

OSSERVANZA SRL

Bilancio di esercizio al 31-12-2019

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	CONSORZIO AZIENDA MULTISERVIZI INTERCOMUNALE
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2019	31-12-2018
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	907.743	-
III - Immobilizzazioni finanziarie	106	106
Totale immobilizzazioni (B)	907.849	106
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	6.727.644	7.588.594
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.741.260	4.712.177
Totale crediti	4.741.260	4.712.177
IV - Disponibilità liquide	375.188	527.097
Totale attivo circolante (C)	11.844.092	12.827.868
D) Ratei e risconti	861	779
Totale attivo	12.752.802	12.828.753
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	13.100.000	13.100.000
IV - Riserva legale	314	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(454.507)	(460.479)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	5.912	6.286
Totale patrimonio netto	12.651.719	12.645.807
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	98.666	180.820
Totale debiti	98.666	180.820
E) Ratei e risconti	2.417	2.126
Totale passivo	12.752.802	12.828.753

Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	54.197	5.072.778
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	55.290	(3.833.087)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	315.974	-
altri	56.011	41.598
Totale altri ricavi e proventi	371.985	41.598
Totale valore della produzione	481.472	1.281.289
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	365.858	480.601
7) per servizi	121.512	685.117
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	8.498	-
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	8.498	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	8.498	-
14) oneri diversi di gestione	23.975	109.498
Totale costi della produzione	519.843	1.275.216
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(38.371)	6.073
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllanti	43.018	-
altri	1.265	2.493
Totale proventi diversi dai precedenti	44.283	2.493
Totale altri proventi finanziari	44.283	2.493
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	44.283	2.493
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	5.912	8.566
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	-	2.280
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-	2.280
21) Utile (perdita) dell'esercizio	5.912	6.286

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2019.

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.

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 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.

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 1/8/2019 sono stati identificati i seguenti indici di valutazione del rischio aziendale:

TIPOLOGIA INDICI	PREVISIONE	DATO AL 31/12/2019
CCN	> 3.000.000	11.745.424
MARGINE DI STRUTTURA	> 3.000.000	11.743.976
ACID TEST	> 2	52
PFN	> 0	375.188
MARGINE DI TESORERIA	> 0	5.017.781
EBITDA	> 0	- 29.873

Dall'esame degli indicatori di rischio sopra elencati si rileva che nell'esercizio in esame sono stati rispettati tutti i parametri con la sola eccezione dell'EBITDA, come da aspettative e previsioni già illustrate al socio unico nel corso dell'anno.

Si ritiene che l'esercizio in corso, che chiude con un utile di euro 5.912, sia da valutare nel complesso positivamente. Tale considerazione deriva dal fatto che il risultato negativo dell'EBITDA viene in realtà compensato dalla gestione finanziaria positiva per circa 44.000 euro, e che i costi di manutenzione del parco sono stati aggravati da manutenzioni straordinarie (abbattimento alberi, danneggiamenti, ecc..) non preventivabili.

Si evidenzia, a tal proposito, 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, pur nel difficile contesto che sta attraversando la nazione e l'economia a seguito del coronavirus Covid-19.

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.

Altre informazioni

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 come previsto nel piano di ristrutturazione strategico economico e finanziario (approvato dall'allora Consiglio di Amministrazione in data 20/12/2016) 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:

- Adempimenti Convenzione Urbanistica Piano Particolareggiato Osservanza: sono state concluse le operazioni di raccolta dei certificati e della documentazione richiesta dal Comune di Imola delle urbanizzazioni già completate e collaudate ai fini della cessione delle stesse. Si è in ancora in attesa del rilascio al Comune di Imola del nulla osta alla presa in carico delle reti da parte di HERA.

Sono state completate le attività di verifica di efficienza dell'impianto di videosorveglianza, anch'esso da cedere al Comune e si è definito attraverso il Consorzio Osservanza, come da sua mission di statuto, l'intervento di manutenzione necessario al ripristino della funzionalità, in corso di esecuzione.

- "Ex Altro Caffè" - gestione dell'immobile ad uso pubblico esercizio: si ricorda che completato il restauro dell'immobile, lo stesso è stato dato in concessione, da luglio 2018, all'esercizio commerciale denominato "Vivanderia" della società MQ134 Srl.

In tale ambito ed a seguito di richiesta da parte del Concessionario di sistemare lo spazio esterno attraverso due pergolati e alcune attrezzature ludiche è stata presentata e ottenuta l'autorizzazione alla Soprintendenza. I lavori sono stati completati.

Dalla concessione di tale immobile la società riceve regolarmente il canone previsto contrattualmente che, per l'anno 2019 ha comportato l'iscrizione di ricavi annui per euro 24.600.

- "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 Internazionale "Incontri con il Maestro" (Accademia).

