

STEPRA Soc. Cons. a r.l.

SVILUPPO TERRITORIALE DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

Sede in VIALE FARINI 14 - 48121 RAVENNA (RA)

Capitale sociale Euro 2.760.000,00 i.v.

Iscritta al Registro Imprese di Ravenna C.F. e numero iscrizione 0083068039

R.E.A di Ravenna n. 103028

Relazione sulla gestione

Bilancio ordinario al 31/12/2015

Signori Soci, nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2015; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, Vi forniamo le notizie attinenti la situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Il Bilancio intermedio di liquidazione si compone nel complesso dei seguenti documenti, così come previsto dall'art.2490 del codice civile e dal documento n5 dell'Organismo Italiano di Contabilità (di seguito denominato OIC n.5):

Relazione sulla gestione – bilancio intermedio di liquidazione

Prospetto contabile al 31-12-2015

Nota integrativa al bilancio intermedio di liquidazione

L'assemblea dei soci per la presentazione del bilancio è stata convocata nel termine di 180 giorni dalla fine dell'esercizio come previsto dall'art.13 dello statuto sociale nel caso in cui lo richiedano particolari esigenze relative alla struttura della società. Le particolari esigenze sono date dal fatto che nel corso dell'anno 2015 sono perseguite le trattative per la ristrutturazione del debito ex art. 182 bis Legge Fallimentare e il Liquidatore nei primi mesi del 2016 non ha ancora ricevuto elementi utili per un aggiornamento completo sulla possibilità di chiudere la trattativa.

Informativa sulla società

INIZIO DELLA FASE DI LIQUIDAZIONE

La società è stata posta in liquidazione con delibera dell'assemblea dei soci del 26 luglio 2013 con decorrenza dal 6 agosto 2013, data di pubblicazione della nomina del sottoscritto liquidatore, Dott. Giovanni Nonni, al registro imprese.

La delibera di scioglimento anticipato della società porta la seguente motivazione: l'opportunità di dare trasparenza esterna ad una situazione già manifestatasi, e cioè la volontà di svolgere la vendita di tutti i beni per arrivare poi successivamente allo scioglimento della società, oltre che di gestire, al meglio ed "in bonis", tutte le operazioni tipiche di una fase straordinaria come la liquidazione (rapporti con le Banche, contrattualistica, rapporti con il personale, riduzione dei costi). Dal verbale dell'assemblea si evince poi che "sussiste una situazione di difficoltà finanziaria che comporta conseguentemente l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2484 C.C., e, di conseguenza, procedere allo scioglimento anticipato della società ed alla conseguente sua messa in liquidazione".

Le motivazioni della liquidazione sono quindi da ricercare nella volontà di continuare l'attività di collocamento dei terreni sul mercato, in condizioni tali da realizzare il meglio in una situazione finanziaria complessa.

La messa in liquidazione della società presuppone la continuazione della sua normale attività di vendita senza poter intraprendere nuove iniziative, ma potendo svolgere tutte quelle attività necessarie e tutti gli atti utili per il raggiungimento del risultato di liquidazione del patrimonio e di soddisfacimento dei creditori sociali, con l'auspicio di distribuzione dell'attivo residuo ai soci.

La fase che presuppone il termine della vita dell'impresa è caratterizzata dai seguenti tre momenti:

- accertamento del verificarsi della causa di scioglimento della società;
- procedimento di liquidazione, dalla pubblicazione della nomina del liquidatore fino al deposito del bilancio finale di liquidazione;
- estinzione della società a seguito della cancellazione dal registro delle imprese.

In particolare la fase di liquidazione è scandita dalle seguenti fasi:

- nomina del liquidatore (o dei liquidatori);
- effettuazione delle consegne dagli amministratori ai liquidatori;
- redazione da parte del liquidatore del primo bilancio della fase di liquidazione;
- redazione per ogni esercizio successivo del relativo bilancio annuale;
- eventuale ripartizione, in corso di liquidazione, di acconti sulle quote finali;
- redazione e deposito del bilancio finale di liquidazione e del relativo piano di riparto;
- cancellazione della società dal registro imprese.

