

**S.A.PRO S.p.A.**

**Corso della Repubblica n° 5 - FORLÌ'**

Codice Fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle

Imprese di Forlì-Cesena 80008090401

Partita IVA 00863510400

Repertorio Economico Amministrativo n° 259755

Capitale Sociale € 4.540.800 i. v.

\*\*\*\*\*

**BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2009**

**STATO PATRIMONIALE**

<b>ATTIVO</b>		<i>es.corrente</i>	<i>es.precedente</i>
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>			
I.Immobilizzazioni immateriali			
1)costi di impianto e di ampliamento	€	1.741 €	2.322
4)concessioni, lic., marchi e diritti	€	<u>1.089</u>	<u>0</u>
Totale Immobilizzazioni immateriali	€	2.830 €	2.322
II.Immobilizzazioni materiali			
4)altri beni	€	<u>14.499</u>	<u>47.315</u>
Totale Immobilizzazioni materiali	€	14.499 €	47.315
III.Immobilizzazioni finanziari			
3)altri titoli (immob. finanziarie)	€	<u>1.291</u>	<u>1.291</u>
Totale immobilizzazioni finanziarie	€	1.291 €	1.291
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>€</b>	<b>18.620 €</b>	<b>50.928</b>

**C) ATTIVO CIRCOLANTE**

I.Rimanenze

2)prodotti in corso di lavoraz.	€	106.640.878	€	105.830.814
5)acconti				
(a fornitori per materie/prod.)	€	<u>2.086.813</u>	€	<u>2.006.275</u>
Totale rimanenze	€	108.727.691	€	107.837.089
II.Crediti:				
1)verso clienti				
a)esigibili entro esercizio succ.	€	1.769.130	€	1.607.312
b)esigibili oltre esercizio succ.	€	<u>702.000</u>	€	<u>200.000</u>
Totale clienti	€	2.471.130	€	1.807.312
4-bis)crediti tributari				
a)esigibili entro esercizio succ.	€	16.076	€	742.768
b)esigibili oltre esercizio succ.	€	<u>26.661</u>	€	<u>26.661</u>
Totale crediti tributari	€	42.737	€	769.429
5)verso altri				
a)esigibili entro esercizio succ.	€	2.875.031	€	1.369.948
b)esigibili oltre esercizio succ.	€	<u>104.186</u>	€	<u>72.340</u>
Totale crediti verso altri	€	<u>2.979.217</u>	€	<u>1.442.288</u>
Totale crediti	€	5.493.084	€	4.019.029
IV.Disponibilità liquide				
1)depositi bancari e postali	€	467.625	€	1.590.127
2)denaro in cassa	€	<u>348</u>	€	<u>1.142</u>
Totale disponibilità liquide	€	467.973	€	1.591.269
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>€</b>	<b>114.688.748</b>	<b>€</b>	<b>113.447.387</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>				
2)altri ratei e risconti	€	<u>120.050</u>	€	<u>107.871</u>

TOTALE RATEI E RISCONTI	€	120.050	€	107.871
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>€</b>	<b><u>114.827.418</u></b>	<b>€</b>	<b><u>113.606.186</u></b>

## PASSIVO

### A) PATRIMONIO NETTO:

I-Capitale sociale	€	4.540.800	€	4.540.800
IV-Riserva legale	€	0	€	174.228
VII-Altre riserve	€	6.589	€	2.057.129
VIII-Utile (perdita -) portati a nuovo	€	-1.453.478	€	0
IX-Utile (perdita -) d'esercizio	€	<u>21.008</u>	€	<u>-3.678.247</u>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>€</b>	<b>3.114.919</b>	<b>€</b>	<b>3.093.910</b>

### B) FONDI PER RISCHI E ONERI

2)fondi per imposte	€	187.654	€	187.654
3)altri accantonamenti e fondi	€	<u>450.650</u>	€	<u>425.000</u>
<b>TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI</b>	<b>€</b>	<b>638.304</b>	<b>€</b>	<b>612.654</b>

### C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

LAVORO SUBORDINATO	€	85.422	€	325.583
--------------------	---	--------	---	---------

### D) DEBITI:

4)debiti verso banche				
a)esigibili entro esercizio succ.	€	76.441.297	€	72.258.221
b)esigibili oltre esercizio succ.	€	<u>17.066.250</u>	€	<u>16.526.250</u>
Totale debiti verso banche	€	93.507.547	€	88.784.471
6)acconti				
a)esigibili entro esercizio succ.	€	<u>1.082.866</u>	€	<u>2.950.848</u>
Totale acconti	€	1.082.866	€	2.950.848

7) debiti verso fornitori			
a) esigibili entro esercizio succ.	€	<u>13.247.357</u>	€ <u>14.413.992</u>
Totale debiti verso fornitori	€	13.247.357	€ 14.413.992
12) debiti tributari			
a) esigibili entro esercizio succ.	€	<u>722.601</u>	€ <u>79.715</u>
Totale debiti tributari	€	722.601	€ 79.715
13) debiti verso Istituti di previd. e di sicurezza sociale			
a) esigibili entro esercizio succ.	€	<u>21.158</u>	€ <u>50.481</u>
Totale debiti verso Istituti di previd. e di sicurezza sociale	€	21.158	€ 50.481
14) altri debiti			
a) esigibili entro esercizio succ.	€	<u>1.716.214</u>	€ <u>2.817.868</u>
Totale altri debiti	€	1.716.214	€ 2.817.868
<b>TOTALE DEBITI</b>	<b>€</b>	<b>110.297.743</b>	<b>€ 109.097.375</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI</b>			
2) altri ratei e risconti	€	<u>691.030</u>	€ <u>476.664</u>
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI</b>	<b>€</b>	<b>691.030</b>	<b>€ 476.664</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>€</b>	<b><u>114.827.418</u></b>	<b>€ <u>113.606.186</u></b>
<b>CONTI D'ORDINE</b>			
Garanzie prestate:			
- fideiussioni a favore di Enti	€	23.915.335	€ 19.164.611
- fideiussioni a favore di terzi	€	631.344	€ 2.265.931
Garanzie ricevute:			
- fideiussioni da appaltatori	€	1.101.117	€ 1.252.467

- fideiussioni da terzi	e	<u>3.510.791</u>	e	<u>2.898.302</u>
<b>TOTALE CONTI D'ORDINE</b>	<b>e</b>	<b>29.158.587</b>	<b>e</b>	<b>25.581.311</b>

### CONTO ECONOMICO

#### A) VALORE DELLA PRODUZIONE:

1)ricavi delle vendite e delle prestazioni	e	9.603.325	e	1.231.656
2)variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione	e	810.064	e	7.817.382
5)altri ricavi e proventi	e	<u>330.031</u>	e	<u>246.444</u>
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>e</b>	<b>10.743.420</b>	<b>e</b>	<b>9.295.482</b>

#### B) COSTI DELLA PRODUZIONE:

6)per materie prime, sussidiarie di consumo e merci	e	-4.169.339	e	-5.364.103
7)per servizi	e	-1.127.639	e	-639.271
8)per godimento di beni di terzi	e	-20.000	e	-20.075
9)per il personale:				
a)salari e stipendi	e	-170.559	e	-404.924
b)oneri sociali	e	-48.368	e	-141.288
c)trattamento fine rapporto	e	-12.472	e	-37.419
e)altri costi	e	<u>0</u>	e	<u>-3.545</u>
Totale per il personale	e	-231.399	e	-587.176
10)ammortamenti e svalutazioni				
a)amm.to immobil.immateriali	e	-1.125	e	-580
b)amm.to immobil.materiali	e	<u>-9.387</u>	e	<u>-19.102</u>

Totale ammortamenti e svalutazioni	€	-10.512	€	-19.682
12) accantonamento per rischi	€	-45.650	€	-300.000
14) oneri diversi di gestione	€	-727.881	€	-402.736
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>€</b>	<b>-6.332.420</b>	<b>€</b>	<b>-7.333.043</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI</b>				
<b>DELLA PRODUZIONE</b>	<b>€</b>	<b>4.411.000</b>	<b>€</b>	<b>1.962.439</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>				
16) altri proventi finanziari:				
d) proventi diversi dai preced.				
d4) da altri	€	18.651	€	39.450
17) interessi passivi e altri oneri				
finanziari:				
d) debiti verso banche	€	<u>-3.844.504</u>	€	<u>-5.368.085</u>
<b>TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>€</b>	<b>-3.825.853</b>	<b>€</b>	<b>-5.328.635</b>
<b>E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>				
20) proventi straordinari				
b) altri proventi	€	31.948	€	0
21) oneri straordinari				
a) minusvalenze alienazioni immobil.	€	-10.166	€	-1.875
c) altri oneri	€	<u>-3</u>	€	<u>-2</u>
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>	<b>€</b>	<b>21.779</b>	<b>€</b>	<b>-1.877</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>€</b>	<b>606.926</b>	<b>€</b>	<b>-3.368.073</b>
22) Imposte sul reddito dell'esercizio:				
IRES	€	-386.773	€	0
IRAP	€	-199.145	€	-122.520

imposte differite € 0 € -187.654

23) Risultato dell'esercizio € 21.008 € -3.678.247

Per il Consiglio di Amministrazione

Croci Vittorio



#### **NOTA INTEGRATIVA**

Il progetto di Bilancio chiuso al 31/12/2009, che viene sottoposto all'Assemblea per l'approvazione, evidenzia un utile di esercizio di Euro 21.008 a fronte di una perdita di Euro 3.678.247 dell'esercizio precedente.