In considerazione delle difficoltà di dismissione (permessi, demolizioni, gare pubbliche, ecc..) dell'area edificabile "ex Villa dei Fiori", avvenuta solo verso la fine del 2018 e dalla cui vendita la Società ha basato l'approvvigionamento delle risorse finanziarie per i prossimi interventi di ristrutturazione, sono stati necessariamente posticipati gli interventi di ristrutturazione del Padiglione 1.

In conseguenza di quanto sopra sono stati avviati contatti con l'Accademia, in corso di formalizzazione, per rinnovare i reciproci intendimenti e dare quindi certezza alla prosecuzione dell'intervento, aggiornare i termini contrattuali, in particolare le date di consegna dell'immobile.

Si ricorda che l'intervento prevede un quadro economico di spesa di complessivi Euro 4.360.000,00 oltre IVA di legge, da finanziarsi interamente con fondi di Osservanza. A fronte di tale investimento l'Accademia si è impegnata a corrispondere un canone annuo di Euro 130.000,00. Si stima pertanto un rendimento di circa il 3,00%. Va considerata inoltre la ricaduta sociale che un intervento di questo tipo comporta sul territorio e sul

- "Campus Logistico Osservanza" - bando ai sensi del D.Lgs. Legge 338/2000 per edilizia universitaria: come noto è stata pubblicata, nella Gazzetta Ufficiale del 29 marzo 2019, la graduatoria che individua gli interventi ammessi a cofinanziamento ai sensi del IV bando della L. 338/2000 e i relativi decreti attuativi.

L'intervento relativo al padiglione 17-19 di Osservanza (codice E7UBJXA/01 Fasc. 536) è stato ammesso a cofinanziamento in fase 1 (quindi immediatamente finanziato con risorse assegnate in base alle quote di competenza regionale) con un importo erogato pari ad euro 2.262.174,00 (imputabile all'intervento di Osservanza).

Si ricorda che il progetto in parola mira, in conformità al Bando IV della Legge 338/2000 a cui si è partecipato insieme all'Università di Bologna ed alla Fondazione Cassa di Risparmio di Imola, alla realizzazione di uno studentato universitario e dei relativi servizi all'interno del Complesso Osservanza e, per quanto concerne le proprietà della Società, nei Padiglioni 17 e 19.

A seguito dell'approvazione dell'intervento da parte dell'Assemblea dei soci del Consorzio Con.AMI è stato stipulato in data 25 luglio 2019 l'atto tra Osservanza, Fondazione Cassa di Risparmio e UNIBO con il quale sono stati conferiti in comodato gratuito i padiglioni 17-19, 6-8 e relative corti, oltre all'area edificabile tra i padiglioni 3 e 5 per l'attuazione dell'intervento CAMPUS.

A seguito di quanto sopra, UNIBO, in qualità di attuatore dell'intervento ha elaborato e trasmesso al Ministero il progetto esecutivo, e procederà nel corso del 2020 alla pubblicazione del bando per l'appalto dei lavori.

- parcheggi pertinenziali adiacenti al padiglione 16 a servizio di Casa Alzheimer in convenzione con Fondazione Cassa di Risparmio di Imola: è stata conclusa la progettazione esecutiva dei parcheggi e, ottenuta l'autorizzazione da parte della Soprintendenza, sono stati sottoscritti gli atti necessari all'attuazione dell'intervento tra Comune, Fondazione Cassa di Risparmio e Osservanza.

I lavori, diretti e pagati direttamente da Fondazione CRI, sono attualmente in corso e si conta di terminare l'intervento e consegnare i parcheggi entro il mese di giugno del corrente anno.

- Intervento "Ex Chiesa" - restauro dell'immobile Ex chiesa ad uso auditorium/sala polivalente: sono stati completati entro i termini previsti i lavori di ristrutturazione e cambio d'uso dell'immobile, rispettando in tal modo i vincoli dettati dall'Accordo di Programma per la riqualificazione urbana del complesso Osservanza di cui tale intervento rappresenta il tassello conclusivo.

Si sta concludendo la raccolta della documentazione necessaria alla rendicontazione economica alla Regione per l'ottenimento del saldo 20% della somma finanziata pari a € 315.974,31 (80% già erogato). E' da sottolineare infine, relativamente a tale punto, che è stato rispettato pienamente lo stanziamento inizialmente previsto, si sono anzi ottenute alcune economie, ottenendo comunque un risultato finale già apprezzato e capace di esprimere potenzialità di interesse per la fruizione del complesso e per un rientro economico dell'investimento (è già stata ospitata una rassegna culturale e sono già pervenute varie richieste di utilizzo).

- gestione chiosco parco sud: si è conclusa positivamente la gestione stagionale del chiosco Parco Sud a seguito dell'indizione di un bando avvenuta nel primo semestre.