Nell'ambito della parte iniziale della procedura di liquidazione, dopo la nomina del liquidatore, vanno portate a termine due fasi molto importanti, la prima delle quali è l'effettuazione delle consegne dagli amministratori ai liquidatori e la seconda è costituita dalla redazione del primo bilancio della fase di liquidazione o meglio del bilancio iniziale di liquidazione.

Il compito di procedere alla valutazione del patrimonio ai fini del realizzo spetta al Liquidatore. Nel caso specifico i cespiti patrimoniali da collocare sul mercato sono rappresentati da terreni urbanizzati e in corso di urbanizzazione e da impianti di produzione di energia solare. Per procedere alla valutazione del patrimonio il Liquidatore è ricorso alla consulenza di una società specializzata, PROTOS Spa con sede a Roma in Via Livenza 3, società che opera come Technical Advisory indipendente, con banche, compagnie di assicurazione, fondi comuni ed investitori istituzionali. Essa agisce principalmente nel campo delle infrastrutture - ambiente, energia - impiantistica e immobiliare.

Negli anni precedenti alla messa in liquidazione, alla società sono venute a mancare progressivamente le entrate provenienti dalla vendita dei terreni, a causa della crisi economica generale che ha ridotto la capacità delle imprese di investire. La società nel 2012 ha condotto a termine una sola operazione di vendita e nessuna nel 2013. Di fronte a tale situazione di mercato e tenuto conto della pesante esposizione nei confronti degli istituti di credito, con maturazione di interessi per oltre un milione di Euro all'anno, la continuità dell'attività aziendale è venuta a mancare.

Il Liquidatore prende atto che a tutt'oggi le cause di mercato che hanno messo in crisi il business di Stepra sono ancora presenti e non tendono nell'immediato a modificarsi. Fino a dicembre 2015 non sono stati venduti terreni. La prima vendita è stata portata a termine nel mese di dicembre 2015 e precisamente si è venduto l'unico lotto rimasto a Casola Valsenio di circa 2.000 mq. Un'altra vendita è andata in porto nei primi mesi del 2016 a Bassette Sud a Ravenna dove si è venduto un lotto di circa 1.750 mq. Sono comunque in corso altri contatti con imprese seriamente intenzionate ad investire e ad acquisire aree per uso artigianale - commerciale - industriale. In una difficile fase economica come l'attuale, prima di decidere, le imprese vagliano tutte le possibilità per cogliere le migliori condizioni anche di prezzo. La disponibilità di immobili sul mercato è ampia e questo non favorisce certo le possibilità di Stepra di collocare i propri terreni. Va inoltre evidenziato che l'incertezza del mercato e le difficoltà nell'ottenere le autorizzazioni ad impiantare una nuova attività di impresa spingono spesso il potenziale compratore a subordinare la conclusione dell'operazione di acquisto alla certezza

di ottenere i necessari permessi. E' evidente che per Stepra tutto questo rappresenta una ulteriore difficoltà, specialmente nella fase in cui si trova.

I pochi contatti in essere fanno sperare nella conclusione di qualche vendita nel giro di pochi mesi a condizioni interessanti, ma al momento la Società non può contare su alcuna certezza sulla conclusione positiva delle trattative in corso.

PROSPETTIVE DEL PROCESSO DI LIQUIDAZIONE

Il Liquidatore ha stimato la durata della liquidazione in un tempo ragionevole non superiore ai cinque esercizi, quindi dal 7 agosto 2013 a tutto l'anno 2017.

Se da una parte un orizzonte temporale di questo genere assicura ancora un certo grado di affidabilità alle previsioni, dall'altra parte esso dà meno certezza circa le possibilità di rispetto del termine per la collocazione sul mercato degli immobili disponibili.