Il progetto di Bilancio è stato redatto secondo la classificazione ed adottando i criteri di valutazione previsti dall'art. 2423 e seguenti del Codice Civile.

In linea generale si precisa che i criteri di valutazione sono conformi alle disposizioni dell'art. 2426 C.C.; non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alle deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 e all'art. 2423 bis comma 2; non si è proceduto al raggruppamento di voci nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico; non vi sono elementi dell'Attivo e del Passivo che ricadano sotto più voci dello stesso schema; sono stati mantenuti invariati i criteri di valutazione di tutte le poste



iscritte. Ai fini di una più idonea collocazione nello schema di Bilancio è stata effettuata una modifica alla voce B7 del Conto Economico procedendo alla separata indicazione degli "Oneri Bancari" aventi natura finanziaria alla voce C17, mantenendo invece alla voce B7 i soli oneri aventi natura di "Servizio".

I presenti Bilancio e Nota Integrativa sono redatti in forma analitica e corredati di Relazione sulla Gestione. L'impostazione del progetto di Bilancio corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è conforme al dettato degli art. 2423 e seguenti del C.C., come risulta dalla presente Nota Integrativa che ai sensi e per gli effetti dello stesso art. 2423 C.C. costituisce parte integrante del Bilancio di esercizio medesimo.

Più in particolare si osserva quanto segue:

1- CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI E NELLE RETTIFICHE DI VALORE

La valutazione delle Voci di Bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività.

a) Le Immobilizzazioni Immateriali iscritte per



Euro 2.830 al netto dei relativi fondi di ammortamento sono state valutate al costo di acquisto e sono così riassumibili:

- "Costi di Impianto e di ampliamento" per Euro 1.741 sono relativi ai costi di costituzione della Società Sviluppo A14, incorporata da S.A.PRO s.p.a. nel corso dell'esercizio 2008;

- "Concessioni, licenze, marchi e diritti simili" per Euro 1.089 sono relativi ai costi per l'acquisto di software;

b) Le Immobilizzazioni Materiali iscritte per Euro 14.499 al netto dei relativi fondi di ammortamento sono state valutate al costo di acquisto e sono così riassumibili:

- "Altri beni" per Euro 14.499, costituiscono per intero la Voce BII4 e sono stati ammortizzati così come segue:

- Impianti: coefficiente del 20%.
- Mobili e Arredi: coefficiente del 15%
- Macchine elettroniche d'ufficio:

coefficiente del 20%

Per tutti i beni sopra citati l'ammortamento sistematico in atto nonché quello stabilito, tenuto conto della residua possibilità di

utilizzazione di ogni singolo cespite, risulta coerente con l'andamento del processo produttivo e con la verifica dei piani commerciali aziendali.

Per i beni entrati in funzione nel corso dell'esercizio, il piano di ammortamento è stato ridotto, in considerazione del minor utilizzo nel primo esercizio.

c) Circa le Immobilizzazioni Finanziarie di cui alla Voce BIII si segnala quanto segue:

- Voce BIII3 "Altri Titoli" per Euro 1.291: partecipazione nella "Banca di Forlì". Il capitale sottoscritto è costituito da n° 50 azioni, per un valore nominale di Euro 25,8.

d) Relativamente ai "Prodotti in corso di lavorazione semilavorati" di cui alla Voce CI2 dell'Attivo, per Euro 106.640.878, consistono nella giacenza dei terreni, destinati alla rivendita, lottizzati, da lottizzare e in fase di lottizzazione. Le rimanenze sono state valutate in base al valore di perizia per gli immobili esistenti alla data di "trasformazione" da Consorzio Provinciale per lo sviluppo industriale dei

comprensori di Forlì e di Cesena a S.A.PRO s.p.a., avvenuta nel 1995, al prezzo di acquisto per quelli acquistati successivamente, aumentati dei rispettivi costi di diretta imputazione sostenuti o da sostenere per effetto dell'anticipata imputazione conseguente alle parziali cessioni su aree in corso di urbanizzazione. Sono stati compresi in tale valutazione parte degli oneri finanziari sostenuti nel 2009 e riferibili alle acquisizioni di aree non ancora urbanizzate o in fase di urbanizzazione ma non ancora interessate da vendite. Tali oneri, per un ammontare complessivo di Euro 2.217.624, sono stati considerati incrementativi delle aree e singolarmente imputati alle stesse. Laddove il valore di mercato è risultato essere minore del costo sostenuto incrementato dei costi di diretta imputazione i beni merci sono stati valutati al minore dei due valori riscontrati.

La Voce CI5 "Acconti a fornitori" per Euro 2.086.813, comprende sia i costi sostenuti durante gli anni 2005-2006-2007-2008-2009 per

aree non ancora di proprietà, sia gli acconti versati per l'edificazione di un capannone e di una palazzina nell'"area Correcchio", per la progettazione dei lotti I-L e per l'esecuzione dei lavori relativi al parcheggio del lotto H nell'"area P.R.U. 1".

e) I singoli "Crediti verso clienti" sono complessivamente iscritti al loro valore nominale. Su tali importi non sono state create svalutazioni, a titolo di copertura rischi, essendo gli stessi interamente coperti da garanzie fideiussorie bancarie e assicurative.

Per tutti gli altri crediti iscritti in attivo circolante l'iscrizione è stata effettuata al valore nominale non ravvisandosi, allo stato attuale, alcuna svalutazione da operare.

Più in generale si osserva:

f) le Disponibilità Liquide sono iscritte per il loro importo effettivo;

g) i Ratei ed i Risconti sono iscritti sulla base del principio di competenza temporale dei costi e dei proventi comuni a più esercizi;

h) i Fondi per rischi ed oneri sono stati

stanziati per coprire passività potenziali di  
esistenza certa o probabile delle quali  
tuttavia alla chiusura dell'esercizio  
l'effettivo ammontare o la data di  
sopravvenienza non erano determinabili.

- i) il Trattamento di Fine Rapporto risulta  
aggiornato a tutto il 31/12/2009 secondo la  
normativa contrattuale vigente;
- j) i Debiti risultano iscritti per importi  
corrispondenti al valore nominale;
- l) nessun accantonamento è stato effettuato per  
imposte anticipate non essendo stati  
riscontrati elementi che ne giustificano  
l'iscrizione, il tutto anche nel rispetto di  
principi prudenziali; non sussistono partite  
per le quali sussista la necessità per  
accantonamenti per Imposte Differite;
- m) i Ricavi ed i Costi sono stati determinati  
secondo il principio di prudenza e di  
competenza.

Si dà atto che le valutazioni di cui sopra sono  
state determinate nella prospettiva della  
continuazione dell'attività dell'impresa.

2- MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI:

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (Unità di €)

VOCI	GRUPPO	VAL.NET. 01.01.09	INC./ACQ. DECREM.	AMM.TI 2009	SALDO 31.12.09
BI1	costi di impianto e di ampliamento	2.322	0	-581	1.741
BI4	concessioni, licenze, marchi e diritti sim.	0	1.634	-545	1.089
	TOTALI	2.322	1.634	-1.126	2.830

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI (Unità di €)

VOCI	GRUPPO	VAL.NET. 01.01.09	INC./ACQ. DECREM.	AMM.TI 2009	SALDO 31.12.09
BII4	impianti	450	0	-180	270
BII4	mobili e arredi	15.624	0	-6.510	9.114
BII4	macchine elettroniche d'ufficio	6.376	+1.556 -120	-2.697	5.115
BII4	autovetture	24.865	-24.865	0	0
	TOTALI	47.315	-23.429	-9.387	14.499

Ai sensi dell'art. 10 della Legge 19/03/1983 n° 72 si segnala che non esistono in patrimonio beni per i quali sono state eseguite in passato rivalutazioni monetarie.

