

OSSERVANZA SRL

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

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

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	2.296.942	907.743
III - Immobilizzazioni finanziarie	106	106
Totale immobilizzazioni (B)	2.297.048	907.849
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	5.344.755	6.727.644
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.743.766	4.741.260
Totale crediti	4.743.766	4.741.260
IV - Disponibilità liquide	365.173	375.188
Totale attivo circolante (C)	10.453.694	11.844.092
D) Ratei e risconti	1.959	861
Totale attivo	12.752.701	12.752.802
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	13.100.000	13.100.000
IV - Riserva legale	6.227	314
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(454.507)	(454.507)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(28.509)	5.912
Totale patrimonio netto	12.623.211	12.651.719
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	129.474	98.666
Totale debiti	129.474	98.666
E) Ratei e risconti	16	2.417
Totale passivo	12.752.701	12.752.802

Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	33.847	54.197
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	6.310	55.290
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	-	315.974
altri	22.667	56.011
Totale altri ricavi e proventi	22.667	371.985
Totale valore della produzione	62.824	481.472
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.497	365.858
7) per servizi	105.160	121.512
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	26.662	23.975
Totale costi della produzione	135.319	519.843
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(72.495)	(38.371)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllanti	43.018	43.018
altri	968	1.265
Totale proventi diversi dai precedenti	43.986	44.283
Totale altri proventi finanziari	43.986	44.283
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	43.986	44.283
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(28.509)	5.912
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(28.509)	5.912

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2020

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2020.

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, della rilevanza 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 e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

La valutazione degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri.

Si segnala che, in deroga all'art. 2426 c. 2 C.C., la Società ha optato per l'adozione di quanto previsto dal Decreto-legge 104 /2020 Art. 60 comma 7-quater, ovvero la possibilità di sospendere, nel bilancio 2020, l'imputazione degli ammortamenti dei beni materiali e immateriali fino al 100% del loro ammontare. In questo caso, il piano di ammortamento originario è prolungato di un anno con obbligo di destinare a riserva indisponibile l'eventuale quota di utile corrispondente all'importo degli ammortamenti sospesi o, se inferiore o in perdita, delle riserve di utili degli esercizi precedenti o di altre riserve disponibili o, in mancanza, degli utili degli esercizi successivi.

Nella presente Nota Integrativa sono indicate le ragioni della deroga, la proposta di iscrizione, l'importo della riserva indisponibile e l'influenza della deroga, sottolineando che la stessa non ha effetti particolarmente significativi sulla situazione patrimoniale e sul risultato economico dell'esercizio, comunque evidenziati in seguito.

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.

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 l'attività aziendale svolta, si può ritenere che non sia interessata da rischi di prezzo.

Altre informazioni

Attività svolta

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.

La presente nota integrativa si riferisce all'esercizio 2020, che chiude con una perdita di euro 28.508,79. Tale perdita è riconducibile principalmente alla congiuntura economica negativa, dovuta alla pandemia da Covid-19 che ha colpito l'Italia a partire dal mese di marzo 2020. Con il D.P.C.M. del 9 marzo 2020 in tema di misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, il Governo ha esteso a tutta la penisola le misure già contemplate dall'art. 1 del D.P.C.M. 8 marzo 2020, determinando il c.d. lock-down, ovvero l'impossibilità di effettuare spostamenti sul territorio nazionale e il divieto di effettuare assembramenti in luoghi pubblici ovvero aperti al pubblico.

Tale situazione si è ulteriormente aggravata a seguito dell'emanazione del D.L. 22 marzo 2020 che ha disposto, per lunghi periodi dell'anno, la chiusura delle attività aziendali non essenziali tra cui le attività di somministrazione di alimenti e bevande, attività ricreative o di spettacolo, svolgimento di fiere e mostre, attività che permettevano a Osservanza di conseguire ricavi per la concessione o affitto dei propri spazi e locali.

Nonostante le difficoltà sopra evidenziate Osservanza ha perseguito, nell'esercizio di riferimento, 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 completate tutte le attività di certificazione e raccolta documentale con conseguente richiesta al Comune di Imola, ancora senza un riscontro, per il trasferimento della proprietà e quindi della consegna delle aree scoperte e relative opere di urbanizzazione del Complesso Osservanza. Alla data attuale, al fine di un migliore presidio e controllo dell'area, è stata presa in carico dal Comune a fine anno 2020 la sola gestione del sistema di videosorveglianza del complesso.

