

LANUOVACOLONIA SPA

P. IVA 00914620141
LOCALITA' RONCAGLIA DI SOTTO 23010 CIVO SO
Capitale Sociale Euro 3.200.000,00 I.v.
Iscritta alla C.C.I.A.A di SONDRIO R.E.A. n. 68995
Iscritta al Registro Imprese di SONDRIO Codice Fiscale 00914620141

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULLA SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ E SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE RELATIVA AL BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2013 AI SENSI DELL'ARTICOLO 2428 DEL CODICE CIVILE

Egredi Azionisti/Soci,

con il 2013 si è chiuso il quinto esercizio della nostra società, costituitasi in data 21 novembre 2009.

Al pari dei precedenti esercizi, nonostante non vi fosse alcun obbligo normativo in merito alla redazione del presente documento (avendo predisposto il bilancio in forma abbreviata in ragione della sussistenza dei requisiti di cui all'Art. 2435 bis 1° comma del Codice Civile), abbiamo ritenuto doveroso procedere comunque alla redazione della presente Relazione sulla Gestione, ritenendolo uno strumento utile al fine di rappresentare all'ampia base sociale quanto accaduto durante l'esercizio 2013, nonché le prospettive future della società.

In premessa, evidenziamo come il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, che presentiamo al Vostro esame ed alla Vostra approvazione, evidenzi una perdita pari a Euro 33.954,00, valore in linea con i precedenti esercizi, inevitabile conseguenza del fatto che la Società non presenta ancora ricavi derivanti dalla gestione caratteristica ma sostiene unicamente costi gestionali necessari per lo sviluppo della futura attività.

ANDAMENTO E RISULTATI DELL'ESERCIZIO

Il 2013 è stato un esercizio particolarmente intenso sotto il profilo tanto della pianificazione progettuale, i cui effetti non si riscontrano (fisiologicamente) a bilancio, quanto della realizzazione di alcuni significativi passaggi operativi e societari, primo fra tutti l'avvio dei lavori di realizzazione della struttura della Nuova Colonia nell'ottobre 2013.

Rappresentiamo, in primis, l'avvenuta sottoscrizione a febbraio 2013 dell'accordo con i futuri Enti Gestori - ovvero Fondazione Pedroli Dell'Oca ONLUS e Istituto Sacra Famiglia ONLUS (tramite la propria Controllata Casa di Cura Ambrosiana SpA) - che ha, di fatto, sancito gli impegni reciproci tra i partners di progetto, ufficializzando il modello organizzativo secondo cui Lanuovacolonìa manterrà la proprietà del futuro immobile, affidandolo in gestione agli indicati Enti, su cui ricadrà in via diretta lo svolgimento dell'attività sanitaria e socio/assistenziale.

Il protocollo ha ratificato gli accordi verbalmente discussi, trovando il proprio elemento fondante nel "rapporto inscindibile" tra i partners, determinato dalla comune volontà di promuovere, garantire e fornire tutela sanitaria e assistenziale a favore della popolazione. L'obiettivo, come è noto, è la realizzazione di un centro polifunzionale a servizi complementari, costituito da una Residenza Sanitario Assistenziale (RSA) di complessivi n. 40 posti letto e da una Casa di Cura di complessivi n. 40 posti letti. E' inteso che i Partners che beneficeranno dell'uso della struttura corrisponderanno un canone annuo di locazione, i cui importi sono destinati a ripianare le esposizioni contratte per la realizzazione della struttura.

Evidenziamo poi l'avvenuta acquisizione -nel giugno 2013- dei terreni confinanti a nord ed est rispetto alla "Ex Colonia", lotto di complessivi 7.718 metri quadri. Detto appezzamento, seppur non indispensabile ai fini dell'edificazione immobiliare, ha permesso di estendere notevolmente il complessivo possesso di Lanuovacolonìa, che dispone ora di un ampio spazio verde e boschivo attorno alla futura struttura sanitaria ed socio/assistenziale. L'iniziativa è stata intrapresa a seguito dell'avviata vendita all'asta nel dicembre 2012 di tali terreni, gravati da ipoteche legali da parte di Equitalia Nord SpA e Banca Intesa San Paolo. Nello specifico, si è atteso appositamente la terza asta, in quanto più economica, sostenendo un esborso complessivo pari a € 172.352,30 (importo non ancora definitivo, poiché siamo in attesa della chiusura dell'operazione con Equitalia, prospettandosi la restituzione di una parte,

marginale ma non ancora quantificata, della somma), con il risultato finale di aver consolidando la complessiva proprietà immobiliare della società.

Completato altresì il complesso iter progettuale ed autorizzativo necessario per avviare l'intervento immobiliare; nel giugno 2013 è stata depositata apposita istanza di Permesso di Costruire Convenzionato presso il Comune di Civo, ottenendo il relativo benessere amministrativo.

