

## 711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2017

**SVILUPPO TERRITORIALE  
DELLA PROVINCIA DI  
RAVENNA - S.TE.P.RA.  
SOCIETA' CONSORTILE MISTA  
A RESPONSABILITA'  
LIMITATA**

### DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: RAVENNA RA VIALE FARINI 14  
Codice fiscale: 00830680393  
Forma giuridica: SOCIETA' CONSORTILE A  
RESPONSABILITA' LIMITATA  
Procedure in corso: SCIOLIMENTO E LIQUIDAZIONE

### Indice

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL .....	2
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA .....	27
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE .....	40
Capitolo 4 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE .....	52

v.2.9.4

**SVILUPPO TERRIT.DELLA PROV.DI RAVENNA - S.TE.P.RA. Soc. Cons**

## **SVILUPPO TERRIT.DELLA PROV.DI RAVENNA - S.TE.P. RA. Soc. Cons**

Bilancio di esercizio al 31-12-2017

Dati anagrafici	
<b>Sede in</b>	VIALE FARINI, 14 RAVENNA RA
<b>Codice Fiscale</b>	00830680393
<b>Numero Rea</b>	RA 103028
<b>P.I.</b>	00830680393
<b>Capitale Sociale Euro</b>	2.760.000 i.v.
<b>Forma giuridica</b>	SOCIETA' CONSORTILE A RESPONSABILITA' LIMITATA
<b>Settore di attività prevalente (ATECO)</b>	429901
<b>Società in liquidazione</b>	no
<b>Società con socio unico</b>	no
<b>Società sottoposta ad altri attivit di direzione e coordinamento</b>	no
<b>Appartenenza a un gruppo</b>	no

## Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Stato patrimoniale</b>		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	536.444	536.444
2) impianti e macchinario	2.164.687	2.326.838
4) altri beni	575	575
Totale immobilizzazioni materiali	2.701.706	2.863.857
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	88	88
Totale partecipazioni	88	88
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.061	4.196
Totale crediti verso altri	4.061	4.196
Totale crediti	4.061	4.196
Totale immobilizzazioni finanziarie	4.149	4.284
Totale immobilizzazioni (B)	2.705.855	2.868.141
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	26.790.713	26.893.055
Totale rimanenze	26.790.713	26.893.055
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	151.905	160.783
Totale crediti verso clienti	151.905	160.783
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	60.902	67.011
Totale crediti tributari	60.902	67.011
5-ter) imposte anticipate	3.460	3.460
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	237.144	241.767
Totale crediti verso altri	237.144	241.767
Totale crediti	453.411	473.021
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.118.030	1.002.284
3) danaro e valori in cassa	147	1.054
Totale disponibilità liquide	1.118.177	1.003.338
Totale attivo circolante (C)	28.362.301	28.369.414
D) Ratei e risconti	39.203	37.184
Totale attivo	31.107.359	31.274.739
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	2.760.000	2.760.000
IV - Riserva legale	28.401	28.401
VI - Altre riserve, distintamente indicate		

v.2.9.4

Sviluppo Territ.Della Prov.di RAVENNA - S.TE.P.RA. Soc. Cons

Riserva straordinaria	312.276	312.276
Varie altre riserve	(1)	(25.000)
Totale altre riserve	312.275	287.276
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(6.765.083)	(5.202.186)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(2.044.315)	(1.562.897)
Totale patrimonio netto	(5.708.722)	(3.689.406)
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	8.326	8.326
4) altri	810.268	201.463
Totale fondi per rischi ed oneri	818.594	209.789
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	24.889	22.073
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	32.846.858	31.622.896
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.104.110	1.267.681
Totale debiti verso banche	33.950.968	32.890.577
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.710	-
Totale acconti	1.710	-
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	686.822	637.521
esigibili oltre l'esercizio successivo	376.626	456.185
Totale debiti verso fornitori	1.063.448	1.093.706
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	725.731	530.303
Totale debiti tributari	725.731	530.303
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.568	2.472
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.568	2.472
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	75.570	60.421
Totale altri debiti	75.570	60.421
Totale debiti	35.819.995	34.577.479
E) Ratei e risconti	152.603	154.804
Totale passivo	31.107.359	31.274.739

## Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	171.587	203.704
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	529.787	471.708
altri	74.163	70.415
Totale altri ricavi e proventi	603.950	542.123
Totale valore della produzione	775.537	745.827
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	290	9.563
7) per servizi	285.613	248.018
8) per godimento di beni di terzi	19.786	19.677
9) per il personale		
a) salari e stipendi	34.490	34.486
b) oneri sociali	10.674	10.867
c) trattamento di fine rapporto	2.898	2.744
Totale costi per il personale	48.062	48.097
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	162.151	162.151
Totale ammortamenti e svalutazioni	162.151	162.151
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	102.342	6.934
12) accantonamenti per rischi	633.804	84.179
14) oneri diversi di gestione	238.829	265.384
Totale costi della produzione	1.490.877	844.003
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(715.340)	(98.176)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	48	42
Totale proventi diversi dai precedenti	48	42
Totale altri proventi finanziari	48	42
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.316.548	1.441.060
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.316.548	1.441.060
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(1.316.500)	(1.441.018)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(2.031.840)	(1.539.194)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	12.475	23.703
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	12.475	23.703
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(2.044.315)	(1.562.897)

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(2.044.315)	(1.562.897)
Imposte sul reddito	12.475	23.703
Interessi passivi/(attivi)	1.316.500	1.441.018
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	(715.340)	(98.176)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	633.805	84.179
Ammortamenti delle immobilizzazioni	162.151	162.151
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	24.999	40.267
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	820.955	286.597
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	105.615	188.421
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	102.342	6.933
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	8.878	(24.164)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(30.258)	(3.638)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(2.019)	7.955
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(2.201)	(252.256)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	225.931	647.613
Totale variazioni del capitale circolante netto	302.673	382.443
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	408.288	570.864
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(1.316.500)	(1.441.018)
(Imposte sul reddito pagate)	(12.475)	(23.703)
(Utilizzo dei fondi)	(25.000)	(40.266)
Totale altre rettifiche	(1.353.975)	(1.504.987)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(945.687)	(934.123)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	135	(575)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	135	(575)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	1.223.962	1.707.017
(Rimborso finanziamenti)	(163.571)	(163.572)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.060.391	1.543.445
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	114.839	608.747
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.002.284	394.142
Danaro e valori in cassa	1.054	449
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.003.338	394.591
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.118.030	1.002.284
Danaro e valori in cassa	147	1.054
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.118.177	1.003.338

## Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

### Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio intermedio di liquidazione al 31/12/2017.