3- LA COMPOSIZIONE DELLE VOCI "COSTI DI IMPIANTO ED AMPLIAMENTO", "COSTI DI RICERCA, DI SVILUPPO E DI PUBBLICITA' "

Si rinvia a quanto già descritto al punto 1 a).

3-BIS MISURA E MOTIVAZIONI DELLA RIDUZIONE DI VALORE APPLICATA ALLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI E MATERIALI:

Non sono state operate riduzioni di valori relativi ad immobilizzazioni materiali.

4- VARIAZIONI INTERVENUTE NELLE ALTRE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO:

Per quanto concerne le variazioni intervenute nelle altre poste dell'attivo e del passivo si riportano i sotto elencati prospetti riassuntivi:

VOCE	CONTO	IMPORTO AL 01.01.09	AUMENTI	RIDUZIONI	IMPORTO AL 31.12.09
BIII3	altri titoli	1.291	0	0	1.291
CI2	prodotti in corso lav. semilav.	105.830.814	810.064	0	106.640.878
CI5	acconti	2.006.275	80.538	0	2.086.813
CII1 a	crediti v/clienti entro l'es. succ.	1.807.312	663.818	0	2.471.130
CII4bis a	crediti tributari entro l'es. succ.	742.768	0	726.692	16.076
CII4bis b	crediti tributari oltre l'es. succ.	26.661	0	0	26.661
CII5 a	crediti v/altri entro l'es. succ.	1.369.948	1.505.083	0	2.875.031
CII5 b	crediti v/altri oltre l'es. succ.	72.340	31.846	0	104.186
CIV1	depositi bancari	1.590.127	0	1.122.502	467.625
CIV3	Denaro in cassa	1.142	0	794	348
D2	ratei e risconti attivi	107.871	12.179	0	120.050
AI	capitale sociale	4.540.800	0	0	4.540.800
AIV	riserva legale	174.228	0	174.228	0
AVII a	riserva straordinaria	2.057.129	0	2.050.540	6.589
AVIII	Utile / perdita portati a nuovo	0	1.453.478	0	1.453.478
AIX	utile / perdita d'esercizio	-3.678.247	3.705.255	0	21.008
B2	fondi per imposte	187.654	0	0	187.654
B3	fondi per rischi ed oneri	425.000	25.650	0	450.650
C	t.f.r.	325.583	0	240.161	85.422
D4 a	debiti v/banche entro l'es. succ.	72.258.221	4.183.076	0	76.441.297
D4 b	debiti v/banche oltre l'es. succ.	16.526.250	540.000	0	17.066.250
D6 a	acconti entro l'es. succ.	2.950.848	0	1.867.982	1.082.866
D7 a	debiti v/forn. entro l'es. succ.	14.413.992	0	1.166.635	13.247.357
D12 a	debiti tributari entro l'es. succ.	79.715	642.420	0	722.135
D13 a	deb. v/istituti di previd. entro l'es. succ.	50.481	0	29.323	21.158
D14 a	altri debiti entro l'es. succ.	2.817.868	0	1.101.654	1.716.214
E	ratei e risconti passivi	476.664	214.366	0	691.030

Più in particolare si segnala quanto segue relativamente alle seguenti poste:

C4bisa: CREDITI TRIBUTARI per Euro 16.076 sono rappresentati da crediti per IRPEG richiesta a rimborso.

C4bisb: CREDITI TRIBUTARI (oltre esercizio) per Euro 26.661 sono rappresentati da crediti per IRPEG richiesta a rimborso.

CII5a: ALTRI CREDITI ESIGIBILI ENTRO L'ESERCIZIO per Euro 2.875.031, si riferiscono a Cauzioni e Caparre versate per impegni di acquisto per complessivi Euro 2.835.652 ed a Crediti verso il Comune di Predappio per Euro 22.528, verso la Provincia per Euro 1.626, verso Banche per Euro 15.225.

CII5b: ALTRI CREDITI ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO per Euro 104.186, si riferiscono a depositi cauzionali versati alle Amministrazioni Comunali a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione.

CIV: DISPONIBILITA' LIQUIDE per Euro 467.973, sono composte da Euro 348 in Cassa contanti e da Euro 467.625 per depositi attivi in conto corrente. Questi ultimi



sono dati in particolare da somme depositate a garanzia di fideiussioni rilasciate a favore di terzi.

B: FONDI PER RISCHI ED ONERI per Euro 638.304, incrementa algebricamente di Euro 25.650 rispetto all'anno precedente ed è così formato: Euro 187.654 quale fondo imposte differite; Euro 125.000 per far fronte al rischio derivante da impegni contrattuali assunti nei confronti di un cliente in merito all'ottenimento di specifiche autorizzazioni commerciali da parte delle Autorità competenti; Euro 260.000,00 quale fondo rischi per la risoluzione del rapporto con il Direttore Generale; Euro 60.000,00 a fronte dell'irrogazione di sanzioni notificate dall'Agenzia delle Entrate nel Marzo 2010 per la quale sono in corso le opportune valutazioni non essendo scaduti alla data di redazione della presente Nota Integrativa i termini di impugnazione, tale fondo incrementa di Euro 40.000 rispetto all'esercizio precedente; Euro 5.650 quale Fondo rischi

a fronte del ravvedimento operoso relativo alla seconda rata dell'ICI 2009 non versata nei termini di legge.

Il Fondo Rischi per Spese Legali di Euro 20.000, presente nel Bilancio 2008, è stato utilizzato nell'esercizio per Euro 4.128 e stornato quale Sopravvenienza Attiva per la parte risultata esuberante.

C: FONDO INDENNITA' LICENZIAMENTO per Euro 85.422, è diminuito per effetto della liquidazione corrisposta al Sig. Lama Bruno ed è aumentato algebricamente per effetto della quota maturata al 31/12/2009.

D4: DEBITI VERSO BANCHE per Euro 93.507.547, di cui Euro 76.441.297 esigibili entro l'esercizio 2010 e Euro 17.066.250 esigibili oltre l'esercizio 2010. I debiti esigibili entro l'esercizio 2010 sono dati da rapporti di conti correnti per Euro 75.356.822, di cui conti correnti chirografari per Euro 15.384.777 e conti correnti ipotecari per Euro 59.972.045, e dai mutui ipotecari accesi a finanziamento dell'"area sviluppo A14"

per la parte di capitale da restituire nel corso del 2010, di Euro 1.084.475. I Debiti esigibili oltre l'esercizio 2010 per Euro 17.066.250 sono dati dai mutui ipotecari accesi a finanziamento dell'"area ampliamento Villalta", dell'"area Scalo Merci Forlimpopoli" e dell'"area sviluppo A14".

D6: ACCONTI (DA CLIENTI) per Euro 1.082.866, sono dati da anticipi versati per l'acquisizione di lotti nell'area Case Castagnoli, Mattei 1 Ampliamento EST, Dovizi 2 e Qualtrosola.

D7: DEBITI VERSO FORNITORI per Euro 13.247.357, sono dati da "Debiti verso fornitori" per Euro 1.766.173, da "Fornitori c/fatture da ricevere" per Euro 225.090 e da "Costi da pervenire" per Euro 11.256.094.

D12a: DEBITI TRIBUTARI per Euro 722.601 è riferito a IVA per Euro 36.837; IRPEF lavoro autonomo, collaboratori, amministratori e dipendenti per Euro 37.525; addizionali comunali e regionali per Euro 1.728; debiti per ICI per Euro

188.198; Fondo Imposte dell'esercizio per Euro 458.313.

D13: DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E SICUREZZA SOCIALE per Euro 21.158, sono dati per lo più da € 20.131 per contributi INPS dovuti per dipendenti, collaboratori, amministratori e sindaci revisori, da € 851 per Enti Bilaterali Commerciali.

D14a: ALTRI DEBITI ENTRO L'ESERCIZIO per Euro 1.716.214, sono così distinti:

CAPARRE PASSIVE	Euro	369.780
CAUZIONI PASSIVE	Euro	25.000
DEBITI DIVERSI	Euro	1.246.072
DEBITI V/DIPENDENTI	Euro	6.870
DEBITI PER FERIE E 14^ MENSILITA'	Euro	19.819
DEBITI V/COLLAB.- AMM.RI E SINDACI	Euro	47.737
DEBITI V/AMM.RI- SIND.-DIR.-QUADRI	<u>Euro</u>	<u>936</u>
TOTALE	<u>Euro</u>	<u>1.716.214</u>

5- PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE E COLLEGATE

Ai sensi dell'art. 2428, n. 3 e n. 4, si specifica che la Società non ha acquistato e/o

alienato nell'esercizio né detiene azioni o quote come azioni proprie sia per tramite di società fiduciarie né per interposta persona di società controllanti.