Le caratteristiche dell'intervento immobiliare sono già state illustrate in passato; ci piace però ricordare come si persegua un approccio di natura "ecocompatibile" della struttura, privilegiando l'utilizzo di fonti rinnovabili per l'energia elettrica ed il riscaldamento, e prevedendo la realizzazione di una ampia area verde. La nuova struttura - che avrà una volumetria pari a 23.463,37 metri cubi e una superficie coperta di 2.569,00 metri quadri - intende infatti integrarsi pienamente nell'ambiente circostante, minimizzando l'impatto ambientale.

Contestualmente, ha avuto termine la predisposizione del modello organizzativo cui i professionisti incaricati dovranno attenersi in sede di realizzazione dell'opera, prevedendo un relativo funzionigramma interno basato sulla figura di vertice dell'Arch. Arnold Gapp, cui è stata affidata la progettazione generale e l'alta direzione dell'opera. Trattasi di un insieme di professionisti articolato, in coerenza tanto con la normativa di riferimento - che prevede una netta separatezza delle funzioni onde evitare l'insorgere di conflitti di interesse - quanto con la complessità del progetto, che richiede competenze qualificate e di esperienza.

Nel corso dei mesi di giugno e luglio sono state altresì svolte le attività necessarie per l'affidamento dei lavori per la realizzazione della nuova struttura.

A tal proposito, si è ritenuto opportuno indire una gara tra potenziali "General Contractor" o "Contraenti Generali" (società del settore edile con elevati standards strutturali ed organizzativi), soluzione ritenuta più "tutelante" per la stessa Lanuovacolonìa. Detta soluzione consente infatti di avere un interlocutore unico cui affidare l'allestimento dell'opera "chiavi in mano", interlocutore che, a tali fini, deve possedere elevati requisiti organizzativi, tecnici e patrimoniali, garantendo il controllo di tutte le fasi del progetto e assumendosi integralmente la responsabilità dell'opera. Parimenti, è stato imposto l'obbligo di affidare parte dei lavori a un consorzio terzo, formato esclusivamente da imprenditori individuali o imprese i cui soci fossero azionisti de Lanuovacolonìa SpA. E' questo un elemento che il Consiglio di Amministrazione ha voluto introdurre appositamente per valorizzare la base sociale, che ha investito nel progetto ma che, nella maggior parte dei casi, non possedeva le caratteristiche tecniche, dimensionali e patrimoniali per realizzare l'opera nel suo complesso.

Sono state pertanto indette due gare contemporaneamente - la prima riservata ai candidati "General Contractor", la seconda ai candidati "consorzi di soci" - che hanno avuto termine nel rispetto di quanto pianificato e che non hanno sollevato anomalie e/o problematiche particolari. Nello specifico, vincitrice della gara principale è risultata la società Pietro Carsana & C. Srl di Lecco, per il miglior prezzo a corpo offerto, ovvero € 8.922.097,18= rispetto € 10.238.741,20= quale base di gara, con un ribasso complessivo del 12,86%. Aggiudicatario della seconda gara è stato invece il "Consorzio dei Cech", costituito da n. 13 azionisti, cui saranno affidati lavori per complessivi € 800.000,00= di capitolato.

In data 28/09/2013, in occasione dell'Assemblea Straordinaria dei Soci, si è quindi svolta la cerimonia riguardante la "posa della prima pietra", che ha attirato molteplici azionisti nonché numerosi ospiti in rappresentanza di amministrazioni/istituzioni locali e di tutti i partners di progetto.

I lavori della società Pietro Carsana & C. Srl di Lecco hanno dunque avuto inizio ad ottobre 2013; ne è prevista la conclusione nell'ottobre 2015.

Con riferimento infine alla sostenibilità finanziaria del progetto, evidenziamo il supporto sia della Fondazione Pedrolì Dell'Oca ONLUS sia delle banche locali (Banca Popolare di Sondrio e Credito Valtellinese). In merito, durante il 2013 si sono susseguiti molteplici incontri con detti istituti di credito, i quali hanno condiviso, oltre che le finalità, anche la sostenibilità finanziaria del progetto, definendo le condizioni alla base del loro intervento, che tecnicamente si concretizzerà in un finanziamento in pool con impegno in parti uguali.

Analisi della situazione reddituale

Di seguito si riporta lo stato patrimoniale riclassificato secondo criteri di liquidità ed esigibilità crescenti e il conto economico riclassificato a valore aggiunto, evidenziando le principali componenti di impiego, di fonti, di ricavo e di costo.