Nella nota integrativa sono stati illustrati gli elementi che hanno portato a prevedere le spese e gli oneri di liquidazione al netto delle entrate previste dalla gestione degli impianti di produzione di energia solare.

La previsione delle spese e degli oneri di liquidazione non comprende per gli anni dal 2014 al 2017 gli oneri finanziari e neppure le entrate da eventuali vendite di terreni o di beni strumentali.

La prosecuzione della liquidazione con gli oneri finanziari a carico della normale gestione di liquidazione risulta insostenibile. Alle attuali condizioni stipulate con le banche, gli oneri finanziari si attestano attorno a 1.200.000 Euro all'anno. E' del tutto evidente, vista la difficoltà di collocare gli immobili sul mercato, che le risorse per far fronte ad un congruo fondo spese che contenga gli oneri finanziari non ci sono.

Va quindi preso atto dell'impossibilità di proseguire la liquidazione senza un accordo con i creditori.

Visto che i creditori sono per la quasi totalità Banche, un accordo in linea teorica è possibile; si tratta di valutare assieme agli istituti di credito gli elementi e le modalità dell'accordo. Va in ogni caso premesso che l'accordo può avere esito positivo se si basa sul notevole contenimento degli oneri finanziari e sul loro eventuale pagamento posticipato rispetto alla vendita dei beni.

Senza l'accordo e con l'addebito degli interessi passivi ordinari, il liquidatore sarebbe costretto a ricorrere ad una procedura di tipo concorsuale.

Su queste basi è iniziata una trattativa con i creditori per cercare di giungere ad un accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182 bis Legge Fallimentare.

La società intende proporre alle banche creditrici, che rappresentano i suoi principale creditori, un "Accordo di ristrutturazione dei propri debiti" da omologarsi ai sensi dell'art.182 bis L.F., basato su un piano che preveda:

- 1) L'integrale immediato pagamento dei creditori non aderenti all'Accordo (con l'unica eccezione del fornitore CEIR - che ha realizzato l'impianto fotovoltaico di Voltana 1 e Voltana 2 -, il cui regolare rimborso avverrà, come previsto nell'obbligazione originaria assunta dalla Società, con i flussi di cassa derivanti dalla gestione degli stessi impianti), attraverso l'utilizzo delle risorse finanziarie a disposizione;
- 2) La dismissione nell'arco di un quinquennio (2015-2019) dei beni e delle aree di proprietà della società;
- 3) Il parallelo progressivo rimborso dei debiti verso le banche, da attuarsi entro il termine del periodo considerato

Il presente documento è stato predisposto dal liquidatore di S.TE.P.RA. soc. cons. a r.l. con il supporto dello Studio Commerciale Associato Boldrini, con la finalità di illustrare le principali ipotesi ed assunzioni concernenti il Piano di ristrutturazione finanziaria della società. Lo Studio Boldrini agisce in qualità di advisor finanziario, con l'incarico di assistere la Società nel processo di ristrutturazione dell'indebitamento finanziario.

La società ha incaricato il Dott. Vincenzo Morelli quale esperto chiamato ad asseverazione l'attuabilità dell'Accordo e con esso la fattibilità del Piano.

Nel caso del 2013 la Società ha conferito mandato alla società di consulenza PROTOS Spa per la valutazione del proprio patrimonio immobiliare. Nel corso del 2014 è stata altresì richiesta alla stessa società di consulenza una integrazione ed un aggiornamento delle stesse attività valutative.

I dati presentati nel piano fanno riferimento all'aggiornamento delle perizie, i cui valori di riferimento sono al 31.01.2015.

Il piano è stato proposto ai soci nell'assemblea del 28/04/2015 ed è stato approvato unitamente al mandato al Liquidatore di procedere con la proposta ai creditori.

La volontà dei soci di mettere in liquidazione la società e l'approvazione del percorso relativo all'accordo di ristrutturazione del debito conferma l'indisponibilità ad effettuare versamenti a copertura perdite o in aumento del capitale sociale.