- "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.

Per la concessione di tale immobile la Società ha riconosciuto al conduttore una riduzione del canone previsto contrattualmente del 25% per i mesi da luglio a ottobre e del 40% per i mesi novembre e dicembre, ciò ha comportato l'iscrizione di ricavi annui per euro 22.678 e quindi un minor fatturato di circa 7.047 euro.

Anche per il primo semestre 2021, conformemente all'indirizzo adottato dal CON AMI per le proprie attività, il canone di locazione mensile è stato ridotto del 40%.

- "Padiglione 1" - restauro dell'immobile ad uso nuova sede e studentato Accademia Pianistica: in merito al Padiglione 1 si è avviata la gara per l'affidamento di servizi di architettura e ingegneria relativi al padiglione 1 da destinarsi a nuova sede per l'associazione Accademia Pianistica Internazionale "Incontri con il Maestro" (Accademia), sono in via di conclusione le verifiche per il riscontro dei requisiti di capacità tecniche e professionali dei concorrenti.

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.

- "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 ed è in corso la stesura finale del bando di gara per la scelta della ditta che si occuperà dei lavori.

Contemporaneamente UNIBO sta procedendo con gli affidamenti per gli incarichi di Direzione Lavori generale e Coordinamento della Sicurezza

- parcheggi pertinenziali adiacenti al padiglione 16 a servizio di Casa Alzheimer in convenzione con Fondazione Cassa di Risparmio di Imola: nel corso dell'esercizio sono stati terminati i lavori, diretti e pagati direttamente da Fondazione CRI, con conseguente presa in carico dell'area da parte del Comune di Imola.

- Intervento "Ex Chiesa" - si ricorda che il restauro dell'immobile Ex chiesa ad uso auditorium/sala polivalente è stato completato verso la fine del 2019. Nel corso del 2020 a causa della pandemia da COVID-19 non è stato possibile promuovere la fruizione dell'immobile salvo che per pochi eventi culturali e, pertanto, conseguire un rientro economico dell'investimento. Si segnala che dietro richiesta del Comune di Imola e dell'AUSL di Imola, per l'intero anno 2021 e per i primi mesi del 2022, l'immobile è stato concesso in comodato d'uso per contribuire alla campagna vaccinale per il COVID-19.

- 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, con rinnovo della stessa, sostanzialmente alle medesime condizioni, anche per l'anno corrente.

- Struttura Cà del Vento: in merito alla destinazione padiglione 11 sono tutt'ora da definire con l'AUSL le modalità e i tempi per il trasferimento della struttura assistenziale in un luogo più consona e adeguato dal punto di vista costruttivo e della sicurezza di utenti e personale addetto.

- Gestione manifestazioni di interesse e valorizzazione immobiliare dell'area: nonostante le evidenti incertezze e problematiche dovute alla pandemia COVID-19, si rinnovano i contatti con eventuali utilizzatori interessati, così come la gestione delle richieste di utilizzo degli spazi per eventi estemporanei.

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 e 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 31/8/2020 sono stati identificati i seguenti indici di valutazione del rischio aziendale:

TIPOLOGIA INDICI	PREVISIONE	BILANCIO 31/12/2020
CCN	> 3.000.000	10.324.219
MARGINE DI STRUTTURA	> 3.000.000	10.326.162
ACID TEST	> 2	39,46
PFN	> 0	365.173
MARGINE DI TESORERIA	> 0	4.979.464
EBITDA	> 0	(72.495)

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 una perdita, comunque contenuta, di euro 28.509, non sia oggettivamente valutabile, così come per quasi tutte le realtà economiche e imprenditoriali a livello mondiale, a causa degli sconvolgimenti che ha comportato la pandemia da COVID-19.

Si deve in ogni caso 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 continuando attraversando la nazione e l'economia a seguito del coronavirus Covid-19.

Su tali basi, l'organo amministrativo ha redatto il presente bilancio d'esercizio con criteri di continuità aziendale.

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.

