

# SANT'ANDREA SERVIZI SRL

## Bilancio di esercizio al 31-12-2018

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

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze	7.008.212	7.795.256
<b>II - Crediti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	703.086	387.995
imposte anticipate	9.033	23.865
<b>Totale crediti</b>	<b>712.119</b>	<b>411.860</b>
IV - Disponibilità liquide	172.859	0
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>7.893.190</b>	<b>8.207.116</b>
D) Ratei e risconti	105	1.162
<b>Totale attivo</b>	<b>7.893.295</b>	<b>8.208.278</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	50.000	50.000
IV - Riserva legale	4.153	4.121
VI - Altre riserve	4.508	3.917
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	2.291	623
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>60.952</b>	<b>58.661</b>
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.788.531	3.834.240
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.020.789	4.297.305
<b>Totale debiti</b>	<b>7.809.320</b>	<b>8.131.545</b>
E) Ratei e risconti	23.023	18.072
<b>Totale passivo</b>	<b>7.893.295</b>	<b>8.208.278</b>

## Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.155.707	36.745
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(787.045)	198.598
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(787.045)	198.598
5) altri ricavi e proventi		
altri	178	0
Totale altri ricavi e proventi	178	0
Totale valore della produzione	368.840	235.343
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	90.199	14.355
7) per servizi	31.996	27.924
14) oneri diversi di gestione	35.170	8.745
Totale costi della produzione	157.365	51.024
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	211.475	184.319
C) Proventi e oneri finanziari		
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	185.052	176.505
Totale interessi e altri oneri finanziari	185.052	176.505
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(185.052)	(176.505)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	26.423	7.814
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	9.300	7.191
imposte differite e anticipate	14.832	0
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	24.132	7.191
21) Utile (perdita) dell'esercizio	2.291	623

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

## 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 2018 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 2018**

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.

Nel corso dell'anno, Il consiglio comunale ha approvato la delibera di variante al PUA come conseguenza di una analisi urbanistica consona ad oggi alle esigenze di insediamenti industriali; al fine di creare le condizioni per l'incontro di domanda e offerta, è stato necessario attivare le modifiche al piano attuativo approvato per quanto attiene la perimetrazione delle Unità Minime di Intervento numero due e numero tre, con le procedure di cui all'articolo quattro comma uno delle norme tecniche del piano. La società ha avviato il procedimento amministrativo, nel rispetto dei criteri di pubblicità, per la vendita ed assegnazione delle aree alle imprese interessate. Al termine del percorso amministrativo di evidenza pubblica si è formalizzato:

il 31.10.2018 è stato rogitato la vendita di un'area di mq.17921 alla società ISOLCASA srl;

il 20.11.2018 è stato firmato il preliminare di compravendita con la società ELEFHANT srl per acquisto di un'area di mq.17.000, il rogito avverrà entro il 30.06.2019.

il 16 ottobre 2018 firmata la convenzione con il comune e approvato il progetto di urbanizzazione per la UMI 2; in seguito sono stati affidati gli incarichi di progettazione definitiva ed esecutiva, è in corso la gara di affidamento lavori per il primo stralcio funzionale dei lavori con inizio dei lavori entro il 01.06.2019.

Per quanto riguarda lo stato debitorio con gli istituti di credito si è sottoscritto un accordo per il rientro dell'esposizione finanziaria sia con la Banca Valconca nonché con la Banca CREDIT AGRICOL ( ex CARIM ); inoltre la società ha restituito al comune socio l'anticipazione prestito a breve termini di € 20.037,80 Inoltre è stato firmato un accordo transattivo per il rientro del debito nei confronti del privato sig.re Rossi / Lilla.

La società ha un giudizio Tributario innanzi alla suprema corte di Cassazione 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 avviato in sede civile presso il tribunale di Rimini una richiesta di risarcimento danni nei confronti della società Sant'Andrea; il giudice ha nominato il CTU, la società ha nominato l'ing. Dalprato come CTP, ora si è in attesa del elaborato peritale del CTU.

Sul versante della compagine societaria nel corso del 2018 Camera di Commercio di Rimini (ora Camera di Commercio della Romagna Forlì-Cesena e Rimini per effetto dell'accorpamento con la Camera di Commercio di Forlì-Cesena a far data dal 19/12/2016), comunicava che " *con deliberazione di Giunta del 24/03/2015, ha approvato il Piano operativo di razionalizzazione delle società partecipate, prevedendo la dismissione dell'intera partecipazione in Sant'Andrea Servizi s.r.l. e che tale dismissione è stata*

*successivamente confermata nell'ambito del Piano di revisione straordinaria, approvato con deliberazione n. 105 del 29/09/2017 dalla Giunta della Camera di Commercio della Romagna Forlì-Cesena e Rimini. Ciò premesso, si invita codesta Società a provvedere alla liquidazione della quota di partecipazione della Camera di Commercio di Rimini, oggi Camera di Commercio della Romagna Forlì-Cesena e Rimini".*

La società preso atto della volontà del socio provvederà a liquidare la quota di partecipazione pari al 10% riconoscendo la somma di € 5.866,00 (cinquemilaottocentosessantasei/00) pari al 10% del Patrimonio sociale della società, mediante delibera dell'assemblea dei soci convocata per il 19.04.2019. L'attività dei prossimi mesi sarà rivolta in particolare nella realizzazione delle opere di urbanizzazione al fine dell'insediamento nei tempi concordati dei nuovi insediamenti industriali, inoltre dall'attività di assegnazioni di aree per il completamento dell'area UMI 2.

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

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 23.865,38 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 IRAP per euro 9.300,00.

ires	
irap	9.300,00
imposte anticipate	14.832,00
imposte differite	
	-----
Tot. Imposte	24.132,00

## **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;

crediti verso clienti per euro 647.274,00;

crediti per fatture da emettere euro 45.592,00

crediti per imposta IRAP euro 1.534,00;

crediti per IVA euro 5.190,00

crediti diversi euro 3.446,00

i crediti esigibili oltre l'esercizio successivo comprendono:

crediti per imposte anticipate per euro 11.265,00;



## 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 3.716.454,00;

debiti verso fornitori per euro 6.648,00;

debiti verso erario per euro 35.670,00;

debiti per cauzioni ricevute per euro 212,00;

debiti per IMU anno 2013 per euro 29.547,00;

I debiti esigibili oltre l'esercizio successivo comprendono:

debiti per oneri di urbanizzazione del lotto edificabile ceduto in data 30/12/2011 per euro 91.755,00;

debiti verso fornitori per euro 3.929.034,00.

I ratei passivi comprendono i debiti per imposta IMU degli anni 2014, 2015, 2016, 2017 e 2018 per Euro 22.143,00

### 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>	3.548.527	3.548.527	7.809.320

I debiti verso la Banca Popolare Valconca di € 3.548.527,00 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 sono stati capitalizzati, in aggiunta al conto rimanenze, interessi passivi per euro 185.052,00 pagati su finanziamenti relativi all'acquisto dei terreni rientranti nell'UMI 2, parte della UMI 1 e la quasi totalità della UMI 3.

## **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

### **Compensi al revisore legale o società di revisione**

Il compenso dell'amministratore per l'anno 2018 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.

## **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 31.12.2018 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 2019

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.*