Al di fuori dalle ipotesi di accordo sulla ristrutturazione del debito e di intervento dei soci, resta il ricorso a procedure concorsuali quali il Concordato Preventivo e il Fallimento. Non ritenendo che vi siano gli estremi per ricorrere a tali ultime procedure, la via dell'accordo appare quindi la più ragionevole.

Si ritiene utile richiamare quanto indicato nella parte introduttiva dell'art. 182 bis Legge Fallimentare che prevede *"l'imprenditore in stato di crisi può domandare, depositando la documentazione di cui all'art. 161, l'omologazione di un accordo di ristrutturazione dei debiti stipulando con i creditori rappresentanti almeno il sessanta per cento dei crediti, unitamente ad una relazione redatta da un professionista, designato da debitore, in possesso dei requisiti di cui all'art. 67, terzo comma lettera d) sulla veridicità dei dati aziendali e sull'attuabilità dell'accordo stesso con particolare riferimento all'idoneità ad assicurare l'integrale pagamento dei creditori estranei ..."*

Si evidenziano di seguito alcuni elementi di base della situazione patrimoniale di Stepra rilevanti per la formulazione del piano. I dati sono aggiornati al 31.12.2015.

Istituto di credito	Iniziativa	Totale	Di cui chirografo e mutuo chiro garantito	Di cui ipotecario	di cui per il 2015 differenziale tra tasso 1% e tasso contratto originario
BIIS (Carisp. Forli)	Bassette Ovest	-11.401.293	-	-11.401.293	-380.666
Cassa Risp. Forli	Bassette Ovest	-1.724.327	-1.724.327	-	-168.990
Totale BISS e Carisp Forli		-13.125.620	-1.724.327	-11.401.293	-549.656
BNL	Bagnacavallo 1° stralcio	-2.672.368	-	-2.672.368	-71.758
BNL	Bagnacavallo 2° stralcio	-2.305.632	-	-2.305.632	-61.909
BNL	Fotovoltaico	-1.594.825	-1.594.825	-	
Totale BNL		-6.572.825	-1.594.825	-4.978.000	-133.667
Unicredit	Lugo/Fusignano	-4.248.844	-	-4.248.844	-40.408
BCC Ravennate Imolese	Massalombarda	-4.105.442	-	-4.105.443	-159.017
BCC Ravennate Imolese	Solarolo 2° stralcio	-544.897	-	-544.897	-17.963
Totale BCC Rav. Im.		-4.650.340	-	-4.650.340	-176.980
BCC Romagna Occidentale	Rioli Terme	-1.893.286	-	-1.893.286	-32.715
Carisp Ravenna	San Pietro in vincoli	-1.250.061	-	-1.250.061	-52.387
TOTALE		-31.740.977	-3.319.152	-28.421.825	-985.812

Attività	valore in bilancio al 31/12/2015	Valori Perito (a)	Valore previsionale di vendita	Debito ipotecario/privilegio (b) senza oneri finanziari 2015 (postergati)	Istituto di credito	Net Asset Value (a-b)
TERRENI E FABBRICATI (VOLTANA)	536.444					
IMPIANTI FOTOVOLTAICO (BAGNACAVALLO E VOLTANA)	2.488.989	3.890.000	2.900.000	-1.594.825	BNL	
TOTALE CESPITI	3.025.433	3.890.000	2.900.000	-1.594.825		2.295.175