Stato patrimoniale riclassificato			
<i>IMPIEGHI</i>	Importo in euro	<i>FONTI</i>	Importo in euro
IMMOBILIZZAZIONI E ATTIVITA' FISSE (AF)	2.194.961	A) Patrimonio netto (PN)	2.572.398
A) Crediti verso soci in attivita' fisse			
B) Immobilizzazioni		PASSIVITA' FISSE (PF)	74
•BI) Immobilizzazioni immateriali	14.271	B) Fondi per rischi e oneri in pass. fisse	
•BII) Immobilizzazioni materiali	2.121.859	C) TFR	74
•BIII) Immobilizzazioni finanziarie		D) Debiti in passivita' fisse	
CII) Crediti in attivita' fisse	58.328	E) Ratei e risconti passivi in pass. fisse	
D) Ratei e risconti attivi in attivita' fisse	503		
ATTIVITA' CORRENTI (AC)	400.710		
CI) Realizzabilita' e disponibilita' (Rimanenze)	125	PASSIVITA' CORRENTI (PC)	23.199
Liquidita' differite		B) Fondi per rischi e oneri in pass. correnti	
A) Crediti verso soci in attivita' correnti		D) Debiti in passivita' correnti	23.199
CII) Crediti in attivita' correnti	102.548	E) Ratei e risconti passivi in pass. correnti	
CIII) Attivita' finanziarie realizzabili a breve			
D) Ratei e risconti attivi in attivita' correnti			
CIV) Liquidita' immediate	298.037		
TOTALE IMPIEGHI	2.595.671	TOTALE FONTI	2.595.671

Rappresentiamo in merito come, per quanto attiene all'attivo, le immobilizzazioni materiali, principale voce dell'aggregato, siano essenzialmente costituite da "terreni e fabbricati" ovvero dal valore iniziale di acquisto della ex colonia, cui si sono aggiunti nel tempo i terreni limitrofi acquistati, ultimo, in ordine di tempo, il lotto di terreni ritirato all'asta di Equitalia nel giugno 2013, come innanzi descritto.

Rilevano altresì, nell'ambito delle immobilizzazioni materiali, gli acconti ad oggi versati a favore dei professionisti incaricati dell'intervento immobiliare che, una volta terminata l'opera, verranno ammortizzati nel rispetto delle tempistiche civilistiche in materia.

Le immobilizzazioni materiali sono invece ascrivibili ai cosiddetti "costi di impianto e ampliamento" della società, ovvero all'insieme degli oneri, essenzialmente di natura pluriennale, sostenuti principalmente al fine di costituire la società, il cui presupposto per la capitalizzazione è l'avere una utilità pluriennale.

La complessiva esposizione creditizia è invece sostanzialmente da imputare a crediti tributari e imposte anticipate, le quali, di fatto, determineranno "un vantaggio fiscale" negli esercizi futuri.

Le liquidità immediate accolgono invece i saldi dei conti correnti bancari della società, che opera, in sostanza in modo eguale, con Banca Popolare di Sondrio e Credito Valtellinese.

Quanto alle voci del passivo, rileviamo come lo stesso sia di fatto costituito dal patrimonio netto, essendo l'esposizione debitoria della società contenuta, in quanto imputabile a debiti verso fornitori in attesa di pagamento alla data di fine esercizio. Nello specifico del patrimonio netto, osserviamo come lo stesso, alla data del 31/12/2013, riguardava il capitale sociale con separata imputazione degli avvenuti, a tale data, versamenti per l'operazione di aumento di capitale in corso (si veda il paragrafo successivo "Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio"), imputati separatamente in contabilità fino a chiusura definitiva della stessa (31/01/2014).

Conto economico riclassificato	Valore al 31/12/2013	Valore al 31/12/2012
Ricavi delle vendite e delle prestazioni		
+ Variazioni delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti		

+ Variazione dei lavori in corso su ordinazione		
+ Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
di cui oneri finanziari compresi negli incrementi		
(A) Valore della produzione		
- Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	417	1.495
- Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	15	(6)
- Costi per servizi e godimento di beni di terzi	38.374	13.437
- Altri costi di gestione	6.675	6.051
(B) VALORE AGGIUNTO	(45.481)	(20.977)
- Costi del personale	1.747	
(C) MARGINE OPERATIVO LORDO	(47.228)	(20.977)
- Ammortamenti e svalutazioni	10.364	8.547
- Accantonamenti		
- Ammortamenti e svalutaz. beni acquisiti in loc. finanziaria		
(D) REDDITO OPERATIVO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA	(57.592)	(29.524)
+ Utili e oneri della gestione accessoria		
(E) MARGINE OPERATIVO NETTO	(57.592)	(29.524)
+ Proventi e oneri finanziari	6.525	11.515
+ Oneri finanziari beni acquistati in locaz. finanziaria		
(F) RISULTATO DELLA GESTIONE ORDINARIA	(51.067)	(18.009)
+ Proventi e oneri straordinari	1	(183)
(G) REDDITO AL LORDO DELLE IMPOSTE	(51.066)	(18.192)
- Imposte e tasse dell'esercizio	(17.112)	(13.549)
(H) UTILE O PERDITA DELL'ESERCIZIO	(33.954)	(4.643)

Come facilmente intuibile, la società non percepisce ancora ricavi derivanti dalla gestione caratteristica, sostenendo invece costi annui di gestione e ammortamenti di oneri pluriennali, di importo mediamente contenuto, ma comunque in crescita, aumento del tutto proporzionale all'avvenuto avvio dei lavori di edificazione della nuova struttura, e alle relative attività propedeutiche descritte in precedenza, che hanno determinato un incremento degli stessi rispetto all'esercizio precedente.