6- CREDITI E DEBITI DI DURATA RESIDUA SUPERIORE A CINQUE ANNI

Nel corso del 2008 è stato stipulato con la Banca Popolare dell'Emilia Romagna, la Banca Popolare di Lodi e la Banca Italease (ora Alba Leasing spa) un mutuo ipotecario di Euro 16.000.000 a finanziamento dell'area "Scalo Merci" del Comune di Forlimpopoli. La somma erogata è stata pari ad Euro 8.100.000, i restanti Euro 7.900.000 saranno erogati a stato di avanzamento lavori. La durata del mutuo è di 10 anni di cui 3 anni di pre-ammortamento. A garanzia di tale mutuo è stata iscritta un'ipoteca di primo grado.

A seguito della fusione con la Società Sviluppo A14 s.r.l. avvenuta nel 2008, è stato incorporato anche il mutuo di Euro 6.000.000, che era stato sottoscritto per l'acquisizione del terreno. La durata del mutuo è di 10 anni oltre a 2 anni di pre-ammortamento; a partire dall'esercizio 2009 si procede alla restituzione della quota capitale. A garanzia di tale mutuo è iscritta

un'ipoteca di primo grado.

Inoltre nel corso del 2009 è stato stipulato, con la Banca di Forlì, un mutuo ipotecario di Euro 1.300.000, sempre a finanziamento dell'"area Sviluppo A14". La durata del mutuo è di 10 anni senza periodo di preammortamento. A garanzia di tale mutuo è stata iscritta un'ipoteca di secondo grado e un'ipoteca di primo grado su Villa Fronticelli e sulle ex-scuole di Casemurate.

Resta in essere il mutuo ipotecario di Euro 5.100.000 stipulato nel 2007, con la Banca di Cesena, a finanziamento dell'area "ampliamento Villalta". La somma erogata è stata pari ad Euro 3.000.000, i restanti Euro 2.100.000 saranno erogati a stato di avanzamento lavori. La durata del mutuo è di 20 anni oltre a 3 anni di preammortamento. A garanzia di tale mutuo è stata iscritta un'ipoteca di primo grado.

6-BIS EFFETTI SIGNIFICATIVI DELLE VARIAZIONI NEI CAMBI VALUTARI VERIFICATE SI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO:

Non sussistono cambi valutari.

6-TER CREDITI E DEBITI RELATIVI AD OPERAZIONI CHE PREVEDANO L'OBBLIGO PER L'ACQUIRENTE DI RETROCESSIONE A TERMINE:

Non sussistono crediti e debiti relativi ad operazioni che prevedano l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

7- COMPOSIZIONE DELLE VOCI RATEI E RISCONTI - ALTRI

FONDI - ALTRE RISERVE:

- RATEI E RISCONTI ATTIVI per Euro 120.050, sono così distinti:
  - Risconti Attivi, si tratta del rinvio di costi di competenza di esercizi futuri per complessivi Euro 114.417, costituiti da premi su fideiussioni anticipati per Euro 89.575, anticipo Advisory per Euro 21.000, premio per assicurazioni RCT-RCO per Euro 1.941, spese generali per Euro 1.901;
  - Ratei Attivi per Euro 5.633, le voci più significative sono date da uno storno di parte di un premio per la restituzione di una fideiussione per Euro 3.085, rimborsi di commissioni bancarie non dovute per Euro 1.380, interessi attivi su conti correnti bancari di competenza del 2009 manifestatisi nel 2010 per Euro 980, regolazione premio INAIL e imposta sostitutiva rivalutazione TFR per Euro 188;
- RATEI E RISCONTI PASSIVI per Euro 691.030,

sono così distinti:

- Risconti Passivi, per Euro 2.000, riguarda la quota di affitto attivo di competenza del 2010 e registrato nel 2009;
- Ratei Passivi per Euro 689.030, riguardano per lo più interessi passivi su conti correnti bancari e su mutui di competenza del 2009 addebitati nel 2010.
- Le ALTRE RISERVE di cui alla Voce AVII sono costituite dalla Riserva da trasformazione L.142/90 per Euro 6.589.

7-BIS COMPOSIZIONE ANALITICA DEL PATRIMONIO NETTO:

- Capitale Sociale di Euro 4.540.800, interamente versato dai soci all'atto della costituzione della Società, non ha subito variazioni rispetto l'esercizio precedente;
- Riserva legale, non distribuibile ai soci per previsione statutaria e costituita dall'accantonamento degli utili conseguiti nel corso degli anni nei termini di legge, è stata utilizzata per il ripianamento parziale della perdita dell'esercizio 2008;
- Altre riserve, tale accantonamento non è distribuibile ai soci per previsione statutaria, è costituita dagli utili



accantonati negli esercizi precedenti ed è stata utilizzata per il ripianamento parziale della perdita dell'esercizio 2008, residuo Euro 6.589.

- Alla voce AVIII sono iscritti Euro 1.453.478 per perdite 2008 riportate a nuovo;

8- ONERI FINANZIARI IMPUTATI NELL'ESERCIZIO A VALORI ISCRITTI NELL'ATTIVO:

Nessun Onere Finanziario è stato imputato nell'esercizio a valori iscritti nell'Attivo dello Stato Patrimoniale, ad eccezione di Euro 2.217.624 di interessi passivi ricompresi nella valutazione delle rimanenze finali.

9- NOTIZIE SULLA COMPOSIZIONE E NATURA DEI CONTI D'ORDINE E SUGLI IMPEGNI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE:

Nei conti d'ordine sono stati indicati gli impegni patrimoniali di firma ricevuti a mezzo fideiussioni:

bancarie per Euro 2.429.252

assicurative per Euro 2.182.656

e gli impegni patrimoniali di firma rilasciati a mezzo fideiussioni:

bancarie per Euro 20.069.670

assicurative per Euro 4.477.009

Non esistono altri impegni non indicati nello Stato Patrimoniale.

10-RIPARTIZIONE DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI  
SECONDO CATEGORIE DI ATTIVITA' E AREE  
GEOGRAFICHE:

La Voce A1 "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" è costituita dalle vendite degli immobili. La Voce "Altri ricavi e proventi" è relativa al riaddebito di servizi svolti, a fitti attivi e a sopravvenienze attive. Queste ultime, di Euro 47.316, riguardano per lo più un risarcimento di un danno subito in una nostra area.

La ripartizione delle vendite non risulta particolarmente significativa trattandosi di commercio localizzato prevalentemente nella provincia e zone limitrofe.

11-PROVENTI DA PARTECIPAZIONI DI CUI ALL'ART. 2425  
N° 15 DIVERSI DAI DIVIDENDI:

La Società non ha percepito proventi contemplati dalla norma richiamata.

12-SUDDIVISIONE DEGLI INTERESSI ED ALTRI ONERI  
FINANZIARI:

L'importo indicato alla Voce C17 del Conto Economico per Euro 3.844.504 è costituito da

interessi passivi di conto corrente bancario per Euro 2.833.912, di cui Euro 1.017.920 di conti correnti chirografari e Euro 1.815.992 di conti correnti ipotecari, da interessi passivi su mutuo per Euro 799.098, da interessi passivi diversi e di mora v/terzi e banche per Euro 71.289 e da oneri bancari per Euro 140.205.

13-COMPOSIZIONE DELLE VOCI PROVENTI STRAORDINARI E ONERI STRAORDINARI DEL CONTO ECONOMICO:

La Voce "Proventi Straordinari" di complessivi Euro 31.948 è così composta:

- Euro 16.076 per IRPEG richiesta a rimborso;
- Euro 15.872 derivante dallo storno della parte esuberante, dopo l'utilizzo, del Fondo Rischi Spese Legali costituito nel Bilancio 31/12/2008.

La Voce "Oneri Straordinari" di complessivi Euro 10.166 è composta da "Minusvalenze passive" per dismissione di una autovettura.

14-IMPOSTE DIFFERITE ED ANTICIPATE:

Nell'esercizio non sono stati riscontrati elementi che giustificassero l'iscrizione di Imposte Differite ed Anticipate, per queste ultime anche nel rispetto di principi prudenziali.

15-NUMERO MEDIO DEI DIPENDENTI RIPARTITO PER  
CATEGORIE:

Il numero medio dei dipendenti nel corso dell'esercizio è stato di n° 5. La media nell'anno risulta essere così ripartita: n° 1 quadro, n° 3 impiegati e n° 1 apprendista professionalizzante.

16-AMMONTARE DEI COMPENSI SPETTANTI AGLI  
AMMINISTRATORI E SINDACI:

I compensi agli amministratori ammontano a Euro 46.124; gli emolumenti ai Sindaci Revisori ammontano a Euro 32.879.