TERRENI BASSETTE SUD	6.934	210.000	210.000		LIBERO	210.000
TERRENI SOLAROLO	850.562	800.000	800.000	-526.934	BCC RAVENNATE IMOLESE	273.066
TERRENI LUGO FUSIGNANO	4.280.714	5.900.000	5.900.000	-4.208.436	UNICREDIT	1.691.564
TERRENI CASOLA V.					LIBERO	0
TERRENI BAGNACAVALLI (comparto 1)	3.980.794	3.900.000	3.900.000	-2.600.610	BNL	1.299.390
TERRENI BAGNACAVALLI (comparto 2)	1.869.497	2.200.000	2.200.000	-2.243.724		-43.724
TERRENI BASSETTE OVEST (1)	9.722.153	14.600.000	14.600.000	-11.020.627	BIIS - CARISP FORLI'	3.579.373
TERRENI BASSETTE OVEST (2)		1.300.000	1.300.000		LIBERO	1.300.000
TERRENI LUGO VOLTANA	451.273	550.000	550.000		LIBERO	550.000
TERRENI MASSA LOMBARDA	3.157.585	3.800.000	3.800.000	-3.946.426	BCC RAVENNATE IMOLESE	-146.426
TERRENI S.P. IN VINCOLI	811.833	1.400.000	1.400.000	-1.197.675	CARISP. RAVENNA	202.325
TERRENI RIOLO	2.105.416	1.900.000	1.900.000	-1.860.571	BCC ROMAGNA OCC	39.429
TOT. RIMANENZE	27.236.761	36.560.000	36.560.000	-27.605.003		8.954.997
						0
TOTALE COMPLESSIVO CESPITI + RIMANENZE	30.262.194	40.450.000	39.460.000	-29.199.828		11.250.172

Alla data del 29 maggio 2015, termine per la stesura della relazione relativa al bilancio 2014, in tempo utile per la regolare convocazione dell'assemblea nel termine di 180 giorni dal termine dell'esercizio, una prima stesura del piano e dell'accordo finanziario era già in possesso delle banche che hanno potuto dividerne le problematiche in un incontro in data 27 aprile 2015. Il Dott. Morelli Vincenzo, incaricato per l'asseverazione, aveva fatto le proprie valutazioni ed era pronto per il rilascio dell'attestazione.

In assenza di elementi certi sull'esito dell'accordo, il Liquidatore ha ritenuto necessario rinviare la convocazione dell'assemblea di bilancio non potendo rappresentare in modo esauriente le prospettive della liquidazione.

La trattativa non è mai arrivata a conclusione e solo nell'autunno 2015 il rapporto con le banche è stato ripreso. Il ceto bancario nel mese di ottobre 2015 ha chiesto la nomina su un advisor legale di Milano per meglio coordinare le necessità di approfondimento da parte dei vari Istituti.

Sulla base di un bilancio contabile al 31.12.2015, in gennaio 2016 si è aggiornato il piano e l'accordo finanziario tenendo conto di una serie di obiezioni e suggerimenti pervenuti da parte degli istituti di credito.

Il tempo trascorso sembra non aiuti la conclusione dell'accordo. Dopo alcuni incontri anche per analizzare particolari posizioni di qualche istituto, si sono chiariti alcuni aspetti mentre altri nuovi sembrano affacciarsi.

Sicuramente la stasi del mercato e la difficoltà nella vendita di terreni edificabili ad uso produttivo non motivano i creditori ad accelerare la procedura.

Alla data della stesura della presente relazione si è in attesa di conoscere se il piano rinnovato può trovare il favore dei creditori.

Andamento della gestione operativa

Nell'anno 2015 sono proseguite le attività, di seguito riepilogate in sintesi, volte a mantenere e completare, con limitate opere, le aree infrastrutturali di proprietà:

Int. 03 Bassette Sud

Eseguiti lavori di mantenimento area a verde;

Soluzione positiva delle problematiche relative alla fogna bianca come da richiesta del Comune di Ravenna.

Int. 05 Bassette Ovest

In corso procedure per la consegna definitiva delle opere del PUE al Comune di Ravenna;

Int. 14 Bagnacavallo I e II stralcio

Eseguiti lavori di mantenimento area a verde;

Approvata variante piano Urbanistico Attuativo (PUA); per il perfezionamento della pratica sono in corso attività di preparazione per la cessione al Comune di Bagnacavallo di aree relative al II stralcio per permettere la costruzione della nuova viabilità di collegamento tra via Navigli e la Via San Vitale ad ovest del paese.