Come già anticipato la Società si è avvalsa della facoltà prevista dall'art. 60 D.L. 104/2020 di sospendere l'ammortamento delle immobilizzazioni materiali nei termini e per le ragioni di seguito illustrate: la situazione pandemica di Covid-19 tutt'ora in corso e le necessarie misure di contrasto (distanziamento sociale), hanno rallentato in modo considerevole l'attività di locazione/concessione degli immobili della Società, per lunghi periodi dell'anno chiusi e/o inutilizzati, pertanto si è ritenuto opportuno sospendere l'ammortamento ai sensi del D.L. 104/2020.

In relazione all'influenza sulla rappresentazione della situazione patrimoniale e del risultato economico dell'esercizio di tale scelta si evidenzia l'effetto positivo di euro 19.892; non si rilevano effetti finanziari.

Il valore delle immobilizzazioni è esposto al netto dei fondi di ammortamento e delle svalutazioni.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 marzo 1983, n. 72, e così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni materiali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

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 alla voce terreni e fabbricati si riferiscono all'immobile denominato "Ex Altro Caffè", oggetto di locazione, nonché all'immobile adibito ad auditorium e denominato "ex chiesa", 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/comodato e non più destinato alla vendita).

Nella voce immobilizzazioni in corso sono stati invece iscritti, sempre a seguito di riclassificazione dalle rimanenze per opere in corso, il corrispondente valore riferibile al padiglione 1 per il quale si sta concretizzando l'iter progettuale e di ristrutturazione, al fine della successiva locazione all'Accademia, nonché quello dei padiglioni 17 e 19 concessi di comodato a UNIBO, anch'essi oggetto nei prossimi anni di riqualificazione edilizia.

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	Precedenti Ammortamenti	Consistenza 31/12 /2020
Terreni	79.380	-	-	79.380
Fabbricati	1.139.445	-	8.498	1.130.947

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 nei passati esercizi sono evidenziati nel seguente prospetto.

	Terreni e fabbricati	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Costo	916.241	-	916.241
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	8.498	-	8.498
Valore di bilancio	907.743	-	907.743
Variazioni nell'esercizio			
Riclassifiche (del valore di bilancio)	302.584	1.086.615	1.389.199
Totale variazioni	302.584	1.086.615	1.389.199
Valore di fine esercizio			
Costo	1.218.825	1.086.615	2.305.440
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	8.498	-	8.498
Valore di bilancio	1.210.327	1.086.615	2.296.942

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 all'incremento per costi di manutenzione o incrementativi del valore del patrimonio immobiliare, per euro 6.310, e dall'altro alla riclassificazione degli immobili "ex Chiesa", padiglione 1, padiglioni 17 e 19, iscritti per complessivi 1.389199 euro, ad immobilizzazioni materiali a, determinando una variazione netta di euro 296.274.

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	6.727.644	(1.382.889)	5.344.755
Totale	6.727.644	(1.382.889)	5.344.755

Con riferimento alla riclassificazione nel bilancio della Società delle unità immobiliari del complesso immobiliare "Osservanza", diverse dagli immobili indicati in precedenza ed iscritti tra le immobilizzazioni materiali, si è ritenuto opportuno mantenerne l'iscrizione alla voce rimanenze, anche nell'esercizio in esame, in attesa di manifestazioni di interesse per 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 31/12/2020, 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 esposte le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti	4.351.673	(64.921)	4.416.594	4.416.594
Crediti tributari	45.312	(29.765)	15.547	15.547
Crediti verso altri	353.839	(42.214)	311.625	311.625
Totale	4.750.824	(136.900)	4.743.766	4.743.766

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
Ratei attivi	-	803	803
Risconti attivi	861	295	1.156
Totale ratei e risconti attivi	861	1.098	1.959

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi 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

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	5.912	-	6.226
Riserva da riduzione capitale sociale	-	-	-	-
Totale altre riserve	-	-	-	-
Utili (perdite) portati a nuovo	(454.507)	-	-	(454.507)
Utile (perdita) dell'esercizio	5.912	(5.912)	(28.509)	(28.509)
Totale	12.651.719	-	(28.509)	12.623.210

Le variazioni rispetto al precedente esercizio, al netto della perdita dell'anno, si riferiscono alla destinazione dell'utile del 2019 a Riserva legale.

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.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nel seguente prospetto sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi.