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.

Il presente bilancio, riferito alla data del 31.12.2017, è il quinto successivo alla nomina del liquidatore ed è stato redatto ai sensi dell'art. 2490 c.c. sulla base delle indicazioni fornite dal principio contabile OIC n.5.

Nell'indicare i principi e criteri di valutazione utilizzati ai fini della predisposizione del bilancio intermedio di liquidazione, la guida OIC n.5 "Bilanci di liquidazione" prevede che la liquidazione possa essere articolata attraverso la prosecuzione dell'attività d'impresa ("esercizio provvisorio" o gestione provvisoria") o, alternativamente senza la citata prosecuzione.

Si può anche verificare il caso in cui la prosecuzione dell'attività d'impresa avvenga solo per una parte dell'attività aziendale.

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.

Non vi è dubbio quindi che la volontà dei soci sia quella della cessione dei beni quale strumento per rendere liquido il patrimonio per il soddisfacimento dei creditori e per l'eventuale rimborso ai soci del capitale residuo.

Va però evidenziato che una parte dei beni, in particolare gli impianti fotovoltaici di proprietà di Stepra, costituiscono impianti autonomi funzionanti che generano ricavi e richiedono il sostenimento dei costi necessari per il loro buon funzionamento e per il loro mantenimento. Tali impianti centri di ricavo e profitto rappresentano dei veri e proprio rami d'azienda per certi versi autonomi rispetto al resto del complesso aziendale.

Il Liquidatore ha ritenuto quindi di dover continuare la gestione per quanto riguarda gli impianti fotovoltaici e di considerare venuta meno in modo definitivo la prospettiva della continuità dell'attività per quel che riguarda lo sviluppo di aree da urbanizzare.

Va comunque evidenziato che l'attività di gestione di produzione energia presuppone la semplice attività di mantenimento in efficienza degli impianti fotovoltaici, in attesa della loro cessione.

Per le ragioni indicate nella redazione del presente bilancio intermedio di liquidazione sono stati applicati i criteri previsti in caso di completa assenza di continuità aziendale per la gestione delle aree urbanizzate, mentre per l'attività relativa alla produzione di energia tramite impianti fotovoltaici sono stati applicati i criteri previsti in caso di continuità dell'attività.

Il Bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile ed ai principi contabili nazionali così come pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Anche se durante la liquidazione non vi è più un complesso produttivo funzionante, sono stati comunque utilizzati gli schemi dello Stato patrimoniale e del Conto economico con il contenuto previsto dagli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile.

La Nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del Codice Civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del Bilancio

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali così come pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile, mentre il rendiconto finanziario è stato redatto ai sensi dell'art. 2425-ter.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio..

#### **Criteri di formazione**

#### **Redazione del bilancio**

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

v.2.9.4

SVILUPPO TERRIT. DELLA PROV.DI RAVENNA - S.TE.P.RA. Soc. Cons

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, 3° comma del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Ai sensi dell'art. 2423, 4° comma del Codice Civile, si precisa che, ai fini di garantire una rappresentazione veritiera e corretta del bilancio della società, si è reso necessario derogare alle disposizioni generali in materia di redazione del bilancio tenendo conto ove applicabili delle norme di cui all'art. 2490 c.c. e delle indicazioni fornite dal principio contabile OIC n. 5 essendo la società in satato di liquidazione .

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

#### **Principi di redazione del bilancio**

Si rimanda a quanto già indicato nell'introduzione.

#### **Struttura e contenuto del Prospetto di Bilancio**

Lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del c.c.

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

#### **Criteri di valutazione**

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del Codice Civile. Gli stessi, inoltre, non sono variati rispetto all'esercizio precedente, laddove necessario, per l'applicazione del principio di valutazione al presunto realizzo/estinzione tipico del bilancio di liquidazione. Di seguito vengono illustrati i criteri applicati.

#### **Altre informazioni**

##### **Valutazione poste in valuta**

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

##### **Operazioni con obbligo di retrocessione a termine**

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

## **Nota integrativa, attivo**

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del Codice Civile. Gli stessi, inoltre, non sono variati rispetto all'esercizio precedente, laddove necessario, per l'applicazione del principio di valutazione al presunto realizzo/estinzione tipico del bilancio di liquidazione. Di seguito vengono illustrati i criteri applicati.

### **Immobilizzazioni**

#### **Immobilizzazioni materiali**

Gli impianti fotovoltaici sono stati valutati secondo i criteri dell'azienda in continuità essendo impianti funzionanti e produttivi di reddito, come argomentato nella premessa della presente nota integrativa.

Gli altri beni materiali sono stati valutati al presunto valore di realizzo che, nel caso specifico, corrisponde al costo residuo ammortizzabile. Per questi beni si è quindi interrotta la normale procedura di ammortamento.

Le immobilizzazioni in corso sono state interamente svalutate in quanto, essendo l'azienda in liquidazione, non si ritiene possa presentarsi l'opportunità di completare l'opera.

Gli impianti fotovoltaici sono iscritti in bilancio al costo di acquisto e di produzione.

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

I criteri di ammortamento degli impianti fotovoltaici non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente. Le quote di ammortamento degli impianti fotovoltaici, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote:

Impianti fotovoltaici: 5%.

Va inoltre evidenziato che, con riferimento ai contributi in conto impianti il relativo ammontare è stato imputato a riduzione del costo "storico" dei beni ammortizzabili (cosiddetto metodo reddituale), così come espressamente consentito dal documento OIC n.16 dei principi contabili nazionali. Per effetto di questa modalità di rilevazione, le quote di ammortamento sono calcolate sul costo del bene al netto del contributo, senza che quest'ultimo trovi esplicita evidenza nel Conto Economico.

Tra le immobilizzazioni materiali è stato iscritto inoltre un terreno edificabile in Voltana, precedentemente iscritto tra le rimanenze, concesso in comodato uso gratuito per n. 20 anni alla società CEIR in virtù di un contratto di concessione.