- Struttura Cà del Vento: a seguito di un incontro con il Direttore AUSL e il Presidente del CON.AMI si è definita la concessione di una proroga al comodato dell'Associazione per il padiglione 11 atta a completare le valutazioni in merito al trasferimento della struttura assistenziale in un luogo più consona e adeguato dal punto di vista costruttivo.

- 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.

L'insieme delle svariate richieste di utilizzo del parco ha consentito la costruzione di un vero e proprio "calendario" con eventi plurigiornalieri e con un rientro economico per la società ("street food", "manicomicon", "Festa del PD" e festa della Birra) nonché diversi eventi di carattere culturale e sociale, il tutto a conferma del crescente interesse per gli spazi del Parco.

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 materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto e/o di produzione, aumentato degli oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del valore recuperabile.

Le immobilizzazioni realizzate internamente in economia sono state valutate sulla base dei costi direttamente imputabili per la loro realizzazione, fino al momento dal quale i beni sono stati pronti all'uso. I costi sono capitalizzabili nel limite del valore recuperabile.

Vengono imputati ad incremento del valore dei beni a cui si riferiscono i costi sostenuti nell'esercizio che comportino un effettivo incremento della produttività, della durata di vita utile o della consistenza dei cespiti.

Vi attestiamo che il valore netto dei beni rivalutati risultante dal bilancio al 31 dicembre 2019 non eccede quello che è loro fondatamente attribuibile in relazione al loro valore di mercato o di utilizzo.

Per le immobilizzazioni acquisite nel corso dell'esercizio le suddette aliquote sono state ridotte alla metà, in quanto si assume che la quota di ammortamento così ottenuta non si discosta significativamente dalla quota calcolata a partire dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'uso

Si evidenzia che non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del Codice Civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite di valore delle immobilizzazioni materiali.

Terreni e fabbricati

Le immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio si riferiscono all'immobile denominato "Ex Altro Caffè", oggetto di locazione e la cui iscrizione nelle immobilizzazioni deriva dalla riclassificazione da rimanenze a immobilizzazioni, in conseguenza del cambio di utilizzo e sua attuale destinazione (immobile oggetto di locazione pluriennale e non più destinato alla vendita).

Considerata la ristrutturazione completata di recente si è ritenuto congruo utilizzare un'aliquota di ammortamento del 2%, ridotta alla metà per il primo anno di applicazione.

In relazione al tema dello scorporo dal valore dei fabbricati della quota parte riferibile al terreno sul quale essi insistono, tenuto conto che: (i) dal punto di vista fiscale già dal periodo d'imposta 2006 il valore degli immobili riferibile al terreno non era più ammortizzabile, ai sensi del D.L. 4/7/2006, n. 223, e (ii) la nuova versione del Principio Contabile OIC 16 (Immobilizzazioni Materiali) prevede l'obbligo di scorporare, anche contabilmente, il valore del terreno da quello del fabbricato, si precisa che la vostra società non ha suddiviso contabilmente i predetti valori come segue e che il valore oggetto di ammortamento è solamente quello relativo al fabbricato.

DESCRIZIONE	Costo storico	Precedenti rivalutazioni	Ammortamento	Consistenza 31/12 /2019
Terreni	66.461	-	-	66.461

Fabbricati	849.779	-	8.498	841.281
------------	---------	---	-------	---------

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

La ripartizione delle immobilizzazioni materiali tra le diverse categorie omogenee di cespiti, il costo di acquisizione, le variazioni intervenute nell'esercizio e gli ammortamenti stanziati sono evidenziati nel seguente prospetto.

	Terreni e fabbricati	Totale Immobilizzazioni materiali
Variazioni nell'esercizio		
Riclassifiche (del valore di bilancio)	916.241	916.241
Ammortamento dell'esercizio	8.498	8.498
Totale variazioni	907.743	907.743
Valore di fine esercizio		
Costo	916.241	916.241
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	8.498	8.498
Valore di bilancio	907.743	907.743

Operazioni di locazione finanziaria

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

Immobilizzazioni finanziarie

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.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Nel presente paragrafo della nota integrativa si analizzano i movimenti riguardanti le immobilizzazioni finanziarie.

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 tabella che segue, sono relative da un lato alla riclassificazione dell'immobile denominata "ex Altro caffè", iscritto per euro 916.240, ad immobilizzazioni materiali, e dall'altro, prevalentemente all'incremento per lavori di ristrutturazione dell'immobile "ex Chiesa", per euro 49.413.

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	7.588.594	(860.950)	6.727.644
Totale	7.588.594	(860.950)	6.727.644

Con riferimento alla riclassificazione nel bilancio della Società delle unità immobiliari del complesso immobiliare "Osservanza", diverse dall'immobile "ex Altro caffè", 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.