Tali oneri sono stati interamente contabilizzati fra i costi dell'esercizio.

17-NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI DELLA  
SOCIETA':

Il Capitale Sociale pari a Euro 4.540.800 è diviso in 880.000 azioni nominative ed ordinarie da Euro 5,16 ciascuna.

18-AZIONI DI GODIMENTO, OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI IN  
AZIONI, TITOLI O VALORI SIMILI EMESSI DALLA  
SOCIETA':

La società non ha emesso titoli od azioni.

19-NUMERO E CARATTERISTICHE DEGLI ALTRI STRUMENTI  
FINANZIARI EMESSI:

Al 31/12/2009 la società non risulta avere emesso altri strumenti finanziari.

19-BIS FINANZIAMENTI EFFETTUATI DAI SOCI ALLA SOCIETA':

Alla data del 31/12/2009 non sussistono finanziamenti effettuati dai soci nei confronti della società.

20-VALORE E TIPOLOGIA DEI BENI E DEI RAPPORTI GIURIDICI COMPRESI IN CIASCUN PATRIMONIO DESTINATO:

La Società non ha costituito patrimoni destinati.

21-INDICAZIONE DELLA DESTINAZIONE DEI PROVENTI E DEI VINCOLI RELATIVI AI BENI DEI PATRIMONI SEPARATI:

Nessun valore di cui all'oggetto.

22-OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA CON TRASFERIMENTO AL LOCATARIO DELLA PARTE PREVALENTE DEI RISCHI E DEI BENEFICI:

Alla data del 31/12/2009 non sussistono operazioni di locazione finanziaria con trasferimento al locatario della parte prevalente dei rischi e dei benefici.

22-BIS OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE (Art. 2427 co. 1 n. 22 bis):

Non sussistono operazioni con parti correlate poste in essere a valori o condizioni difformi a

quelle di mercato ed a quelle applicate con altri  
soggetti.

22-TER ACCORDI FUORI BILANCIO (Art. 2427 co. 1 n. 22  
ter):

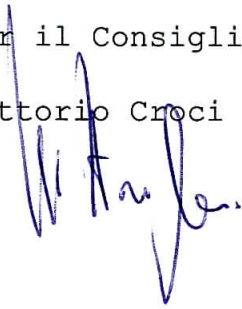
Nel corso dell'esercizio la Società non ha posto  
in essere accordi fuori bilancio.

Nella redazione, nella rappresentazione, nelle  
valutazioni e nel calcolo degli ammortamenti, del  
Bilancio chiuso al 31/12/2009, non sono state  
applicate le deroghe o modifiche previste dagli  
artt. 2423 e 2423 bis comma 1 - 2423 ter comma 2 e 5  
- 2424 comma 2 - 2426 comma 3 - 2426 comma 4 - 2426  
comma 10 del Codice Civile.

Forlì, 30 marzo 2010

Per il Consiglio di Amministrazione

Vittorio Croci



## RELAZIONE ALLA GESTIONE

Signori Azionisti,

il bilancio, chiuso al 31 dicembre 2009, che viene sottoposto alla Vostra approvazione, evidenzia un utile di esercizio di Euro 21.008.

I ricavi nell'esercizio 2009 sono risultati pari a Euro 9.933.356.

Il risultato conseguito e l'ammontare dei ricavi realizzato attestano che sono state in parte superate le difficoltà registrate nell'esercizio precedente nell'ambito delle vendite.

La valorizzazione delle rimanenze è stata improntata alla massima cautela portando a bilancio, per ogni bene merce, il minor valore fra i costi sostenuti ed il valore di mercato. Questo criterio ha comportato, per un immobile, l'impossibilità di spendere nell'anno i costi sostenuti, soprattutto oneri finanziari, ed una minore valutazione, a causa della riduzione dei prezzi correnti del mercato immobiliare nel 2009, di Euro 145.000. Questa rettifica ha inciso sul risultato dell'esercizio. Per contro la valorizzazione, effettuata per tutti gli altri immobili e soprattutto per le aree ad indirizzo produttivo, è risultata di gran lunga inferiore al prezzo di mercato esprimendo così latenti plusvalenze

al momento della loro cessione.

Nel 2009:

sono state effettuate vendite di lotti urbanizzati nei Comuni di:

- Bertinoro: n° 1 lotto nell'"area Ex-Sacep";
- Cesena: n° 10 lotti nell'"area Case Castagnoli";
- Forlì: n° 3 lotti nell'"area Dovizi 2";  
n° 4 lotti nell'"area Ampliamento Mattei 1".

sono stati presi impegni di vendita di lotti urbanizzati nei Comuni di:

- Cesena: n° 1 lotto nell'"area Case Castagnoli";
- Mercato Saraceno: n° 2 lotti nell'"area Bora".

sono state trasferite, a titolo gratuito, al Comune di Mercato Saraceno le opere di urbanizzazione realizzate nell'"area Cella" .

Nel 2009 sono state sottoscritte col Comune di Forlì le convenzioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nei comparti denominati "area Ampliamento Mattei 1" e "area Dovizi 2" e col Comune di Meldola per il comparto denominato "area San Colombano".

Nell'esercizio in corso è prevista la sottoscrizione della convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto denominato "ampliamento



area Villalta" in Comune di Cesenatico già rinviata dal dicembre 2009 ed è prevista inoltre l'approvazione del PUA (Piano Urbanistico Attuativo) per l'area "Via Fonde" in Comune di Bertinoro e del PUA per l'area denominata "Mattei 2" in Comune di Forlì.

**SITUAZIONE SOCIETARIA ED ANDAMENTO DELLA GESTIONE**

Al fine di una più approfondita disamina e nell'intento di agevolare la ricerca di dati aggregati il Bilancio chiuso al 31/12/2009 può essere così sintetizzato in migliaia di Euro:

<u>STATO PATRIMONIALE</u>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
B) IMMOBILIZZAZIONI	19	51
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
CI) Rimanenze	108.728	107.837
CII) Crediti	5.493	4.019
CIV) Disponibilità Liquide	468	1.592
D) Ratei e risconti	<u>120</u>	<u>108</u>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b><u>114.828</u></b>	<b><u>113.607</u></b>
A) Patrimonio netto	3.115	3.094
B) Fondo per rischi e oneri	638	613
C) Trattamento fine rapporto	86	326
D) Debiti	110.298	109.097

E) Ratei e risconti	<u>691</u>	<u>477</u>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b><u>114.828</u></b>	<b><u>113.607</u></b>

**CONTO ECONOMICO**

A) Valore della produzione	10.743	9.295
B) Costi della produzione	-6.332	-7.333
C) Proventi e oneri finanziari	-3.826	-5.329
E) Proventi e oneri straordinari	22	-2
22) Imposte	<u>-586</u>	<u>-310</u>
<b>23) Risultato d'esercizio</b>	<b>21</b>	<b><u>-3.679</u></b>

***aspetto finanziario***

Dall'esame dei dati suesposti unitamente ai dati di Bilancio si rileva che (Euro x 1000):

- il margine di struttura primario (Patrimonio Netto - Immobilizzazioni) ammonta ad Euro + 2.966, contro Euro + 2.944 dell'esercizio precedente con un incremento del 0.74%;
- che il margine di struttura secondario (Patrimonio Netto + Fondo rischi + TFR + Debiti oltre 12 mesi - Immobilizzazioni) ammonta ad Euro + 20.877 contro Euro + 20.508 rispetto all'esercizio precedente con un incremento del 1,80%;
- che il margine di tesoreria (Liquidità -

passività Correnti) ammonta ad Euro - 87.985 contro Euro - 87.900 dell'esercizio precedente con un decremento del 0,09%;

- che il capitale circolante netto (attivo circolante - passività correnti) ammonta ad Euro + 20.742 contro Euro 19.937 dell'esercizio precedente con un incremento del 4,03%.

L'esame dei suesposti indicatori conferma come la società non necessiti di dare copertura agli investimenti (immobilizzazioni in senso stretto) anche in funzione della loro esiguità, ma bensì di intervenire sul margine di tesoreria pesantemente penalizzato dall'elevato valore delle rimanenze, sino ad oggi caratterizzate da lunghi tempi di rotazione.

#### **aspetto economico**

I ricavi dell'esercizio ammontano complessivamente ad Euro 9.933.356 a fronte di Euro 1.478.100 dell'esercizio precedente con un incremento del 572,04%. Si sottolinea come l'attività caratteristica della Società si manifesti attraverso la conclusione di un non elevato numero di transazioni tuttavia di importo spesso molto rilevante.