Gli impianti fotovoltaici di Voltana realizzati in virtù di un contratto di concessione con la società CEIR soc. cons. coop., di proprietà di Stepra, risultano iscritti in bilancio per Euro 900.000 e sono stati ammortizzati in base alla durata della concessione ovvero n. 20 anni.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risultasse una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

La contabilizzazione dei contributi pubblici ricevuti relativamente alle immobilizzazioni materiali è avvenuta con il metodo diretto. I contributi, pertanto, sono stati contabilizzati a riduzione del costo delle immobilizzazioni cui si riferiscono.

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

Si evidenzia che le svalutazioni effettuate sono risultate necessarie per valutare al presunto valore di realizzo i beni in possesso della procedura di liquidazione.

Si evidenzia che il valore di bilancio degli impianti fotovoltaici, come sopra evidenziato, è stato determinato con il criterio del costo storico ammortizzato. In ogni caso, vista anche la finalità di liquidazione del patrimonio sociale, occorre verificare che il valore di mercato degli impianti non sia inferiore a quello di bilancio al netto degli ammortamenti. Tenendo conto della perizia della società Protos Spa con riferimento al mese di ottobre 2017 nella quale viene stimato il valore di mercato degli impianti, nella seguente tabella si evidenzia che il valore di mercato è superiore al valore di bilancio.

Si considera corretta la valutazione al costo storico ammortizzato in quanto, essendo gli impianti in utilizzo e non avendo previsto una data specifica di dismissione, si ritiene comportamento prudente quello di continuare a valutare il bene a valore di bilancio.

v.2.9.4

Sviluppo Territ.Della Prov.di RAVENNA - S.TE.P.RA. Soc. Cons

ANNO 2017	COSTO STORICO	FONDO AMMORT.	VALORE NETTO DI BILANCIO	VALORE DI MERCATO
IMPIANTO BAGNACAVALLO	€ 2.343.032	€ 808.345	€ 1.534.687	€ 3.080.000
IMPIANTO VOLTANA	€ 900.000	€ 270.000	€ 630.000	€ 760.000

#### *Terreni e fabbricati*

Con riferimento ai terreni sui quali sono installati i due impianti fotovoltaici a Voltana, non esaurendo nel tempo la loro utilità, non vengono assoggettati ad ammortamento.

#### **Immobilizzazioni finanziarie**

##### *Partecipazioni*

La partecipazione presente in bilancio si riferisce all'investimento in una società consortile costituita per promuovere attività collegate al Parco del Delta del Po. Si attende il momento opportuno per la dismissione..

##### *Crediti*

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie consistono in depositi cauzionali valutati al presunto valore di realizzo..

#### **Immobilizzazioni materiali**

##### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali al lordo dei relativi fondi ammortamento ammontano ad € 3.847.715; i fondi di ammortamento e svalutazione risultano essere pari ad € 1.146.009.

Nella tabella che segue sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
<b>Costo</b>	536.444	3.243.863	67.408	3.847.715
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	-	917.025	61.869	978.894
<b>Svalutazioni</b>	-	-	4.964	4.964
<b>Valore di bilancio</b>	536.444	2.326.838	575	2.863.857
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	-	162.151	-	162.151
<b>Totale variazioni</b>	-	(162.151)	-	(162.151)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	536.444	3.243.863	67.408	3.847.715
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	-	1.079.176	61.869	1.141.045
<b>Svalutazioni</b>	-	-	4.964	4.964
<b>Valore di bilancio</b>	536.444	2.164.687	575	2.701.706

Il valore del terreno di Voltana iscritto per € 536.444 non ha subito variazioni.

L'iscrizione a cespiti si è resa necessaria poiché sulla base del contratto di concessione per la realizzazione la gestione e la manutenzione degli impianti fotovoltaici Voltana 1 e Voltana 2 siglato avanti il notaio Palmieri in data 18/10/2011 tra la Stepra e la CEIR soc cons coop, tale terreno è stato concesso in comodato gratuito per n. 20 anni alla società CEIR .

Sul terreno sono stati realizzati gli impianti fotovoltaici di VOLTANA 1 E di VOLTANA 2 , iscritti tra le immobilizzazioni materiali nella categoria Impianti. Gli impianti fotovoltaici sono di proprietà di Stepra la quale al termine dei 20 anni dovrà

v.2.9.4

SVILUPPO TERRIT. DELLA PROV.DI RAVENNA - S.TE.P.RA. Soc. Cons

decidere se subentrare nella gestione e manutenzione degli impianti o far smantellare gli stessi a spese del concessionario CEIR.

Tale contratto genera a favore di Stepra dei proventi derivanti dalla tariffa di vendita dell'energia per i KWh prodotti. Il concessionario infatti in sede di gara di appalto ha rinunciato alla riscossione di tali proventi.

La voce Impianti comprende:

- **Impianto fotovoltaico di Bagnacavallo** iscritto al costo di realizzazione compresi gli oneri finanziari capitalizzati relativo al mutuo acceso per la costruzione dello stesso nei limiti ed alle condizioni prefissate dai principi contabili, e compreso il costo del personale direttamente afferente alla realizzazione dello stesso, al netto del contributo APEA in conto impianti ottenuto dell'importo di Euro 586.765,69. Posto che l'impianto avrà presumibilmente una durata economica pari a 20 anni lo stesso risulta ammortizzato con un coefficiente pari al 5%.

**Impianti fotovoltaici Voltana** iscritti per Euro 900.000,00 (pari all'importo inserito nel contratto di concessione) realizzati da CEIR in virtù di un contratto di concessione (impianto entrato in funzione nel 2012). Posto che l'impianto avrà presumibilmente una durata economica pari a 20 anni lo stesso risulta ammortizzato con un coefficiente pari al 5%.

### Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

### Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni sono state valutate al presumibile valore di realizzo che, nel caso specifico, è pari al costo di acquisto.

#### Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Nella seguente tabella vengono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
<b>Costo</b>	88	88
<b>Valore di bilancio</b>	88	88
<b>Valore di fine esercizio</b>		
<b>Costo</b>	88	88
<b>Valore di bilancio</b>	88	88

#### Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Nella seguente tabella vengono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
<b>Crediti immobilizzati verso altri</b>	4.196	(135)	4.061	4.061
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	4.196	(135)	4.061	4.061

#### Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Non si fornisce la ripartizione per area geografica poiché l'informazione non è significativa.

#### Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie presenti in bilancio non sono state iscritte ad un valore superiore al loro "fair value".

### **Attivo circolante**

Gli elementi dell'attivo circolante sono valutati secondo quanto previsto dai numeri da 8 a 11-bis dell'articolo 2426 del codice civile. I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio.

### Rimanenze

Le rimanenze costituite da terreni da urbanizzare destinati alla rivendita sono state valutate al presumibile valore di realizzo. Nel caso specifico stimare il presunto valore di realizzo è risultato particolarmente complesso soprattutto per il fatto che oggi, per i terreni del tipo indicato, il mercato risulta estremamente limitato a seguito della crisi economico-finanziaria che ha ridotto enormemente le capacità di investimento delle imprese.

Il liquidatore ha comunque incaricato della stima delle rimanenze la società 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; operante principalmente nel campo delle infrastrutture - ambiente, energia - impiantistica e immobiliare.

La stima del valore di mercato dei terreni in oggetto, effettuata da PROTOS, è stata rivista con riferimento al mese di agosto 2017 ed utilizzata quale riferimento anche per il 31.12.2017. La valutazione non ha portato a dei valori in riduzione rispetto alla precedente valutazione. Tali valori sono di seguito evidenziati quale possibile aspettativa di realizzo.

Il liquidatore, in assenza di un significativo numero di transazioni sul mercato immobiliare locale con cui confrontare le stime di cui sopra, ha scelto di considerare il valore di costo riportato nel bilancio iniziale di liquidazione al 6.08.2013, eventualmente aggiornato in base alle vendite effettuate e alle revisioni di stima, quale dato di riferimento per una prudente, ma ragionevole, valutazione di presumibile realizzo.

Il liquidatore, dalle trattative in corso, sta traendo conferme che i valori stimati da Protos possano essere effettivamente realizzati. Va comunque evidenziato che, per cogliere opportunità di vendita, rispetto al valore stimato da Protos si potrebbe dover sottostare a riduzioni di prezzo imposte dal mercato. Questa situazione avvalora la scelta del liquidatore di non superare nella stima i valori di costo riportati nel bilancio pre liquidazione

#### Prodotti finiti

Il costo delle rimanenze dei prodotti finiti e delle merci, corrispondenti ai terreni edificabili, viene valutato come sopra evidenziato.

Tuttavia si attesta che tale valore non è comunque superiore al valore di mercato.

|

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Prodotti finiti e merci</b>	26.893.055	(102.342)	26.790.713
<b>Totale rimanenze</b>	26.893.055	(102.342)	26.790.713

	Consistenza iniziale	Incrementi	Decrementi	Deprezzamenti	Consistenza finale
TERRENI BASSETTE SUD					
TERRENI SOLAROLO	800.000				800.000
TERRENI LUGO FUSIGNANO	4.280.714				4.280.714
TERRENI CASOLA V.					
TERRENI BAGNACAVALLO (comparto 1)	3.900.000				3.900.000
TERRENI BAGNACAVALLO (comparto 2)	1.869.497				1.869.497
TERRENI BASSETTE OVEST (1)	9.722.153				9.722.153
TERRENI BASSETTE OVEST (2)					
TERRENI LUGO VOLTANA	451.273				451.273
TERRENI MASSA LOMBarda	3.157.585				3.157.585
TERRENI S.P. IN VINCOLI	811.833				811.833
TERRENI RIOLO	1.900.000		102.342		1.797.658

v.2.9.4

Sviluppo Territ.Della Prov.di RAVENNA - S.TE.P.RA. Soc. Cons

TOT. RIMANENZE	26.893.055	102.342	26.790.713
----------------	------------	---------	------------

Nella successiva tabella si mette a confronto la valutazione Protos con riferimento al 31.12.2017 con i valori delle rimanenze. Precedentemente per i casi di di Bagnacavallo comparto 1, Solarolo e di Riolo, la valutazione di Protos, risultava inferiore al valore contabile dei terreni evidenziati e già nel bilancio chiuso al 31.12.2015 si era provveduto agli adeguamenti di valore avendo il Liquidatore deciso di deprezzare i terreni in questione, riportando il valore in rimanenza al valore di mercato stimato da Protos. Nell'ultima valutazione di Protos i valori normali di mercato non sono variati rispetto a quelli precedentemente stimati e indicati nelle tabella che segue.

Attività	valore in bilancio al 31/12		Valori Perito (a)
	/2017		
TERRENI BASSETTE SUD			
TERRENI SOLAROLO	800.000		800.000
TERRENI LUGO FUSIGNANO	4.280.714		5.900.000
TERRENI CASOLA V.			
TERRENI BAGNACAVALLO (comparto 1)	3.900.000		3.900.000
TERRENI BAGNACAVALLO (comparto 2)	1.869.497		2.200.000
TERRENI BASSETTE OVEST (1)	9.722.153		14.600.000
TERRENI BASSETTE OVEST (2)			1.300.000
TERRENI LUGO VOLTANA	451.273		550.000
TERRENI MASSA LOMBarda	3.157.585		3.800.000
TERRENI S.P. IN VINCOLI	811.833		1.400.000
TERRENI RIOLo	1.797.658		1.820.000
TOT. RIMANENZE	26.790.713		36.270.000

Il valore in rimanenze dei terreni di Bassette Ovest (1) (2) sono valutati unitamente nella prima riga.

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti sono stati esposti in bilancio al valore nominale che corrisponde al presumibile valore di realizzo..

#### Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	160.783	(8.878)	151.905	151.905
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	67.011	(6.109)	60.902	60.902
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	3.460	-	3.460	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	241.767	(4.623)	237.144	237.144
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>473.021</b>	<b>(19.610)</b>	<b>453.411</b>	<b>449.951</b>

#### Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Non si fornisce la ripartizione per area geografica poiché l'informazione non è significativa.