Quanto alla marginalità, la contrazione dei proventi finanziari riconducibili ad operazioni di gestione della liquidità aziendale tramite operazioni di "deposito vincolato", è da imputarsi, da un lato, alla diminuzione dei tassi di interesse di mercato di tali contratti a termine, dall'altro all'utilizzo della liquidità per sostenere i pagamenti e gli oneri del periodo.

Le imposte e tasse di pertinenza dell'esercizio ammontano a Euro (17.335), interamente costituite da imposte anticipate.

EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO. PREVEDIBILE EVOLUZIONE DELLA GESTIONE ED ALTRE INFORMAZIONI

Desideriamo rappresentarvi gli esiti della recente operazione di aumento di capitale, che ha avuto inizio in data 01/10/2013 e termine in data 31/01/2014. Trattasi di una operazione "a cavallo" tra due esercizi, i cui effetti si vedranno solo in via diretta a partire dal Bilancio al 31/12/2014, ma di cui riteniamo doveroso fornirvi le risultanze conclusive.

Come illustrato nell'Assemblea Straordinaria del 28/09/2013 che ha approvato l'operazione, le motivazioni alla base della stessa sono da ricondursi alla necessità di raccogliere le risorse necessarie per sostenere l'intervento immobiliare, ovvero all'esigenza di preservare una solidità patrimoniale che consenta lo sviluppo della società, ed il raggiungimento dei relativi obiettivi, nel rispetto peraltro di quanto pianificato a livello finanziario e gestionale.

Nonostante la non facile congiuntura economica, l'aver raccolto tramite tale operazione ulteriori € 800.000,00= dal territorio (rispetto agli € 1.200.000,00= pianificati), rappresenta motivo di soddisfazione, poiché, ancora una volta, è stato attestato concretamente come questa iniziativa sia fortemente voluta dal territorio stesso. Ciò che merita di essere evidenziato è dunque la conferma della solidità del progetto complessivo e della vicinanza del territorio, che ha saputo apprezzare l'iniziativa manifestando fiducia e confermando il gradimento dell'intera operazione.

Concretamente:

- ✓ Ad operazione conclusa, il capitale sociale de Lanuovacolonìa si è assestato da € 2.400.000,00= a € 3.200.000=.
- ✓ Il totale degli azionisti è aumentato da n. 492 a n. 667, aspetto che testimonia e rafforza il principio dell'azionariato diffuso tramite cui Lanuovacolonìa è di fatto nata e si è positivamente sviluppata.
- ✓ Le n. 80.000 azioni di nuova emissione, per un controvalore complessivo pari a € 800.000,00=, sono state sottoscritte per € 388.500,00= tramite l'esercizio del diritto di opzione (dunque dai precedenti soci) e per i rimanenti € 411.500,00= da nuovi azionisti.
- ✓ Tutti i sottoscrittori hanno provveduto a versare la propria quota, non sussistendo dunque alcuna pendenza da parte della società verso i medesimi.
- ✓ Pienamente rispettato infine il limite statutario secondo cui nessuna persona, fisica o giuridica, possa detenere una quota azionaria superiore a 10% del capitale sociale.

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO DELL'ESERCIZIO

Signori Azionisti/Soci,

il bilancio chiuso al 31/12/2013 riporta un risultato negativo pari a Euro 33.954,00=.

Come per i precedenti esercizi, è un risultato che deve essere valutato in ottica prospettica, vale a dire in ragione dello sviluppo del progetto, che allo stato non può certo trovare un diretto riflesso a bilancio.

In tal senso, Vi invitiamo ad approvare il bilancio di esercizio e Vi proponiamo di destinare la suddetta perdita a riserva "utili (perdite) portati a nuovo".

Cogliamo l'occasione per ringraziarVi per l'attenzione e il sostegno che ci avete sempre dimostrato e che, ne siamo certi, non verrà meno anche in futuro, a conferma di quanto questa iniziativa sia sentita da tutti Voi.

Siamo infine a ricordarVi che occorre provvedere al rinnovo delle cariche sociali, essendo scaduto il mandato a suo tempo conferito.

Civo, il 29 marzo 2014

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Avv. MAININI ENZA