Int. 16 Lugo-Fusignano

Eseguiti lavori di mantenimento area verde attraverso contratto in comodato d'uso gratuito sottoscritto in data 09/10/2012 con Società Agricola Baroncini Mirco e Fabio S.S.;

Int. 17 Lugo-Voltana

Mantenimento area verde.

Int. 19 Riolo Terme

Mantenimento area.

Casola Valsenio

Ceduta l'ultima area disponibile di circa duemila metri quadrati.

Bagnacavallo Fotovoltaico - APEA

Nell'anno 2015 sono stati prodotti 1.295.638 kWh di cui:

kWh 1.169.514 da impianto Stepra da 999 kW

kWh 126.124 da porzione di impianto (99 kW) affittato al Comune di Bagnacavallo.

Voltana Fotovoltaico

Nell'anno 2013 sono stati prodotti 499.956 kWh.

Procedure di gara

Nel corso dell'anno 2015 non sono state espletate procedure di gara.

Sedi secondarie

:

In osservanza di quanto disposto dall'art. 2428 del Codice Civile, si evidenzia che la società non opera tramite sedi secondarie

Attività di direzione e coordinamento

Ai sensi del comma 5 dell'art. 2497-bis del Codice Civile si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

Situazione patrimoniale e finanziaria

Al fine di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione dello Stato Patrimoniale.

Stato Patrimoniale Attivo

Voce	Esercizio 2015	%	Esercizio 2014	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	28.229.916	90,32 %	28.835.376	90,05 %	(605.460)	(2,10) %
Liquidità immediate	394.591	1,26 %	722.380	2,26 %	(327.789)	(45,38) %
Disponibilità liquide	394.591	1,26 %	722.380	2,26 %	(327.789)	(45,38) %
Liquidità differite	935.337	2,99 %	801.851	2,50 %	133.486	16,65 %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	886.002	2,83 %	756.782	2,36 %	129.220	17,07 %
Crediti immobilizzati a breve termine	4.196	0,01 %	4.193	0,01 %	3	0,07 %
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi	45.139	0,14 %	40.876	0,13 %	4.263	10,43 %
Rimanenze	26.899.988	86,06 %	27.311.145	85,29 %	(411.157)	(1,51) %
IMMOBILIZZAZIONI	3.025.521	9,68 %	3.187.673	9,95 %	(162.152)	(5,09) %
Immobilizzazioni immateriali						
Immobilizzazioni materiali	3.025.433	9,68 %	3.187.585	9,95 %	(162.152)	(5,09) %
Immobilizzazioni finanziarie	88		88			
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine						
TOTALE IMPIEGHI	31.255.437	100,00 %	32.023.049	100,00 %	(767.612)	(2,40) %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2015	%	Esercizio 2014	%	Variaz. assolute	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	33.422.213	106,93 %	32.294.559	100,85 %	1.127.654	3,49 %
Passività correnti	31.221.162	99,89 %	30.225.315	94,39 %	995.847	3,29 %
Debiti a breve termine	30.814.102	98,59 %	29.908.717	93,40 %	905.385	3,03 %
Ratei e risconti passivi	407.060	1,30 %	316.598	0,99 %	90.462	28,57 %
Passività consolidate	2.201.051	7,04 %	2.069.244	6,46 %	131.807	6,37 %
Debiti a m/l termine	1.965.963	6,29 %	1.594.825	4,98 %	371.138	23,27 %
Fondi per rischi e oneri	165.876	0,53 %	370.033	1,16 %	(204.157)	(55,17) %
TFR	69.212	0,22 %	104.386	0,33 %	(35.174)	(33,70) %
CAPITALE PROPRIO	(2.166.776)	(6,93) %	(271.510)	(0,85) %	(1.895.266)	698,05 %
Capitale sociale	2.760.000	8,83 %	2.760.000	8,62 %		
Riserve	275.411	0,88 %	39.255	0,12 %	236.156	601,59 %
Utili (perdite) portati a nuovo	(3.070.765)	(9,82) %	(1.482.865)	(4,63) %	(1.587.900)	107,08 %
Utile (perdita) dell'esercizio	(2.131.422)	(6,82) %	(1.587.900)	(4,96) %	(543.522)	34,23 %
TOTALE FONTI	31.255.437	100,00 %	32.023.049	100,00 %	(767.612)	(2,40) %

Situazione economica

Per meglio comprendere il risultato della gestione della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del Conto Economico.