### Disponibilità liquide

v.2.9.4

Sviluppo Territ.Della Prov.di RAVENNA - S.TE.P.RA. Soc. Cons

Le disponibilità liquide sono valutate al valor nominale.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.002.284	115.746	1.118.030
Denaro e altri valori in cassa	1.054	(907)	147
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>1.003.338</b>	<b>114.839</b>	<b>1.118.177</b>

## Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a due esercizi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	8	(8)	-
Risconti attivi	37.176	2.027	39.203
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>37.184</b>	<b>2.019</b>	<b>39.203</b>

Nel seguente prospetto e' illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
Risconti Attivi		16.050
Risconti attivi pluriennali		23.153
<b>Totale</b>		<b>39.203</b>

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio al fine di evidenziare la corretta competenza economica dei costi e dei ricavi nei vari periodi intermedi di liquidazione.

Sussistono, al 31/12/2017, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni e precisamente riferiti ad una imposta di registro pagata nel 2010 relativamente ad un diritto di superficie avente durata ventennale. .

## Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesati nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, c. 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

## **Nota integrativa, passivo e patrimonio netto**

Le poste del patrimonio netto e del passivo dello stato patrimoniale sono state iscritte in conformità ai principi contabili nazionali; nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

### **Patrimonio netto**

Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

#### **Variazioni nelle voci di patrimonio netto**

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni		Incrementi	Decrementi		
<b>Capitale</b>	2.760.000		-	-	-		2.760.000
<b>Riserva legale</b>	28.401		-	-	-		28.401
<b>Altre riserve</b>							
<b>Riserva straordinaria</b>	312.276		-	-	-		312.276
<b>Varie altre riserve</b>	(25.000)		-	25.000	1		(1)
<b>Totale altre riserve</b>	287.276		-	25.000	1		312.275
<b>Utili (perdite) portati a nuovo</b>	(5.202.186)		(1.562.897)	-	-		(6.765.083)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	(1.562.897)		1.562.897	-	-	(2.044.315)	(2.044.315)
<b>Totale patrimonio netto</b>	(3.689.406)		-	25.000	1	(2.044.315)	(5.708.722)

### **Dettaglio delle varie altre riserve**

Descrizione	Importo
Riserva da arrotondamento unità di Euro	(1)
<b>Totale</b>	(1)

#### **Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto**

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti tre esercizi.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione
<b>Capitale</b>	2.760.000	Capitale	
<b>Riserva legale</b>	28.401	Utili	B
<b>Altre riserve</b>			
<b>Riserva straordinaria</b>	312.276	Utili	B
<b>Varie altre riserve</b>	(1)		
<b>Totale altre riserve</b>	312.275		
<b>Utili portati a nuovo</b>	(6.765.083)		
<b>Totale</b>	(3.664.407)		

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

## Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva da arrotondamento unità di Euro	(1)
<b>Totale</b>	(1)

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

La voce varie riserve comprende le rettifiche di liquidazione che sono state appostate nel bilancio iniziale di liquidazione per stima degli oneri e spese (al netto di introiti previsti) per i prossimi esercizi della fase di liquidazione.

Alla chiusura del primo periodo intermedio di liquidazione, all'accertamento dei dati di consuntivo, il liquidatore ha provveduto a ridurre la riserva per la copertura di oneri e spese di competenza del I periodo intermedio di liquidazione.

La residua riserva per le rettifiche di liquidazione ammontava all'1.1.2015 ad Euro 65.266.

Il Liquidatore al termine del IV periodo intermedio di liquidazione ha ridotto la riserve per l'ulteriore somma di Euro 40.266 somma corrispondente ai costi e oneri previsti per il 2016.

Il Liquidatore al termine del V periodo intermedio di liquidazione ha ridotto la riserve per l'ulteriore somma di Euro 25.000 somma corrispondente i costi e oneri previsti per il 2017.

Non sono presenti rettifiche residue perciò la riserva è esaurita.

## Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri accolgono, nel rispetto dei principi della competenza economica e della prudenza, gli accantonamenti effettuati allo scopo di coprire perdite o debiti di natura determinata e di esistenza certa o probabile, il cui ammontare o la cui data di sopravvenienza sono tuttavia indeterminati. Nella valutazione dei rischi e degli oneri il cui effettivo concretizzarsi è subordinato al verificarsi di eventi futuri, si sono tenute in considerazione anche le informazioni divenute disponibili dopo la chiusura dell'esercizio e fino alla data di redazione del presente bilancio. Oltre ai normali fondi già presenti il liquidatore ha stanziato il fondo " costi e oneri di liquidazione. Per questo si rimanda alla nota al bilancio iniziale di liquidazione.

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Valore di inizio esercizio</b>	8.326	201.463	209.789
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Accantonamento nell'esercizio	-	633.805	633.805
Utilizzo nell'esercizio	-	25.000	25.000
<b>Totale variazioni</b>	-	608.805	608.805
<b>Valore di fine esercizio</b>	8.326	810.268	818.594

### Altri fondi

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione della voce di cui in oggetto, in quanto risultante iscritta in bilancio, ai sensi dell'art. 2427 c.1 del codice civile.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
altri		
	F.do rischi per contenzioso in corso	60.284
	F.do rischi IMU	749.983
	Arrotondamento	1

Totale	<b>810.268</b>
--------	----------------

L'importo del fondo, oggi pari ad Euro 60.284, è ritenuto congruo per il rischio che la società corre nella causa in corso con l'Agenzia delle Entrate per l'intervento di Casola Valsenio.

Per quanto riguarda la movimentazione del Fondo costi e oneri di liquidazione esaurito rispetto a quanto indicato nel bilancio 2016, si rinvia a quanto sopra descritto per le movimentazioni relative alle rettifiche di liquidazione.

Il Fondo rischi per IMU è stato incrementato per quanto dovuto per sanzioni e imposta IMU su accertamenti previsti per maggior valutazione dei terreni. In particolare si è previsto quanto dovuto con riferimento agli anni per i quali i Comuni di Ravenna e Lugo hanno già emesso avvisi di accertamento (avvisi contestati in Commissione Tributaria Provinciale) e per sanzioni e imposte relative agli anni passati per i quali gli stessi comuni hanno ancora la possibilità di emettere avvisi di accertamento con le stesse motivazioni.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
<b>Valore di inizio esercizio</b>	22.073
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
Accantonamento nell'esercizio	2.816
<b>Totale variazioni</b>	2.816
<b>Valore di fine esercizio</b>	24.889

## Debiti

I debiti sono esposti in bilancio al loro valore nominale, eventualmente rettificato in occasione di successive variazioni.

