

SASSUOLO GESTIONI PATRIMONIALI SRL

Sede legale Via Fenuzzi, 5 Sassuolo (MO)

Codice Fiscale 03014250363

Iscritta al registro delle imprese di MODENA al n. 03014250363

Capitale sociale € 117.000,00 interamente versato

RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2018

Spett.le Socio unico,

il bilancio di esercizio alla data del 31/12/2018 si chiude con un utile d'esercizio pari ad € 13.816,11, dopo aver effettuato ammortamenti per € 1.142.746 e svalutazioni per € 127.796.

Di seguito passiamo ad illustrarvi la situazione delineatasi a fine esercizio relativa alla Vostra società, corredandola con le considerazioni relative alla prevedibile evoluzione della gestione.

SITUAZIONE AZIENDALE

Anche nel 2018 la Società ha erogato i servizi di interesse generale ad essa affidati, rispettando l'equilibrio economico e finanziario di una sana gestione aziendale, ed ha proseguito l'esecuzione del concordato in continuità.

Sotto il profilo operativo, la società ha continuato a svolgere le proprie attività "istituzionali", quali la manutenzione ordinaria del verde pubblico, della viabilità, degli immobili in concessione ed ha avviato e portato a termine interventi di natura straordinaria approvati e finanziati dal Socio. Tra gli altri, si segnalano i seguenti: intervento di manutenzione straordinaria e restauro di Villa Giacobazzi e di un'area pertinenziale facente parte dell'annesso "parco Giorgi di Vistarino, installazione di attrezzatura inclusiva presso il Parco Amico di via Divisione Acqui, lavori di manutenzione straordinaria del verde pubblico (potature, abbattimenti, installazione di attrezzature ludiche, ripristino automazione cancelli e nuove piantumazioni), realizzazione di area sgambatura cani all'interno dell'area verde posta nel quartiere Valle d'Aosta, manutenzione straordinaria arredi e alberature nel Parco Le Querce di via San Pietro, lavori di manutenzione straordinaria finalizzati al rifacimento della pavimentazione in linoleum esistente presso la scuola d'infanzia Sant'Agostino, lavori di manutenzione straordinaria, opere interne, finalizzati alla creazione di un nuovo ambiente didattico presso la scuola primaria L.Capuana, interventi di manutenzione straordinaria delle pavimentazioni stradali, lavori di manutenzione straordinaria delle pavimentazioni in pietra di via Menotti (tratto compreso tra piazza Garibaldi e viale Crispi). E' proseguita anche l'attività di gestione diretta delle manutenzioni relative agli alloggi sociali, che ha consentito un più rapido ripristino degli alloggi che hanno così potuto essere locati in tempi più brevi, migliorando la gestione sia in termini di efficacia che di efficienza.

Si ricorda che dal 1/07/2017 la società è soggetta al regime di scissione dei pagamenti ex art.17 ter DPR 633/72 (split payment).

Dal punto di vista economico, l'utile conseguito (€13.816) risulta inferiore rispetto a quanto previsto dal Piano industriale concordatario (€317.342), tuttavia, come evidenziato in Nota Integrativa, il risultato dell'esercizio è stato compresso da costi di natura straordinaria e non ricorrente per € 244.313.

Tra i ricavi si segnala un forte incremento dei ricavi per appalti in house da parte del Comune, mentre rimangono stabili gli altri ricavi che evidenziano oscillazioni poco significative.

Tra i costi si rileva un aumento del costo del personale, in buona parte già previsto anche dal Piano industriale, ed una riduzione dei costi per oneri finanziari, anche rispetto al Piano industriale.

Sotto il profilo finanziario, la gestione della società nel corso del 2018 non ha evidenziato difficoltà, nonostante l'importo consistente della liquidità in giacenza e vincolata a servizio dei futuri pagamenti della procedura concordataria (€ 2,3 milioni al 31/12/18).