Conto Economico

Voce	Esercizio 2015	%	Esercizio 2014	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	822.387	100,00 %	709.897	100,00 %	112.490	15,85 %
- Consumi di materie prime	411.773	50,07 %	1.872	0,26 %	409.901	21.896,42 %
- Spese generali	498.477	60,61 %	340.673	47,99 %	157.804	46,32 %
VALORE AGGIUNTO	(87.863)	(10,68) %	367.352	51,75 %	(455.215)	(123,92) %
- Altri ricavi	625.831	76,10 %	629.688	88,70 %	(3.857)	(0,61) %
- Costo del personale	362.690	44,10 %	276.994	39,02 %	85.696	30,94 %
- Accantonamenti	32.000	3,89 %			32.000	
MARGINE OPERATIVO LORDO	(1.108.384)	(134,78) %	(539.330)	(75,97) %	(569.054)	105,51 %
- Ammortamenti e svalutazioni	162.152	19,72 %	167.116	23,54 %	(4.964)	(2,97) %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	(1.270.536)	(154,49) %	(706.446)	(99,51) %	(564.090)	79,85 %
+ Altri ricavi e proventi	625.831	76,10 %	629.688	88,70 %	(3.857)	(0,61) %
- Oneri diversi di gestione	221.101	26,89 %	186.419	26,26 %	34.682	18,60 %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	(865.806)	(105,28) %	(263.177)	(37,07) %	(602.629)	228,98 %
+ Proventi finanziari	1.646	0,20 %	12.965	1,83 %	(11.319)	(87,30) %
+ Utili e perdite su cambi						
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	(864.160)	(105,08) %	(250.212)	(35,25) %	(613.948)	245,37 %
+ Oneri finanziari	(1.293.873)	(157,33) %	(1.313.782)	(185,07) %	19.909	(1,52) %
REDDITO ANTE GESTIONE STRAORDINARIA (Margine corrente)	(2.158.033)	(262,41) %	(1.563.994)	(220,31) %	(594.039)	37,98 %
+ Rettifiche di valore di attività finanziarie						
+ Proventi e oneri straordinari	26.611	3,24 %	(17.963)	(2,53) %	44.574	(248,14) %
REDDITO ANTE IMPOSTE	(2.131.422)	(259,18) %	(1.581.957)	(222,84) %	(549.465)	34,73 %
- Imposte sul reddito dell'esercizio			5.943	0,84 %	(5.943)	(100,00) %
REDDITO NETTO	(2.131.422)	(259,18) %	(1.587.900)	(223,68) %	(543.522)	34,23 %

Vista la particolare situazione della società in liquidazione si ritiene inutile illustrare la situazione tramite altri indici della situazione economica e finanziaria oltre quanto già svolto.

Informazioni ex art 2428 C.C.

Qui di seguito si vanno ad analizzare in maggiore dettaglio le informazioni così come specificatamente richieste dal disposto dell'art. 2428 del Codice Civile.

Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

Ai sensi e per gli effetti del primo comma dell'art. 2428 del Codice Civile si fornisce, di seguito, una descrizione dei principali rischi e incertezze a cui la società è esposta.

RISCHI GENERALI RELATIVI ALL'ATTIVITA'

Per quanto riguarda i rischi relativi alla specifica attività d'impresa, sono legati alle problematiche del mercato e alla difficoltà di trovare compratori interessati ad insediare la propria azienda nelle aree urbanizzate. Il perdurare della situazione del mercato immobiliare e di quello delle costruzioni ha incrementato l'alea in questo settore.