Nel corso del 2009 si è provveduto alla acquisizione di: un appezzamento di terreno per un importo totale di Euro 138.000, necessario per il completamento del

comparto "Ampliamento Villalta" nel Comune di Cesenatico e appezzamenti di terreno per un importo di Euro 286.000, necessari per il completamento del comparto "Centro Servizi" nel Comune di Forlì.

Il costo del personale dipendente passa da Euro 587.176 a Euro 231.399 con un decremento rispetto all'esercizio 2008 pari al 60,59%.

Gli ammortamenti dei cespiti passano da Euro 19.682 a Euro 10.512 con un decremento del 46,59%.

Gli oneri finanziari passano da Euro 5.328.635 a Euro 3.825.853 con un decremento del 28,20% rispetto allo scorso esercizio. A ciò ha contribuito l'abbassamento generale dei tassi.

Le imposte e tasse dell'esercizio hanno inciso per Euro 585.918 pari al 96,54% sul risultato prima delle imposte.

Gli Oneri diversi di gestione passano da Euro 402.736 a Euro 727.881 con un incremento del 80,73% rispetto all'esercizio precedente.

Le rimanenze presentano un aumento dello 0,77% passando da 105.831 milioni di euro dell'esercizio 2008 ai 106.641 milioni di euro dell'esercizio 2009.

Sono in corso di esecuzione le opere di urbanizzazione primaria a:

- Forlì: "P.R.U.1-Forlì";

"area Correcchio";

"ampliamento Est-Ovest Mattei  
1";

- Galeata: "area Qualtrosola";

- Bagno di Romagna: "area Vergignano".

Nel prossimo futuro interverremo nelle aree individuate nel Piano Industriale predisposto dall'Advisor Società Sinloc s.p.a. e approvato dal Consiglio di Amministrazione e che sarà presentato in forma finale ai Soci nel corso dell'Assemblea del 2 aprile 2010.

Alla definizione del fatturato dell'esercizio 2010 contribuiranno maggiormente:

***i lotti residui a:***

- Cesena: "area Case Castagnoli" di mq. 41.443;

- Forlì: "area Correcchio" di mq. 5.167;

- Mercato Saraceno: "area Bora" di mq. 3.727.

Ampliamento area Villalta a Cesenatico per circa mq.  
14.000;

Ampliamento area Mattei 1 a Forlì per circa mq.  
14.300;

Area Dovizi 2 a Forlì per circa mq. 16.200;

Area Qualtrosola a Galeata per circa mq. 10.000;

Area Vergignano a Bagno di Romagna per circa mq.  
5.000.

Sono inoltre disponibili a Dovadola i lotti dell' "area Pantera" di mq. 6.017, a Mercato Saraceno il lotto dell' "area Cella" di mq. 8.603, a Forlì l' "area Ronco" ed altre aree che potrebbero essere cedute nello stato di fatto in cui sono.

#### **Informazioni sul personale**

Non sussistono elementi significativi da evidenziare trattandosi di attività svolta dal personale dipendente e non, essenzialmente di carattere tecnico, amministrativo e professionale. Il linea generale il numero dei dipendenti si mantiene stabile.

#### **Note sull'esercizio chiuso e sulle attività in corso**

La gestione dell'esercizio è stata caratterizzata dalla mancanza di un responsabile operativo che potesse seguire l'attività tecnica specifica della mission di S.A.PRO s.p.a.. Pertanto, Presidente e Vicepresidente dopo la revoca dell'incarico al Direttore si sono fatti carico di gestire la Società anche sotto il profilo operativo. Nei primi mesi dell'anno 2009 si è provveduto alla ricerca di un nuovo collaboratore con mansioni dirigenziali, in base alle indicazioni ricevute dai Soci, attraverso una selezione di personale dirigente affidata alla Società Unimpiego di Ravenna, alla quale era stato

conferito l'incarico dopo opportuna selezione delle Società che si erano candidate a questo servizio. Con l'insediamento delle nuove Amministrazioni a Forlì e a Cesena nel luglio 2009 questo programma non è stato confermato ed è stata abbandonata la possibilità che la Società si valesse della collaborazione di un Direttore per portare avanti i programmi di sviluppo della Società. Il Consiglio di Amministrazione si è quindi fatto carico anche della gestione operativa della Società e questo ha rallentato l'intera attività gestionale. Stante la situazione finanziaria in cui la Società versava a fine 2008, per poter far fronte all'esigenza di nuova liquidità, si è ricercato ed ottenuto da un Istituto di credito la disponibilità ad un finanziamento straordinario di Euro 2.500.000,00 per la durata di tre mesi, erogato con la garanzia di lettere di patronage rilasciate dai Soci. Le vendite del primo periodo dell'anno hanno consentito di far fronte ai pagamenti pregressi scaduti da diverso tempo per oltre Euro 5.000.000,00 e di rimborsare a scadenza il prestito straordinario ottenuto. Nel corso dell'esercizio, mentre le vendite proseguivano secondo le previsioni, il Consiglio di Amministrazione valutata l'evidenza di non poter far

fronte alla situazione finanziaria della Società con i mezzi ordinari a disposizione, per far fronte al fabbisogno finanziario di medio periodo (secondo semestre 2009 e primo trimestre 2010) derivante da precedenti impegni di acquisizioni alcuni risalenti anche al 2005 e da impegni per appalti già precedentemente commissionati (non sono state deliberate nuove acquisizioni), ha ritenuto di attivarsi prontamente per lo studio e l'analisi di nuove operazioni finanziarie di carattere straordinario. Sono state quindi richieste ai Soci nuove lettere di patronage per un importo di Euro 6.800.000,00 e con durata fino al 30/06/2010 da rilasciare a favore di tre Istituti di Credito che avevano dato la disponibilità di massima ad erogare tali finanziamenti. Uno solo di tali Istituti ha poi dato seguito nel mese di luglio all'erogazione dell'importo di 2 milioni, mentre gli altri Istituti, con motivazioni varie, non hanno dato seguito all'erogazione pur in possesso di tali lettere di garanzia. Da qui la necessità di ricorrere a Società esterne a S.A.PRO s.p.a. per la ricerca di possibili acquirenti interessati all'acquisto di beni immobili di carattere extra produttivo. La condivisione di tale programma fu unanime e i Soci





dettero mandato di ricercare un Advisor per la cessione di tali asset. Il Consiglio di Amministrazione individuò nella Società Sinloc s.p.a. la Società a cui affidare tale incarico, incarico poi allargato anche alla ristrutturazione del debito ed alla ricerca di accordi, anche di moratoria, con gli istituti bancari. Nell'Assemblea del 16 dicembre fu manifestata dai Soci la volontà di arrivare ad una diversa governance della Società che prevedesse la gestione da parte di un Amministratore unico. Tale impostazione è stata accettata dal Consiglio di Amministrazione ed è stata programmata in occasione dell'Assemblea convocata anche per l'approvazione del bilancio 2009.

Si ritiene opportuno ribadire, in merito ai fatti ed eventi significativi avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, quanto peraltro già comunicato ai Soci e cioè che la Procura della Repubblica di Forlì, a seguito di indagine iniziata nel corso del 2009, ad inizio marzo ha depositato, presso la cancelleria fallimentare del tribunale di Forlì, richiesta di fallimento della Società. In seguito a ciò il Consiglio di Amministrazione si è attivato, tenendo costantemente informati i Soci, provvedendo ad individuare ed a nominare propri qualificati legali e

consulenti per una opportuna e necessaria difesa anche in considerazione delle iniziative attualmente in corso e sopra citate.

L'obiettivo perseguito e' scongiurare il fallimento della società addivenendo alla condivisione, da parte della maggioranza dei creditori, di un accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182 bis l.f., basato sul presupposto che il piano industriale predisposto dall'advisor incaricato possa consentire, nel medio termine, il riequilibrio economico e finanziario della società.

#### **Informazioni sull'ambiente**

Non sussistono elementi significativi da segnalare se non che l'attività di sviluppo territoriale viene svolta in totale rispetto dei piani urbanistici adottati dagli Enti competenti.

In ottemperanza alle disposizioni previste dall'art. 2428 del Codice Civile si segnala altresì che:

- non sussistono ulteriori attività di ricerca e sviluppo oltre a quelle già descritte;
- S.A.PRO s.p.a. detiene n° 50 azioni della "Banca di Forlì", corrispondenti allo 0,14% del Capitale Sociale della Banca, per un valore nominale di Euro 25,8. La partecipazione è stata iscritta al valore di sottoscrizione ed è pari a Euro 1.291;

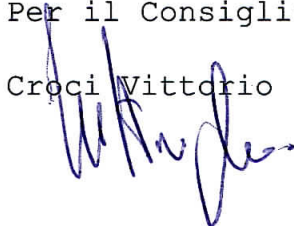
- non sussistono rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti ed imprese sottoposte al controllo di queste ultime;
- non sono state poste in essere operazioni di compravendita di azioni proprie o quote di società controllate; non sussistono sedi secondarie;
- la società non è sottoposta ad attività di direzione e coordinamento (art. 2497 c.4);
- con riferimento alla normativa sulla privacy sono state poste in essere tutte le misure richieste;
- la società non ha assunto partecipazioni in società a responsabilità illimitata (art. 2361 c.2).