A questo riguardo, si segnala che nel corso del 2018 è proseguito regolarmente il rimborso delle quote di capitale dei mutui e dei finanziamenti bancari, come sono proseguiti i pagamenti dei piani

di riparto relativi ai creditori privilegiati e a quelli chirografari che hanno esercitato l'opzione per il pagamento anticipato al 70%.

La situazione dei pagamenti verso i creditori privilegiati e chirografari che hanno optato per il pagamento anticipato, al 31 dicembre 2018, è la seguente:

	Debito da Piano di Riparto presentato	Pagamenti effettuati fino al 31/12/2016	Pagamenti effettuati fino al 31/12/2017	Pagamenti effettuati fino al 31/12/2018	Pagamenti effettuati dal 01/01/19	Debito residuo
Riparto 1	3.281.268,72	3.235.825,85	3.935,63	0		41.507,24
Riparto 2	8.454.115,76	8.421.828,10	29.807,50	1.925,05		555,11
Riparto 3	108.982,44	0	107.362,89	1.455,17		0
Riparto 4	359.510,04	0	359.510,04	0		0
Riparto 5	16.514,08	0	16.514,08	0		0
Riparto 6	227.540,73	0	227.540,73	0		0
Riparto 7	960,35	0		960,35		0
Riparto 8	174,25			169,4		0
Riparto 9	1.421,12			1.421,12		0
Riparto 10	1.212,97			1.212,97		0,00
Riparto 11	15.842,07			15.842,07		0
Totale	12.467.542,53	11.657.653,95	744.670,87	22.986,13		42.062,35

Come previsto dalla procedura concordataria, la società ha provveduto a comunicare nel mese di dicembre a ciascun singolo creditore chirografario, che non avesse precedentemente optato per il pagamento anticipato, la prima tranche di pagamento pari al 10% del credito complessivo. I pagamenti effettuati alla data di redazione della presente relazione sono quelli evidenziati di seguito

	Fornitori	Istituti di credito	Comune di Sassuolo	Totale
Totale credito chirografario	1.055.225,67	2.206.959,36	1.991.624,90	5.253.809,93
10% in pagamento	105.522,57	220.695,92	199.162,49	525.380,98
Importo pagato	15.895,96	220.695,92	199.162,49	435.754,37
Importo da pagare	89.626,59	0	0	89.626,59

Per quanto riguarda il piano di dismissioni immobiliari previsto dal concordato, si segnala che, in data 14 settembre 2018, è stato stipulato l'atto di compravendita degli ex magazzini comunali di Via Pia (lotto 1) per € 782.000, la cui aggiudicazione definitiva era avvenuta a seguito dell'asta del 28 giugno. Le altre aste svoltesi in data 19 luglio - aventi per oggetto Lotto 3 terreni autoporto, Lotto 2 area comparto Pia Muller, Lotto 4 immobili Largo Collodi e Lotto 5 immobili Via Respighi - sono andate deserte.

Si segnala che il Liquidatore giudiziale, Avv. Sandra Vecchi, ha comunicato alla Società che l'asta svolta in data 18/01/2019 ha visto l'aggiudicazione definitiva dell'immobile sito in via Respighi 75 (lotto 5) per un importo di € 250.000,00. Al momento non sono state bandite altre aste.

ELENCO DELLE SEDI SECONDARIE

Nel corso del 2018 l'attività si è svolta presso le sedi di via Decorati al Valor Militare n.30 ove si trovano gli uffici tecnici e la sede di via Pretorio 18 ove si trova l'ufficio amministrazione finanza e controllo.

SITUAZIONE ECONOMICA, PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Al fine di una miglior comprensione della reale situazione economica, patrimoniale e finanziaria della società, di seguito si forniscono alcune riclassificazioni di bilancio ed alcuni indicatori finanziari ed economici.