Si ricorda che tra la voce "crediti" è iscritto il credito verso il CON AMI di euro 4.344.870,50 per la parte di corrispettivo ancora da incassare relativa alla cessione dell'area edificabile "ex Villa dei fiori", oltre interessi maturati al 31/12/2019, 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	(38.647)	4.351.673	4.351.673
Crediti tributari	45.312	(30.263)	15.049	15.049
Crediti verso altri	353.839	20.699	374.538	374.538
Totale	4.712.177	(48.211)	4.741.260	4.741.260

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono stati imputati secondo il criterio della competenza temporale, nel rispetto di quanto disposto dall'ultimo comma dell'art. 2424 bis C.C.. La voce risconti attivi è principalmente rappresentata da costi di competenza futura relativi ad assicurazioni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	779	82	861
Totale ratei e risconti attivi	779	82	861

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesati 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	-	314	-	314
Riserva da riduzione capitale sociale	-	-	-	-
Totale altre riserve	-	-	-	-
Utili (perdite) portati a nuovo	(460.479)	5.972	-	(454.507)
Utile (perdita) dell'esercizio	6.286	(6.286)	5.912	5.912
Totale	12.645.807		5.912	12.651.719

Si ricorda 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.

Il capitale sociale di Euro 13.100.000 risulta, pertanto, 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	170.344	(72.282)	98.062	98.062
Debiti tributari	10.476	(9.872)	604	604
Altri debiti	-	-	-	-
Totale	180.820	(82.154)	98.666	98.666

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 4.344.871 di natura commerciale ed iscritti tra i crediti verso clienti, mentre non vi sono debiti aperti al 31/12/2019.

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.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono stati imputati secondo il criterio della competenza temporale, nel rispetto di quanto disposto dall'ultimo comma dell'art. 2424 bis C.C..

La voce Ratei passivi è relativa a utenze, mentre la voce risconti è relativa a fitti attivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	54	234	288
Risconti passivi	2.072	57	2.129
Totale ratei e risconti passivi	2.126	291	2.417

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.

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 non sono rilevate imposte in quanto non vi è reddito imponibile per imposte correnti 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.

	Sindaci
Compensi	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, in relazione ai fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio, non vi sono fino alla data odierna eventi specifici che abbiano inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico.

Occorre tuttavia evidenziare come la diffusione dell'epidemia del Coronavirus (COVID-19) comporta e comporterà, oltre alle inevitabili drammatiche problematiche di natura sanitaria e socio-economica, anche riflessi sul bilancio relativo all'esercizio 2020.

Le vicende pandemiche infatti, non determineranno effetti che possano compromettere la continuità aziendale o il fair value delle attività sociali, data la solidità patrimoniale e finanziaria della società, ma incideranno sensibilmente sui ricavi del corrente esercizio, costituiti da affitti attivi a bar, locali (da poco recentemente chiusi per contenere il diffondersi dell'epidemia) e da eventi culturali e ludici che, molto probabilmente, non si potranno svolgere se non dopo l'estate.

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	31/12/2018	31/12/2017
B) Immobilizzazioni	439.429.850	432.678.965
C) Attivo circolante	13.001.147	18.642.034
D) Ratei e risconti attivi	418.811	555.319
Totale attivo	452.849.808	451.876.318
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	285.793.747	285.793.747
Riserve	9.477.020	10.601.475
Utile (perdita) dell'esercizio	9.274.510	8.825.544
Totale patrimonio netto	304.545.277	305.220.766
B) Fondi per rischi e oneri	6.007.555	6.064.886
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	179.444	165.959
D) Debiti	141.491.793	139.582.792
E) Ratei e risconti passivi	625.739	841.915
Totale passivo	452.849.808	451.876.318

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2018	31/12/2017

A) Valore della produzione	10.927.490	10.851.313
B) Costi della produzione	12.496.325	11.815.846
C) Proventi e oneri finanziari	10.959.819	10.312.506
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(397.998)	(591.947)
Imposte sul reddito dell'esercizio	(281.524)	(69.518)
Utile (perdita) dell'esercizio	9.274.510	8.825.544

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.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

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 2019, i contributi regionali Emilia Romagna relativamente ai seguenti interventi:

- Lavori ristrutturazione ex Chiesa per un importo di € 126.389,72 (primo acconto 40% del contributo) in data 24/10/19 e in data 06/12/2019 per € 126.389,72 per il secondo acconto. Il saldo del contributo è stato iscritto in bilancio al 31/12/19 come "credito per contributo pubblico da ricevere" per complessivi € 63.194,86.

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 5.912,28 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 31/12/2019 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, 30/03/2020

L'Amministratore Unico

Dott. Maurizio Canè