Il Consiglio di Amministrazione propone di destinare integralmente l'utile d'esercizio pari a Euro 21.008 a a parziale copertura delle perdite dell'esercizio precedente scritte in bilancio alla voce AVIII del patrimonio netto; nell'occasione ringrazia i soci per la fiducia riposta, manifesta la propria riconoscenza al personale dipendente, ai collaboratori, al collegio sindacale per il lavoro svolto.

Forlì, 30 marzo 2010

Per il Consiglio di Amministrazione

Croci Vittorio



**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE**

**BILANCIO AL 31.12.2009**

\*\*\*\*\*

Egregi Soci,

nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2009 abbiamo svolto l'attività di vigilanza prevista dall'art. 2403 del codice civile, ispirandoci ai principi di comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e dei Ragionieri nonché, ricorrendone i presupposti e secondo quanto previsto dallo statuto sociale, l'attività di vigilanza e di controllo contabile, che così si sviluppa.

**ATTIVITA' DI VIGILANZA**

Nell'ambito di questa funzione, abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato a tutte le Assemblee dei Soci e a tutte le adunanze del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non

sono in conflitto d'interessi con la società.

Abbiamo ottenuto dagli Amministratori informazioni sul generale andamento della gestione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società.

I ricavi di vendita delle aree hanno registrato, nel corso dell'esercizio 2009, un aumento di € 8.371.669 rispetto all'esercizio precedente.

La struttura organizzativa nel corso dell'esercizio 2009 non è sempre stata in condizione di mettere tempestivamente a conoscenza del Collegio, nell'ambito delle verifiche periodiche ex art. 2404 codice civile, l'evoluzione subita dai fatti di gestione.

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante le informazioni reperite dai responsabili delle funzioni e dall'esame dei documenti aziendali e a tale riguardo non abbiamo obiezioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce ex art. 2408 del codice civile. La responsabilità in merito alla

redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori della società. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dai principi di revisione. A nostro giudizio la Relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di SAPRO Spa al 31/12/2009.

Rileviamo dalla Relazione sulla gestione che l'analisi svolta attraverso il calcolo degli indici di bilancio evidenzia la necessità, già ribadita fin dagli esercizi precedenti, di intervenire per migliorare il margine di tesoreria. Si segnala la necessità di riequilibrare tempestivamente il rapporto di indebitamento, per ridurre l'incidenza degli oneri finanziari sul risultato economico dell'esercizio; alla data di chiusura del bilancio, emerge che l'attività viene finanziata per il 2,7% con capitale proprio e per il 97,3% con capitale di terzi.

#### **CONTROLLO CONTABILE**

Il Collegio Sindacale ha svolto la revisione contabile del bilancio della Società al 31 dicembre 2009, sulla base dei principi di revisione e ai

sensi dell'art. 2409-ter del codice civile (ora abrogato dal D. Lgs. 27.01.2010, n. 39, entrato in vigore il 7 Aprile 2010).


La responsabilità della redazione del bilancio compete agli Amministratori. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.

Nell'ambito della nostra attività di controllo contabile abbiamo verificato:

- nel corso dell'esercizio e con periodicità trimestrale, la regolare tenuta della contabilità sociale e la corretta rilevazione delle scritture contabili e dei fatti di gestione;
- la corrispondenza del bilancio di esercizio alle risultanze delle scritture contabili e degli accertamenti eseguiti, nonché la conformità dello stesso alle disposizioni di legge.

In conformità ai principi di revisione, l'attività di controllo è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile.

Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi



probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenute nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una giusta base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

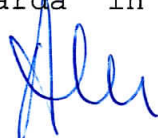
Lo stato patrimoniale e il conto economico presentano ai fini comparativi i valori dell'esercizio precedente.

Passando all'esame del bilancio chiuso al 31 dicembre 2009, che viene sottoposto alla Vostra approvazione, Vi segnaliamo che le principali risultanze contabili possono essere così riassunte:

<b>STATO PATRIMONIALE</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Immobilizzazioni	18.620	50.928
Attivo circolante	114.688.748	113.447.387
Ratei e risconti	120.050	107.871
<b>Totale attivo</b>	<b>114.827.418</b>	<b>113.606.186</b>
Patrimonio netto	3.114.919	3.093.910
Fondo per rischi e oneri	638.304	612.654
Trattamento fine rapporto	85.422	325.583
Debiti	110.297.743	109.097.375
Ratei e risconti	691.030	476.664
<b>Totale passivo</b>	<b>114.827.418</b>	<b>113.606.186</b>
<b>CONTO ECONOMICO</b>		
Valore della produzione	10.743.420	9.295.482
Costi della produzione	-6.332.420	-7.333.043
<b>Differenza</b>	<b>4.411.000</b>	<b>1.962.439</b>
Proventi e oneri finanziari	-3.825.853	-5.328.635
Proventi e oneri straordinari	21.779	-1.877
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>606.926</b>	<b>-3.368.073</b>
Imposte	-585.918	-310.174
<b>Risultato d'esercizio</b>	<b>21.008</b>	<b>-3.678.247</b>

#### **CRITERI DI VALUTAZIONE**

Per quanto riguarda in modo specifico le poste del





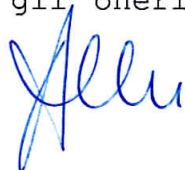


bilancio, i Sindaci hanno preso atto che sono state rispettate le norme civilistiche, e in particolare modo l'art. 2426, che disciplina le valutazioni degli elementi dell'attivo, del passivo e del conto economico.

Le immobilizzazioni materiali sono state iscritte al costo di acquisto al netto degli ammortamenti.

Il Collegio sindacale ha verificato, in ossequio a quanto disposto dall'art. 2426 cod. civile, che i valori iscritti a bilancio per le rimanenze, composte da prodotti in corso di lavorazione (giacenze di terreni destinati alla rivendita, lottizzati, da lottizzare e in fase di lottizzazione) e merci (terreni da rivendere), valutati al prezzo di acquisto aumentato dei rispettivi costi di diretta imputazione, non fossero superiori al valore di mercato determinato attraverso una valutazione contenuta in perizie asseverate e giurate di stima predisposte da professionisti iscritti ad Albi professionali.

Tali perizie, se da un lato rassicurano che i valori imputati a magazzino risultano inferiori a quelli di mercato, dall'altro evidenziano la necessità, per alcuni di essi, di una rapida smobilizzazione, onde evitare che gli oneri finanziari possano vanificare



l'attività posta in essere ed il patrimonio della società. Si evidenzia che la perizia giurata effettuata sul lotto di terreno a Fiumana (Comune di Predappio) riporta un valore di stima inferiore rispetto a quello contenuto nelle scritture contabili. A seguito di ciò, la valutazione è stata ridotta di € 145.000, per adeguarla al minore valore di mercato rispetto al costo.

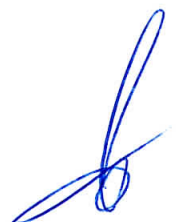
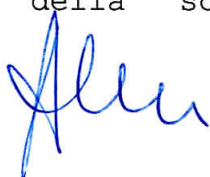
Si precisa che, qualora permanesse l'attuale stasi del mercato immobiliare, il Collegio proporrà agli amministratori, nel breve termine, di effettuare nuove verifiche sul valore delle aree.

I Sindaci prendono atto dei criteri adottati dagli Amministratori per la valorizzazione delle voci dell'attivo circolante.

I ratei e i risconti sono stati calcolati ai sensi dell'art. 2424-bis del codice civile.

Si dà poi atto che gli elementi di dettaglio contenuti nella nota integrativa sono stati valutati in ossequio alle disposizioni civilistiche.

Va infine osservato, in tema di valutazioni, che per le voci di bilancio non si sono rese necessarie deroghe ai criteri generali previsti dal codice civile: tali criteri, applicabili alla situazione aziendale della società hanno consentito una



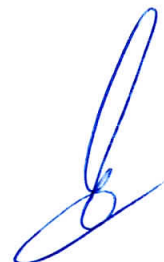
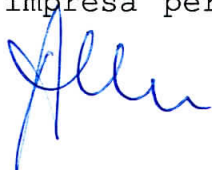
rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica di SAPRO Spa.