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO			
	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
A IMMOBILIZZAZIONI			
BI - Immateriali	11.450.823	11.769.695	-318.872
BII - Materiali	57.960.248	58.952.057	-991.809
BIII - Finanziarie	0	0	0
	69.411.071	70.721.752	-1.310.681
B CAPITALE NETTO D'ESERCIZIO			
CI - Rimanenze	4.219.017	5.048.813	-829.796
CII - Crediti commerciali	7.619.748	5.543.700	2.076.048
CII/D Altri crediti e attività	185.924	26.526	159.398
D - Debiti commerciali (-)	-6.862.844	-6.333.941	-528.903
D/E Altre passività (-)	-722.457	-153.405	-569.052
B - Fondi per rischi e oneri(-)	-814.871	-1.280.385	465.514
	3.624.517	2.851.307	773.209
C CAPITALE INVESTITO DEDOTTE			
LE PASSIVITA' DI ESERCIZIO (A+B)	73.035.588	73.573.059	-537.472
D TRATTAMENTO FINE RAPPORTO	499.595	477.117	22.478
E CAPITALE INVESTITO NETTO	72.535.993	73.095.942	-559.950
<u>FINANZIATO DA:</u>			
F PATRIMONIO NETTO	11.912.455	8.686.080	3.226.375
G INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	60.623.538	64.409.862	-3.786.325
Debiti finanziari a m/l termine	58.124.847	63.354.419	-5.229.571
Crediti finanziari a m/l termine (-)	0	0	0
	58.124.847	63.354.419	-5.229.571
Debiti finanziari a breve termine	8.658.495	7.090.532	1.567.964
Disponibilità e crediti finanziari a breve (-)	-6.159.805	-6.035.088	-124.717
	2.498.690	1.055.443	1.443.247
H TOTALE FONTI FINANZIAMENTO (F+G)	72.535.993	73.095.942	-559.950

Il precedente prospetto evidenzia la costante diminuzione dei debiti finanziari e l'incremento dei mezzi propri, da € 8,7 a 11,9 milioni, ancora sottodimensionati, tuttavia, rispetto alle esigenze di finanziamento degli impieghi della società. Questa situazione si riequilibrerà nel tempo con l'esecuzione di quanto previsto dal concordato omologato, soprattutto con riferimento agli apporti di capitale del Comune.

	2018	2017
Stato Patrimoniale Attivo		
Attivo Circolante	18.184.494	16.654.127
Liquidità immediate	6.159.805	6.035.088
Liquidità differite	7.805.672	5.570.226
Rimanenze	4.219.017	5.048.813
Attività fisse	69.411.071	70.721.752
Totale	87.595.565	87.375.879
Stato Patrimoniale Passivo		
Capitale di terzi	75.683.110	78.689.799
Finanziamenti a breve	14.533.466	10.656.644
Finanziamenti a medio lungo termine	61.149.644	68.033.155
Capitale proprio	11.912.455	8.686.080
Totale	87.595.565	87.375.879

Il precedente prospetto espone le attività e le passività aziendali riclassificate per scadenza evidenziando l'adeguatezza della consistenza delle attività liquide per far fronte ai debiti a breve, come risulta anche dagli indicatori esposti di seguito.

	2018	2017
Indicatori Finanziari		
Leverage (Mezzi propri/Mezzi terzi)	16%	11%
Indice di disponibilità (AC / Passività a breve)	1,25	1,56
Margine di struttura (Mezzi propri - Immobilizzazioni)	-57.498.616	-62.035.672
Indicatori Economici		
ROE (Utile netto/Mezzi propri)	0,12%	0,39%
ROI (Ebit/Capitale investito)	0,94%	1,32%
ROS (Ebit/Valore produzione)	7,84%	11,99%

Tutti gli indicatori finanziari evidenziano il miglioramento rispetto al periodo precedente, tuttavia, il leverage ed il margine di struttura continuano a mettere in luce il fabbisogno di mezzi propri che potrà essere soddisfatto nel tempo dagli apporti di capitale del Comune di Sassuolo.

L'indice di disponibilità conferma la capacità della società di far fronte ai propri impegni a breve.

Gli indicatori economici confermano la redditività della gestione nel suo complesso.