RISCHIO LIQUIDITA' E CREDITO

L'elevata esposizione bancaria e la riduzione di attività crea difficoltà nel reperire risorse per portare a termine la liquidazione del patrimonio aziendale.

L'accordo di ristrutturazione del debito di cui si è relazionato farebbe rientrare tale rischio nella norma.

RISCHI AMBIENTALI

L'attività operativa di S.TE.P.RA., in particolare per la fase di esecuzione dei riempimenti e rilevati, è soggetta alle disposizioni vigenti in materia ambientale.

La società fin dall'agosto 2002 (Provvedimento Provinciale n. 413 del 20/08/2002) ha operato eseguendo riempimenti e rilevati nell'ambito di apposite autorizzazioni rilasciate dai competenti uffici provinciali.

Ad oggi tutte le aree risultano completate e nel 2013 non ci saranno più attività di riempimento.

Altri rischi connessi a problematiche ambientali possono riguardare utilizzi non conformi di aree di proprietà S.TE.P.RA. Un attento monitoraggio delle aree dovrebbe scongiurare il rischio.

RISCHI CONNESSI AI RAPPORTI CON IL PERSONALE

Al momento non sono da evidenziare rischi particolari. Vista la situazione di liquidazione della società che impone riduzione dei costi relativi al personale, non si esclude il sorgere di contenzioso con i dipendenti in ordine ad eventuali modifiche del rapporto. Fino ad oggi nel limite del possibile si è evitato il contenzioso tramite la conclusione di accordi.

CONTENZIOSO IN CORSO

Esiste contenzioso in corso di carattere fiscale in particolare con l'Agenzia delle Entrate per gli interventi di Riolo Terme e Casola Valsenio. Nei primi mesi del 2016 le liti sono state trattate dalla Commissione Tributaria Regionale la quale ha già emesso sentenza a completo favore di Stepra. Si attende di sapere se l'Ufficio ricorrerà in Cassazione.

Informativa sul personale

Ai fini di una migliore comprensione della situazione della società e dell'andamento della gestione si forniscono alcune informazioni inerenti la gestione del personale.

Il personale in forza al 1.1.2015 consisteva in numero 5 dipendenti di cui quattro impiegati e un dirigente.

Nei primi mesi del 2015 è maturata la necessità di trovare una soluzione che anticipasse la risoluzione del rapporto con il direttore. L'avvicinarsi della programmata definizione del rapporto ha generato conflitti tra la società e il dirigente. Il dirigente, tramite il proprio legale ha chiesto il tentativo di conciliazione avanti la commissione provinciale del lavoro. La società in quella fase non ha ritenuto che vi potessero essere i presupposti per una chiusura transattiva del rapporto. Il dipendente ha quindi fatto ricorso al giudice del lavoro. Nel frattempo l'attività dei legali incaricati ha permesso di giungere ad un verbale di conciliazione avanti al Giudice del Lavoro del Tribunale di Ravenna in data 10 marzo 2015. La definizione onerosa ha comunque permesso di evitare una lite che facilmente avrebbe potuto portare ad esborsi maggiori e a spese legali non indifferenti.

Il personale in distacco a Ravenna Holding Spa è potuto passare alle dipendenze della stessa società grazie all'accordo concluso nel mese di dicembre 2015. Nel mese di gennaio 2016 Stepra poteva contare su di un solo impiegato in forza alla società. Grazie anche alla norma di agevolazione della mobilità tra società controllate da Enti Pubblici, senza procedure di licenziamento Stepra ha collocato quasi tutti i dipendenti che fino al 31.12.2015 aveva ancora in carico.

Conclusioni

Signori Soci, alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti e di quanto esposto nella Nota Integrativa, vi invitiamo:

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2015 unitamente alla Nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano relazione nel quadro generale che il Liquidatore persegue l'obiettivo dell'accordo di ristrutturazione del debito quale soluzione della crisi della società ;
- a riportare a nuovo la perdita d'esercizio.

Il Liquidatore
GIOVANNI NONNI