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle voci di patrimonio netto

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Capitale	13.100.000	Capitale		-	-
Riserva legale	6.226	Utili	B	-	-
Riserva da riduzione capitale sociale	-	Capitale	A;B	-	-
Varie altre riserve	-	Utili	A;B	-	-
Totale altre riserve	-			-	-
Utili (perdite) portati a nuovo	(454.507)			-	-
Totale	12.651.719			-	-
Quota non distribuibile				-	
Residua quota distribuibile				-	

Nella precedente tabella vengono fornite per ciascuna voce le possibilità di utilizzazione come di seguito indicato:

- A: per aumento di capitale
- B: per copertura perdite
- C: per distribuzione ai soci

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 espresse 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	98.062	28.103	126.165	126.165
Debiti tributari	604	(394)	210	210
Altri debiti	-	-	3.099	3.099
Totale	98.666	27.709	129.474	129.474

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 sono iscritti debiti per fatture da ricevere al 31/12/2020 per Euro 27.000.

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.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	288	(272)	16
Risconti passivi	2.129	(2.129)	-
Totale ratei e risconti passivi	2.417	(2.401)	16

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, mentre non sono state accantonate imposte anticipate né imposte differite per le differenze temporanee tra onere fiscale teorico ed onere fiscale effettivo.

Per quanto riguarda la deduzione fiscale degli ammortamenti non iscritti a conto economico, considerando che il relativo importo è sostanzialmente non significativo in confronto alla perdita fiscale dell'esercizio e di quelle portate a nuovo (925.722), non si è reputato necessario rilevarne la fiscalità differita poiché esistono scarse possibilità che il corrispondente debito verso l'Erario insorga nel prossimo futuro.

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.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	2.992	5.000

Si segnala che con delibera del 17/9/2020 è stato attribuito all'Amministratore Unico un compenso annuo di euro 10.000.

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, oltre a quanto già indicato in merito al credito vantato verso il socio unico e alla relativa maturazione di interessi attivi, 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, se non quelli conseguenti al perdurare della diffusione dell'epidemia del Coronavirus (COVID-19) che comporterà, oltre alle inevitabili drammatiche problematiche di natura sanitaria e socio-economica, anche riflessi sul bilancio relativo all'esercizio 2021.

Le vicende pandemiche come già anticipato, 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 (alla data odierna ancora chiusi per contenere il diffondersi dell'epidemia) e da eventi culturali e ludici che, molto probabilmente, saranno poco frequenti 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	31/12/2019	31/12/2018
B) Immobilizzazioni	438.905.467	439.429.850
C) Attivo circolante	4.805.219	13.001.147
D) Ratei e risconti attivi	279.051	418.811
Totale attivo	443.989.737	452.849.808
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	285.793.747	285.793.747
Riserve	11.791.529	9.477.020
Utile (perdita) dell'esercizio	9.497.514	9.274.510
Totale patrimonio netto	307.082.790	304.545.277
B) Fondi per rischi e oneri	6.081.500	6.007.555
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	200.515	179.444
D) Debiti	130.224.317	141.491.793
E) Ratei e risconti passivi	400.615	625.739
Totale passivo	443.989.737	452.849.808

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2019	31/12/2018

A) Valore della produzione	9.820.338	10.927.490
B) Costi della produzione	11.931.171	12.496.325
C) Proventi e oneri finanziari	11.576.665	10.959.819
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(3.015)	(397.998)
Imposte sul reddito dell'esercizio	(34.697)	(281.524)
Utile (perdita) dell'esercizio	9.497.514	9.274.510

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 non ha percepito nel corso del 2020 contributi, mentre si segnala che il saldo del contributo regionale per i lavori di ristrutturazione dell'"ex Chiesa", iscritto in bilancio al 31/12/2020 come "credito per contributo pubblico da ricevere" per complessivi euro 63.194,86, è stato incassato nel corrente anno.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'organo amministrativo Vi propone di portare a nuovo la perdita dell'esercizio di euro 28.508,74.

In relazione all'obbligo di cui all'art. 60, comma 7-ter DL. 104/2020 l'organo amministrativo Vi segnala che, non essendo iscritte nel Patrimonio netto della Società delle riserve disponibili, gli utili prodotti nei prossimi esercizi saranno da vincolare ad una riserva indisponibile fino a concorrenza dell'importo degli ammortamenti complessivi non effettuati nel 2020, pari ad euro 19.892.

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 31/12/2020 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, 29/03/2021

L'Amministratore Unico

Dott. Maurizio Canè