

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 31/12/2022

Spett.le Socio unico Comune di Pianoro,

nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2022 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 2022 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.

Il 2022 ha fatto registrare una lieve diminuzione dei ricavi complessivi da locazione, che risultano inferiori di circa 1'1% rispetto all'anno precedente. Le diverse tipologie di immobili evidenziano, tuttavia, andamenti differenti. I ricavi da locazione degli alloggi sono aumentati (+2%) rispetto all'anno precedente, per effetto della assegnazione di alcuni alloggi liberati da soggetti morosi, mentre quelli derivanti dalla locazione dei negozi sono notevolmente diminuiti (-15%) a causa della risoluzione anticipata di alcuni contratti in essere. Nonostante queste variazioni, in valore assoluto la diminuzione dei ricavi rispetto all'anno precedente è di appena euro 3.232.

Sotto il profilo finanziario, l'anno 2022 è stato caratterizzato da anticipi per spese condominiali raddoppiate rispetto agli anni precedenti e da una morosità ancora in crescita, generata dall'aumento delle spese condominiali e dall'inflazione, fenomeni che hanno ridotto ulteriormente la capacità di spesa degli inquilini più fragili. Complessivamente la gestione di cassa nell'anno 2022 ha generato un assorbimento di liquidità per complessivi euro 151.220, riferibili integralmente al rimborso della quota capitale del mutuo MPS in ammortamento nel 2022 per euro 240.093.

La presenza di alcune morosità particolarmente consistenti costringerà, purtroppo, la società ad avviare procedimenti di sfratto anche nel corso del 2023, sempre informando preventivamente i servizi sociali di Comune e l'Unione dei Comuni Savena Idice. 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.

I lavori di rifacimento della facciata del condominio Gramsci, Esperanto, Piazza Falcone e Borsellino si sono regolarmente conclusi nel corso del 2022.

La società controllata NUOVA PIANORO SRL in liquidazione è riuscita, finalmente, a definire un accordo transattivo con il principale creditore ipotecario della società grazie al quale sarà in grado di chiudere la fase liquidatoria nel primo semestre del corrente anno. L'accordo transattivo ha previsto lo stralcio del credito ipotecario eccedente il prezzo di vendita di tutti gli immobili rimasti di proprietà della società. La procedura di liquidazione si concluderà, pertanto, *in bonis*.

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.

	31/12/2022		31/12/2021
Stato Patrimoniale Attivo			
Attivo Circolante	358.676		600.805
Liquidità immediate	343.296		500.911
Liquidità differite	15.380		99.894
Rimanenze	0		0
Attività fisse	10.748.402		10.755.553
Totale	11.107.078		11.356.358
Stato Patrimoniale Passivo			
Capitale di terzi	2.244.921		2.470.009
Finanziamenti a breve	320.309		305.304
Finanziamenti a medio lungo termine	1.924.612		2.164.705
Capitale proprio	8.873.242		8.836.935
Totale	11.118.163		11.306.944

Situazione economica

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

	31/12/2022		31/12/2021	
Valore della Produzione	339.582		332.551	
Costi diretti	221.590	65%	191.358	58%
Valore Aggiunto	117.992	35%	141.193	42%
Costo del personale	0	0%	0	0%
Risultato Operativo (EBITDA)	117.992	35%	141.193	42%
Ammortamenti e Svalutazioni	52.843	16%	72.843	22%
Risultato Operativo (EBIT)	65.149	19%	68.350	21%
Risultato gestione finanziaria	-5.621	-2%	5	0%
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0%	0	0%
Risultato ante imposte	59.528	18%	68.355	21%
Imposte d'esercizio	23.221	7%	25.620	8%
Utile netto	36.307	11%	42.735	13%

Principali indicatori della situazione economica e finanziaria

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

	31/12/2022	31/12/2021
Indicatori Finanziari		
Leverage (Mezzi propri/Mezzi terzi)	3,95	3,58
Indice di disponibilità (AC / Passività a breve)	1,12	1,97
Indice di liquidità immediata (LI/Passività breve)	1,07	1,64
Margine di struttura (Mezzi propri - Immobilizzazioni)	-1.875.160	-1.918.618
Indicatori Economici		
ROE (Utile netto/Mezzi propri)	0,41%	0,48%
ROI (Ebit/Capitale investito)	0,59%	0,60%
ROS (Ebit/Valore produzione)	19,19%	20,55%

Mentre gli indicatori di struttura e reddituali sono in linea con l'anno precedente, gli indicatori di liquidità confermano il peggioramento della situazione sotto questo profilo. Tale circostanza risulta già evidenziata dal rendiconto finanziario dal quale emerge in valore assoluto un assorbimento di cassa nell'anno 2022 di euro 151.220, dovuto principalmente al rimborso del mutuo MPS come già evidenziato in precedenza.

Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

La società risulta poco esposta ai rischi di natura finanziaria in quanto risulta fortemente patrimonializzata ed il mutuo contratto ha uno *spread* inferiore all'unità (+0,30), pertanto, anche in un contesto di tassi di interessi in crescita, i rischi legati alla variabilità del tasso d'interesse risultano contenuti sotto il profilo economico.

In relazione al rischio credito, invece, il nuovo contesto post pandemico caratterizzato da elevata inflazione, tassi di interesse in salita e crescita del PIL molto contenuta, potrebbe 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. Infatti, 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.

L'altro rischio che corre la società è quello della liquidità, in parte derivante dalla diminuzione dei flussi finanziari di incasso degli affitti, ma comunque riconducibile al fatto che le quote in linea capitale del mutuo MPS da rimborsare nei prossimi 8 anni (1° luglio 2030 ultima rata) saranno di importo sempre crescente – rispetto agli attuali 240.093. La società già nel 2024 potrebbe non aver la liquidità necessaria per rimborsare tempestivamente le rate in scadenza.

Al fine di reperire la liquidità necessaria, la società ha già messo in vendita i propri negozi, anche tramite incarico ad una agenzia immobiliare, ed è disponibile a vendere anche i posti auto e le autorimesse di proprietà, attualmente concesse in locazione a soggetti diversi dagli inquilini che occupano gli alloggi sociali.

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 2023, nonostante le difficoltà economiche e finanziarie indotte dai tempi difficili che stiamo attraversando.

Sotto il profilo operativo, l'Unione dei Comuni Savena Idice ha assegnato tutte le unità che sono state liberate dagli inquilini morosi. Un paio di locali commerciali, purtroppo, al momento sono sfitti, quindi i ricavi da locazione negozi sarà ulteriormente in calo anche nel 2023.

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 2023, anche ad un rallentamento ulteriore degli incassi, che, comunque, alla data attuale non si è verificato.

Sulla base di queste valutazioni, è ragionevole prevedere che anche l'esercizio 2023 si chiuderà con un risultato economico positivo e, sotto il profilo finanziario, vedrà l'ulteriore assorbimento di risorse destinate al rimborso del mutuo.

Pianoro, 31/03/2023

L'amministratore unico

Marco Vaccari