La classificazione dei debiti tra le varie voci di debito è effettuata sulla base della natura (o dell'origine) degli stessi rispetto alla gestione ordinaria a prescindere dal periodo di tempo entro cui le passività devono essere estinte.

### Variazioni e scadenza dei debiti

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei debiti e le eventuali informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
<b>Debiti verso banche</b>	32.890.577	1.060.391	33.950.968	32.846.858	1.104.110	449.822
<b>Acconti</b>	-	1.710	1.710	1.710	-	-
<b>Debiti verso fornitori</b>	1.093.706	(30.258)	1.063.448	686.822	376.626	58.390
<b>Debiti tributari</b>	530.303	195.428	725.731	725.731	-	-
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	2.472	96	2.568	2.568	-	-
<b>Altri debiti</b>	60.421	15.149	75.570	75.570	-	-
<b>Totale debiti</b>	34.577.479	1.242.516	35.819.995	34.339.259	1.480.736	508.212

### *Debiti verso banche*

Nella seguente tabella viene presentata la suddivisione della voce "Debiti verso banche"

Istituto di credito	Totale	Di cui chirografo e mutuo chiro garantito	Di cui ipotecario
Banca Intesa e Carisp Forlì	14.503.686	2.144.813	12.358.873
BNP	6.600.689	1.267.682	5.333.007
Unicredit	4.554.157	-	4.554.157
BCC Ravennate Imolese	4.989.322	-	4.989.322
BCC Romagna Occidentale	1.921.047	-	1.921.047
Carisp Ravenna	1.382.067	-	1.382.067
<b>TOTALE</b>	<b>33.950.968</b>	<b>3.412.495</b>	<b>30.538.473</b>

Tra i debiti verso banche è incluso l'importo del mutuo con saldo residuo di Euro 1.267.681, stipulato nel 2011 per la durata di 15 anni con BNP- BNL per finanziare un impianto fotovoltaico a Bagnacavallo (RA), le cui rate risultano scadenti: oltre 12 mesi per euro 1.104.110 e oltre cinque anni per euro 449.822.

Tra i debiti verso fornitori sono inclusi Euro 456.185 relativi a fatture da ricevere da CEIR relativamente ad un impianto fotovoltaico realizzato a Voltana in Comune di Lugo (RA) in virtù di un contratto di concessione di cui Euro 376.626 in scadenza oltre 12 mesi ed Euro 58.390 oltre 5 anni.

### Suddivisione dei debiti per area geografica

Non si fornisce la ripartizione per area geografica poiché l'informazione non è significativa.

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Nel seguente prospetto, distintamente per ciascuna voce, sono indicati i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
<b>Debiti verso banche</b>	30.538.473	30.538.473	3.412.495	33.950.968
<b>Acconti</b>	-	-	1.710	1.710
<b>Debiti verso fornitori</b>	-	-	1.063.448	1.063.448
<b>Debiti tributari</b>	-	-	725.731	725.731
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	-	-	2.568	2.568
<b>Altri debiti</b>	-	-	75.570	75.570
<b>Totale debiti</b>	<b>30.538.473</b>	<b>30.538.473</b>	<b>5.281.522</b>	<b>35.819.995</b>

Per quanto riguarda il dettaglio dei debiti bancari assistiti da ipoteca si fa riferimento alla tabella sopra riportata con il dettaglio dei debiti verso gli istituti di credito.

### Finanziamenti effettuati da soci della società

La società non ha ricevuto alcun finanziamento da parte dei soci.

### **Ratei e risconti passivi**

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a due esercizi.

v.2.9.4

SVILUPPO TERRIT.DELLA PROV.DI RAVENNA - S.TE.P.RA. Soc. Cons

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	154.804	(2.201)	152.603
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>154.804</b>	<b>(2.201)</b>	<b>152.603</b>

Nel seguente prospetto e' illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	Ratei passivi su interessi passivi	104.769
	Ratei passivi	45.121
	Rateo passivo su personale	2.712
	Arrotondamento	1
	<b>Totale</b>	<b>152.603</b>

## **Nota integrativa, conto economico**

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

## **Valore della produzione**

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonche' delle imposte direttamente connesse agli stessi.

Per quanto concerne la cessione di beni, i relativi ricavi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici.

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi sono iscritti quando il servizio è reso, ovvero quando la prestazione è stata effettuata; nel particolare caso delle prestazioni di servizi continuative i relativi ricavi sono iscritti per la quota maturata.

I contributi in conto esercizio, rilevati per competenza nell'esercizio in cui è sorto con certezza il diritto alla percezione, sono indicati nell'apposita voce A5 in quanto integrativi dei ricavi della gestione caratteristica e/o a riduzione dei costi ed oneri della gestione caratteristica.

### **Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività**

Di seguito viene illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le categorie di attività.

#### **3.A.1 - Ricavi delle vendite e delle prestazioni**

Vendita terreni	Euro	78.898
Ricavi vendita energia prodotta	Euro	92.689
3.A.5.1 Contributi in conto esercizio		
Contributi GSE su energia prodotta	Euro	529.787
3.A.5.2 Ricavi e proventi diversi		
Altri ricavi	Euro	74.413

### **Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica**

Tutte le operazioni effettuate per vendita di beni e prestazioni di servizi sono avvenute nell'ambito della Provincia di Ravenna.

## **Costi della produzione**

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

## Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

### Composizione dei proventi da partecipazione

Non sussistono proventi da partecipazioni di cui all'art. 2425, n. 15 del codice civile.

### Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Nel seguente prospetto si dà evidenza degli interessi e degli altri oneri finanziari di cui all'art. 2425, n. 17 del codice civile, con specifica suddivisione tra quelli relativi a prestiti obbligazionari, ai debiti verso banche ed a altre fattispecie.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	1.316.548
Totale	1.316.548

## Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

Nel seguente prospetto sono indicati l'importo e la natura dei singoli elementi di costo di entità o incidenza eccezionali.

## Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali.