A nostro giudizio, il bilancio nel suo complesso è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale - finanziaria ed il risultato economico di SAPRO Spa, per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009, in conformità alle norme che disciplinano il bilancio d'esercizio.

Il Collegio, a seguito dell'inderogabile necessità di mantenere l'integrità del patrimonio sociale, evidenzia la necessità che gli amministratori ed i soci pongano particolare attenzione alle scelte strategiche, al fine di potere garantire il futuro svolgimento dell'attività sociale.

A quanto sopra si aggiunge che, essendo la SAPRO Spa una società a partecipazione interamente pubblica ed operante nel settore immobiliare, la sua trasparenza deve essere ineccepibile e tale da garantire l'osservanza dei principi di derivazione pubblica.

Pertanto il Collegio, pur non avendo mai tralasciato la necessaria corretta prudenza deontologica e professionale, desidera evidenziare che ha sempre espresso le proprie preoccupazioni sull'aumento del rischio d'impresa per dinamiche e fatti gestionali,



che potevano aumentare l'indebitamento, con la conseguente illiquidità e quindi, se non controllati attentamente, lo squilibrio economico.

Da qui gli interventi del Collegio Sindacale che con n. 10 verbali, già nell'anno 2008, esprimeva la sua apprensione sugli sviluppi strategici della società Sapro.

A tal fine, si premettono di seguito alcuni stralci, molto pregnanti, dei succitati verbali:

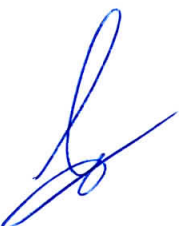
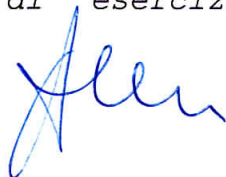
**16 Settembre 2008**

*"La società sta utilizzando al limite la disponibilità accordata sui conti correnti..."*

*"A fronte degli oneri finanziari che gravano sulla società e della attuale situazione di liquidità, il Collegio provvederà ad effettuare monitoraggi della gestione al fine di meglio potere esprimere un giudizio e sollecitare il CdA a vigilare sui nodi centrali che attengano alla situazione gestionale, patrimoniale, economica e finanziaria della società e alle sue reali prospettive future."*

**27 Novembre 2008**

*"... i Sindaci rilevano che le previsioni di realizzo, evidenziate anche ai Soci nell'agosto 2008, si sono in gran parte annullate determinando un notevole sbilancio di esercizio che, su richiesta del*



Collegio, il direttore ha quantificato in circa € 2.500.000.

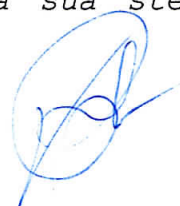
Il Collegio ritiene opportuno che i Soci vengano informati, al più presto, del risultato di esercizio previsto."

"...Dall'esame della situazione finanziaria risulta che attualmente la SAPRO ha utilizzato al massimo le disponibilità accordate sui c/c, pari a circa 80/81 milioni di euro, mentre ha nel contempo impegni urgenti da onorare per circa 6 milioni di euro.

Alla criticità della suddetta situazione di liquidità si deve aggiungere il rarefatto interesse degli imprenditori ad acquistare nuove aree e la temibile recessione economica in atto che, a detta di autorevoli economisti, può durare diverso tempo".

Il Collegio, relativamente alla proposta di acquisto dei lotti compresi nelle aree PT4 e PT1 del Comune di Forlì, così si esprimeva:

"... In base alla situazione suesposta SAPRO, a nostro parere, non è attualmente, stante l'odierna situazione finanziaria, in grado di dare l'integrale copertura economico-finanziaria all'investimento e, se prendesse tale impegno, metterebbe a rischio, se non la sua sopravvivenza certamente la sua stessa operatività..."



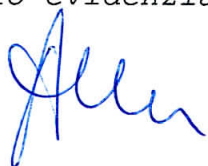
**22 Dicembre 2008**

A seguito della lettera di dissenso di un consigliere sull'operato della Presidenza in merito al licenziamento del direttore il Collegio rilevava quanto segue:

*"I Sindaci senza entrare nel merito della suddetta lettera e per non essere tacciati d'invadenza nella gestione della società, desiderano ricordare al Consiglio di Amministrazione, come peraltro già fatto nel verbale del 27 novembre 2008, che uno dei doveri del Collegio è quello di evidenziare la inosservanza del canone di diligenza e del principio civilistico della prudenza per tutte quelle azioni del CdA o della Presidenza, dalle quali potrebbero scaturire attività od operazioni che possano mettere in pericolo la stabilità finanziaria e/o patrimoniale della società.*

*Il Collegio, dalla disamina della citata lettera, prende atto dell'operato della Presidenza e chiede, ad essa, come intenda provvedere per la governance della società, atteso che non si è premurata di trovare un sostituto, quando ne è evidente la necessità in momento così delicato sia finanziariamente che economicamente.*

*Il Collegio evidenzia, inoltre, che l'indebitamento*



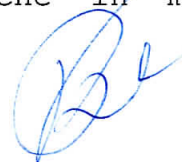
della società, le difficoltà di vendere i terreni e la situazione economica di recessione di molti settori e, in particolare, la stagnazione dell'immobiliare consigliavano una grande prudenza: anche in funzione dei danni economici che il licenziamento, probabilmente, comporta.

Il Collegio, pertanto, invita il Consiglio di Amministrazione, per evitare eventuali responsabilità personali, a soppesare e valutare attentamente le implicazioni dell'azione avviata dalla Presidenza.

Da parte sua il Collegio si riserva, perdurando l'attuale crisi societaria, di valutare quali azioni gli competano d'intraprendere nell'interesse della società SAPRO, per la sua salvaguardia economica e patrimoniale."

Quindi i Sindaci Revisori, molto preoccupati per la inquietante situazione economica, finanziaria e di mercato che già alla fine del 2008 si delineava, hanno aumentato nell'esercizio 2009 sia le verifiche che i controlli contabili (n. 13 verbali di verifica) e partecipato a tutti i consigli di amministrazione intervenendo, dando consigli o esprimendo riserve su temi specifici.

Al riguardo, ci limitiamo a dire che in molti

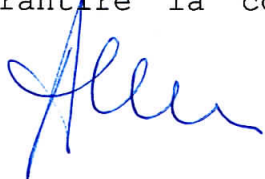


verbali ed interventi abbiamo auspicato e consigliato di velocizzare la nomina di un direttore, di chiedere la costituzione di una STU (Società di Trasformazione Urbana) per gli interventi relativi al Polo Tecnologico, di porre particolare attenzione al recupero del credito nei confronti della Coop Pro Domo, di prevedere il finanziamento e/o la ricapitalizzazione da parte dei soci nonché una rivisitazione della governance aziendale ed un piano industriale energetico ed efficace di ristrutturazione dell'azienda.

Dobbiamo riconoscere che tutto quanto da noi richiesto è stato preso in attenta considerazione sia dai Soci sia dal Consiglio di Amministrazione; purtroppo i tempi decisionali e di attuazione si sono notevolmente dilatati e sono ancora in itinere.

Il 2009 è stato un anno difficile, sia per il fermo di mercato, sia per la pesante situazione finanziaria dovuta alla mancanza di liquidità che, ora, sembra in parte superata dall'aumento di capitale ed altri provvedimenti ventilati dai soci e da noi auspicati nella relazione al bilancio 2008.

Per quanto riguarda l'anno testé trascorso, dobbiamo riconoscere che il management ha fatto il possibile per garantire la continuità della società ed ha





presentato un bilancio che registra un utile al lordo delle imposte pari a € 606.926 e un utile netto di € 21.008.

In merito all'esercizio 2010 il Collegio Sindacale, il 22 febbraio u.s., ha redatto un verbale, letto in Consiglio di amministrazione e successivamente consegnato anche ai soci, nel quale sono indicati i punti che dovrebbero essere considerati per la sopravvivenza della società.

Il Collegio prende atto con soddisfazione che in data 15 Marzo 2010 i Soci hanno stilato, alla presenza dei rappresentanti degli Istituti di Credito, uno schema contenente le linee guida per la gestione della SAPRO da Aprile a Dicembre 2010, che si spera consenta di superare la richiesta di fallimento avanzata dalla Procura, portando la società fuori dalle attuali difficoltà.

In merito al bilancio d'esercizio, chiuso al 31 dicembre 2009, proponiamo all'Assemblea di approvarlo così come redatto dagli Amministratori, destinando l'utile come da essi proposto.

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Giorgio Contarini - Presidente

P.Aer. Valter Rusticali - Membro Effettivo

Dott. Aride Missiroli - Membro Effettivo

