

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

| ATTIVO | | <i>es.corrente</i> | <i>es.precedente</i> |
|---------------------------------------|----------|--------------------|----------------------|
| B) IMMOBILIZZAZIONI | | | |
| 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 |
| TOTALE IMMOBILIZZAZIONI | € | 18.620 € | 50.928 |

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 |
| TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE | € | 114.688.748 | € | 113.447.387 |
| D) RATEI E RISCONTI | | | | |
| 2)altri ratei e risconti | € | <u>120.050</u> | € | <u>107.871</u> |

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

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO:

| | | | | |
|---|----------|------------------|----------|-------------------|
| I-Capitale sociale | € | 4.540.800 | € | 4.540.800 |
| IV-Riserva legale | € | 0 | € | 174.228 |
| VII-Altres 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> |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO | € | 3.114.919 | € | 3.093.910 |

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> |
| TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI | € | 638.304 | € | 612.654 |

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 |
| TOTALE DEBITI | € | 110.297.743 | € 109.097.375 |
| E) RATEI E RISCONTI | | | |
| 2) altri ratei e risconti | € | <u>691.030</u> | € <u>476.664</u> |
| TOTALE RATEI E RISCONTI | € | 691.030 | € 476.664 |
| TOTALE PASSIVO | € | <u>114.827.418</u> | € <u>113.606.186</u> |
| CONTI D'ORDINE | | | |
| 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> |
| TOTALE CONTI D'ORDINE | e | 29.158.587 | e | 25.581.311 |

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> |
| TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE | e | 10.743.420 | e | 9.295.482 |

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 |
| TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE | € | -6.332.420 | € | -7.333.043 |
| DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI | | | | |
| DELLA PRODUZIONE | € | 4.411.000 | € | 1.962.439 |
| C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI | | | | |
| 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> |
| TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI | € | -3.825.853 | € | -5.328.635 |
| E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI | | | | |
| 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> |
| TOTALE PROVENTI E ONERI STRAORDINARI | € | 21.779 | € | -1.877 |
| RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE | € | 606.926 | € | -3.368.073 |
| 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