### **Imposte differite e anticipate**

Nel conto economico non è stato effettuato alcuno stanziamento per le imposte differite attive e passive, in considerazione dello stato della società in liquidazione che non garantisce la possibilità di utilizzo delle imposte anticipate la copertura di redditi futuri.

In particolare le imposte anticipate si sarebbero potute determinare su:

interessi passivi non dedotti, perdita fiscale del periodo e maggiore quota di ammortamento calcolata sugli impianti fotovoltaici e non dedotta 5% invece del 4% prevista dalla norma fiscale.

v.2.9.4

SVILUPPO TERRIT. DELLA PROV.DI RAVENNA - S.TE.P.RA. Soc. Cons

## **Nota integrativa, rendiconto finanziario**

La società ha predisposto il rendiconto finanziario che rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria; esso pone in evidenza i valori relativi alle risorse finanziarie di cui l'impresa ha avuto necessità nel corso dell'esercizio nonché i relativi impieghi.

In merito al metodo utilizzato si specifica che la stessa ha adottato, secondo la previsione dell'OIC 10, il metodo indiretto in base al quale il flusso di liquidità è ricostruito rettificando il risultato di esercizio delle componenti non monetarie.

## **Nota integrativa, altre informazioni**

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

### **Dati sull'occupazione**

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera.

	Numero medio
Impiegati	1
Totale Dipendenti	1

Non vi sono state variazioni del numero di dipendenti tra il 2016 e il 2017.

### **Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto**

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 16 c.c., precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'organo amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

	Amministratori
Compensi	31.200

La somma riportata quale compenso all'organo amministrativo si riferisce al compenso previsto per il liquidatore dalla assemblea dei soci. Il compenso previsto non è stato corrisposto.

### **Compensi al revisore legale o società di revisione**

Si precisa che per la società non è più presente l'organo di revisione legale dei conti.

### **Categorie di azioni emesse dalla società**

Il presente paragrafo della nota integrativa non è pertinente in quanto il capitale sociale non è rappresentato da azioni.

### **Titoli emessi dalla società**

La società non ha emesso alcun titolo o valore simile rientrante nella previsione di cui all'art. 2427 n. 18 codice civile.

### **Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società**

La società non ha emesso altri strumenti finanziari ai sensi dell'articolo 2346, comma 6, del codice civile.

### **Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale**

Nella seguente tabella si riportano le informazioni previste dall'art. 2427 n. 9 del codice civile.

	Importo
Impegni	8.781.872

Gli impegni assunti si riferiscono agli impegni che scaturiscono dalla convenzioni urbanistiche, relative a terreni ancora in corso di urbanizzazione, stipulati con i comuni interessati. Gli impegni risultano garantiti da fideiussioni prestate da istituti di credito e in gran parte da compagnie di assicurazione o istituti specializzati nel rilascio di fideiussione di questo tipo.

## Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

### **Patrimoni destinati ad uno specifico affare**

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 dell'art. 2427 del codice civile.

### **Finanziamenti destinati ad uno specifico affare**

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 dell'art. 2427 del codice civile.

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere operazioni con parti correlate; si tratta di operazioni concluse a condizioni di mercato, pertanto, in base alla normativa vigente, non viene fornita alcuna informazione aggiuntiva.

## Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

## Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, per quanto riguarda la segnalazione dei principali fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio che hanno inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico, si specifica che non è ancora intervenuta l'approvazione del piano proposto ai creditori ed in particolare alle banche creditrici per garantire la possibilità di proseguire la liquidazione della società nell'ambito di una procedura ex articolo 182 bis della Legge Fallimentare per la ristrutturazione del debito..

## Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto controllata

Non esistono le fattispecie di cui all'art. 2427, numeri 22-quinquies e sexies del codice civile.

## Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

## Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art. 2497-bis c. 4 del codice civile, si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

## Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'organo amministrativo Vi propone di riportare a nuovo la perdita d'esercizio.

v.2.9.4

SVILUPPO TERRIT. DELLA PROV.DI RAVENNA - S.TE.P.RA. Soc. Cons

## **Nota integrativa, parte finale**

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2017 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'organo amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Il Liquidatore - Dott. Giovanni Nonni

v.2.9.4

SVILUPPO TERRIT. DELLA PROV.DI RAVENNA - S.TE.P.RA. Soc. Cons

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

Il sottoscritto Giovanni Nonni dottore commercialista iscritto al n. 72/A dell'Albo dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili, quale incaricato della società, ai sensi dell'art. 31, comma 2-quinquies della L. 340/2000, dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale, il conto economico e la nota integrativa è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società, ai sensi dell' articolo 23-bis, comma 2 del D. Lgs. n.82/2005.

S.TE.P.RA. SOC. CONS. A. R.L. IN LIQUIDAZIONE - V.LE FARINI, 14 - 48121 RAVENNA - P.IVA 00830680393 - LIBRO VERBALI ASSEMBLEA SOCI - Pag. 2016 / 108

**Sviluppo territoriale della Provincia di Ravenna -  
S.TE.P.RA. SOC. CONS. MISTA A R.L. IN LIQUIDAZIONE**

Sede legale: Viale Farini, 14 - 48121 Ravenna (RA)

Iscritta al Registro Imprese di Ravenna

C.F. e numero iscrizione: 00830680393

Partita IVA: 00830680393

Iscritta al R.E.A. di Ravenna: n. 103028

Capitale Sociale sottoscritto € 2.760.000,00 interamente versato

**VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA**

L'anno 2019 (duemiladiciannove) il giorno 8 (otto) del mese di Marzo alle ore 9.30 convocata ai sensi di legge e di Statuto mediante posta elettronica certificata del 27/02/2019 si è riunita in Ravenna in seconda convocazione, essendo la prima andata deserta, presso la Camera di Commercio - Sala Mestieri - Viale Farini n. 14 l'Assemblea Ordinaria dei Soci di S.TE.P.RA. Soc. Cons. a r.l. In liquidazione, per discutere e deliberare sul seguente

**Ordine del Giorno**

- 1) Bilancio chiuso al 31 Dicembre 2016 e documenti correlati.  
Deliberazioni connesse e conseguenti.
- 2) Bilancio chiuso al 31 Dicembre 2017 e documenti correlati.  
Deliberazioni connesse e conseguenti.
- 3) Ipotesi di proposta di concordato preventivo.
- 4) Varie ed eventuali.