	2018		2017	
Valore della Produzione	10.458.420		9.618.166	
Costi diretti	6.972.135	67%	5.991.021	62%
Valore Aggiunto	3.486.285	33%	3.627.145	38%
Costo del personale	1.444.008	14%	1.322.523	14%
Risultato Operativo (EBITDA)	2.042.277	20%	2.304.622	24%
Ammortamenti e Svalutazioni	1.222.746	12%	1.151.640	12%
Risultato Operativo (EBIT)	819.531	8%	1.152.982	12%
Risultato gestione finanziaria	-561.402	-5%	-634.581	-7%
Risultato gestione straordinaria	-244.313	-2%	-477.526	-5%
Risultato ante imposte	13.816	0%	40.875	0%
Imposte d'esercizio	0	0%	7.250	0%
Utile netto	13.816	0%	33.625	0%

Nel precedente prospetto il Conto economico è stato riclassificato evidenziando gli effetti della gestione straordinaria, vale a dire l'incidenza di quegli elementi di costo e di ricavo di entità o natura straordinaria.

PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI È ESPOSTA LA SOCIETÀ

La società risulta poco esposta ai rischi di mercato in quanto svolge attività di natura anticiclica ed altri servizi sulla base di contratti di lungo periodo stipulati con il Comune di Sassuolo.

Anche il rischio di credito risulta poco significativo atteso che i principali clienti della società sono il Comune di Sassuolo ed HERA.

Stante la consistenza dei debiti finanziari, la società risulta esposta al rischio di oscillazione dei tassi di interesse, come già rilevato anche in sede di predisposizione del Piano industriale a supporto della proposta concordataria. L'attuale dinamica dei tassi risulta in linea con le previsioni iniziali, anzi la curva dei tassi è sinora stata inferiore rispetto alle previsioni del 2015.

Come evidenziato dalle diverse aste andate deserte, la società è esposta anche al rischio dell'andamento del mercato immobiliare. Essendo la vendita dei beni immobili parte integrante e sostanziale del Piano concordatario, il rischio che il mercato immobiliare continui a deprimere i prezzi di questi beni può avere conseguenze sulla capacità della società di rispettare il Piano nei tempi stabiliti.

La società non ha mai avuto problemi di natura ambientale e rispetta le norme vigenti in materia. Non si segnalano neppure particolari problematiche in materia di sicurezza dell'ambiente di lavoro e dei dati informatici; in ogni caso la Società rispetta le norme vigenti in materia.

INFORMATIVA SUL PERSONALE

Il rapporto col personale dipendente può definirsi buono, come confermato da un buon indice di fedeltà all'azienda, da un livello di turn-over e da un numero di ore di assenza rientranti nella norma.

ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

La società nel corso del 2018 non ha svolto attività di ricerca e sviluppo.

RAPPORTI CON LE IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E CONTROLLANTI

La società non detiene alcuna partecipazione in altre imprese, mentre i rapporti intrattenuti con il socio unico Comune di Sassuolo sono di natura commerciale e le transazioni sono eseguite a prezzi di mercato, come già precisato in Nota Integrativa, alla quale si rinvia anche con riguardo all'evidenziazione dei rapporti di credito e debito.

AZIONI PROPRIE

La società per sua natura non detiene azioni proprie.

STRUMENTI FINANZIARI

Alla data di riferimento del presente bilancio la società non detiene alcuno strumento finanziario.

PREVEDIBILE EVOLUZIONE DELLA GESTIONE

Le prospettive della gestione aziendale per il 2019 sono improntate ad un cauto ottimismo. Per la realizzazione del Piano Industriale, tuttavia, risulta essenziale vendere i beni "a magazzino" al fine di reperire le risorse necessarie ai crescenti fabbisogni di capitale derivanti dal rimborso dei mutui e dei creditori chirografari che non hanno aderito all'opzione di pagamento anticipato. Infatti, al 31 dicembre 2019 la società sarà chiamata a rimborsare il 45% dei creditori chirografari per un importo complessivo di € 2,3 milioni.

Sassuolo, li 29 marzo 2019

L'Amministratore unico

F.to Corrado Cavallini