori per euro 382.168,00;

debiti verso erario per euro 256.496,00;

debiti verso amministratore per euro 991,00;

debiti verso enti previdenziali euro 428,00

debiti per cauzioni ricevute per euro 212,00;

debiti per IMU anno 2013e 2014 per euro 79.640,00;

I debiti esigibili oltre l'esercizio successivo comprendono:

debiti verso fornitori per euro 3.100.416,00.

I ratei e risconti passivi comprendono i debiti per imposta IMU degli anni 2015, 2016, 2017, 2018 e 2019 per Euro 22.435,00 (ratei) e quota affitto del terreno di competenza 2020 € 1.760,00 (risconti)

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

	Debiti assistiti da garanzie reali		Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	
<b>Ammontare</b>	3.723.083	3.723.083	7.730.901

I debiti verso la Banca Popolare Valconca di € 3.723.083,00 sono garantiti da ipoteca sui terreni di proprietà della società.

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

### **Proventi e oneri finanziari**

#### **Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti**

Nell'esercizio non sono stati capitalizzati, in aggiunta al conto rimanenze, interessi passivi sui finanziamenti in essere.

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

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	15.000	1.040

Il compenso dell'amministratore per l'anno 2019 ammonta ad euro 15.000,00

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dal revisore legale che ammontano ad euro 1.040,00.

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

#### **Fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio**

La società sta seguendo con molta attenzione gli sviluppi dell'emergenza da COVID-19 e sta adottando tutte le necessarie misure di prevenzione, controllo e contenimento della pandemia.

Tale situazione, non può che riflettersi determinando una incertezza sull'andamento della gestione corrente, in grande parte non dipendente dalle azioni che sono sotto il diretto controllo della Società, con riguardo agli effetti economico-finanziari che potranno determinarsi sull'andamento della gestione nel corrente esercizio. Il governo ha adottato alcuni primi interventi, seppure limitati, volti a supportare le imprese nella straordinaria contingente condizione emergenziale, e quindi a favorire il sostegno finanziario alle imprese. Altri provvedimenti sono attesi ed in corso di elaborazione. In ragione di quanto esposto, la Società, alla data di redazione del presente bilancio, non ha la possibilità di prevedere in termini quantitativi in quale misura i suddetti eventi negativi potranno ripercuotersi sull'andamento della gestione, pur nella obiettiva consapevolezza che la situazione globale tenderà a realizzare un fenomeno recessivo e di iniziale contrazione dei consumi, il che inevitabilmente potrà riflettersi anche sulle performance in concreto realizzabili dalla Società, quantomeno nel breve termine. La Direzione della Società sta comunque monitorando costantemente la situazione ed implementando sin da ora tutte le azioni ritenute allo stato più opportune per fronteggiare la situazione contingente, a tutela della continuità aziendale che al momento risulta pienamente sussistente.

## **Nota integrativa, parte finale**

### *CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE*

Si ribadisce che i criteri di valutazione qui esposti sono conformi alla normativa civilistica e le risultanze del bilancio corrispondono ai saldi delle scritture contabili tenute in ottemperanza alle norme vigenti. La presente nota integrativa, così come l'intero bilancio di cui è parte integrante, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

L'esposizione dei valori richiesti dall'art. 2427 del codice civile è stata elaborata in conformità al principio di chiarezza.

Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio si propone di destinarlo a riserva.

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invitiamo ad approvare il bilancio chiuso al 31.12.2019 e la proposta di destinazione dell'utile sopra indicata. Si rimane ovviamente a disposizione per fornire in assemblea i chiarimenti e le informazioni che si rendessero necessarie.

San Clemente, 27 marzo 2020

L'amministratore Unico

(Zeccherini Giancarlo)

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

Il sottoscritto Maioli Gianluca professionista incaricato dal legale rappresentante della società alla presentazione della pratica attesta, ai sensi dell'art. 31, comma 2 quinquies della legge 340/2000, che il presente documento informatico è conforme all'originale depositato presso la società.

*Imposta di bollo assolta in modo virtuale, tramite la Camera di Commercio della Romagna Forlì-Cesena e Rimini autorizzata con provv. prot. n. 70586 del 14/12/2016 dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Emilia Romagna.*