S.TE.P.RA. SOC. CONS. A. R.L. IN LIQUIDAZIONE - V.LE FARINI, 14 - 48121 RAVENNA - P.IVA 00830680393 - LIBRO VERBALI ASSEMBLEA SOCI - Pag. 2016 / 109

I convenuti attendono le ore 9.50 per avere l'effettiva partecipazione dei Soci che avevano preannunciato la propria presenza.

Il Liquidatore, Dr. Giovanni Nonni, propone sè medesimo alla presidenza dell'Assemblea e quale segretario verbalizzante dell'odierna riunione la Dott.ssa Alessandra Cardi. L'Assemblea all'unanimità accoglie le proposte.

Sono presenti i seguenti Soci:

- Silvia Bassani in rappresentanza della Provincia di Ravenna possessore di quote del Capitale Sociale per Euro 1.338.881,52 pari al 48,5102% del Capitale Sociale;
- Natalino Gigante in rappresentanza della Camera di Commercio di Ravenna possessore di quote del Capitale Sociale per Euro 1.338.881,52 pari al 48,5102% del Capitale Sociale;
- Massimo Cameliani in rappresentanza del Comune di Ravenna possessore di quote del Capitale Sociale per Euro 43.243,68 pari all'1,5668% del Capitale Sociale;
- Francesca Frazzoli in rappresentanza del Comune di Faenza possessore di quote del Capitale Sociale per Euro 14.995,08 pari allo 0,5433% del Capitale Sociale e in rappresentanza dell'Unione della Romagna Faentina possessore di quote del Capitale Sociale per Euro 1.043,28 pari allo 0,0378% del Capitale Sociale;
- Nicola Pasi in rappresentanza del Comune di Lugo possessore di quote del Capitale Sociale per Euro 13.361,16 pari allo

S.TE.P.RA. SOC. CONS. A. R.L. IN LIQUIDAZIONE - V.LE FARINI, 14 - 48121 RAVENNA - P.IVA 00830680393 - LIBRO VERBALI ASSEMBLEA SOCI - Pag. 2016 / 110

0,4841% del Capitale Sociale e in rappresentanza del Comune di Fusignano possessore di quote del Capitale Sociale per Euro 560,28 pari allo 0,0203% del Capitale Sociale;

- Claudio Lunedei in rappresentanza del Comune di Cervia possessore di quote del Capitale Sociale per Euro 1.920,96 pari allo 0,0696% del Capitale Sociale;
- Elena Verna in rappresentanza del Comune di Bagnacavallo possessore di quote del Capitale Sociale per Euro 1.222,68 pari allo 0,0443% del Capitale Sociale;
- Lino Calisti in rappresentanza del Comune di Russi possessore di quote del Capitale Sociale per Euro 800,40 pari allo 0,0290% del Capitale Sociale;

rappresentanti in proprio o per delega quote di capitale per un totale di Euro 2.754.910,56 corrispondenti al 99,8156% del Capitale Sociale.

Sono inoltre presenti il Dr. Marco Mazzella, Revisore Legale e Candida Visaggi, ingegnere collaboratore di S.TE.P.RA..

Il Presidente dichiara quindi l'Assemblea validamente costituita per discutere e deliberare sugli argomenti previsti all'Ordine del Giorno.

Il Liquidatore verifica che tutti i presenti siano in possesso dei documenti relativi ai bilanci posti in approvazione.

Prima di passare all'esame dei bilanci all'ordine del giorno, il Liquidatore illustra gli eventi accaduti recentemente:

- in data 12 settembre 2018 il Liquidatore, sulla base della delibera dell'Assemblea dei Soci del 10 settembre 2018, ha

S.TE.P.RA. SOC. CONS. A. R.L. IN LIQUIDAZIONE - V.LE FARINI, 14 - 48121 RAVENNA - P.IVA 00830680393 - LIBRO VERBALI ASSEMBLEA SOCI - Pag. 2016 / 111

presentato domanda di concordato preventivo con riserva ex art. 161, c. 6° L.F. (corredato da “Manifestazione di Interesse” della società Europa Investimenti S.p.A. circa il possibile intervento della stessa quale “Assuntore”);

- con Decreto del 13/09/2018, il Tribunale Fallimentare ha concesso il termine di gg. 60 per il deposito della proposta di concordato preventivo e della documentazione di cui all'art. 161, commi 2 e 3, L.F.;
- con istanza ex art. 161, comma 10, L.F., depositata il 09.11.2018, S.TE.P.RA ha richiesto, ed ottenuto, la proroga del termine originariamente concesso per ulteriori gg. 60 (anche in tal caso l'istanza era corredata da nota di Europa Investimenti S.p.A. del 07/11/2018 a conferma dell'interesse nei termini sostanzialmente già delineati);
- alla data del 10 gennaio 2019, scadenza della proroga, il liquidatore non ha potuto presentare la proposta di concordato, stante la sopravvenuta necessità di affrontare e risolvere complesse problematiche giuridiche e fiscali;
- all'udienza del 30 gennaio 2019 il sig. Giudice Delegato ha, pertanto, concesso un differimento della procedura sino al 13 marzo 2019 al fine di consentire il deposito della proposta di concordato preventivo;
- a seguito delle ulteriori verifiche e dei contatti con l'Assuntore Europa Investimenti S.p.A., allo stato, si delinea la possibilità di presentare un piano concordatario avente le caratteristiche che verranno illustrate nell'affrontare il 3 punto all'ordine del giorno;

S.TE.P.RA. SOC. CONS. A. R.L. IN LIQUIDAZIONE - V.LE FARINI, 14 - 48121 RAVENNA - P.IVA 00830680393 - LIBRO VERBALI ASSEMBLEA SOCI - Pag. 2016 / 112

- la proposta di concordato preventivo e il piano concordatario potranno essere presentati nel momento in cui l'attestatore del piano avrà concluso le verifiche su tutti gli elementi posti alla base della proposta stessa (ivi compresi gli elementi forniti dall'Assuntore Europa Investimenti S.p.A.) e sui presupposti giuridici della proposta stessa.

Il Liquidatore, quindi, precisa di non essere, allo stato, ancora in grado di confermare con certezza il deposito della proposta di concordato nel termine del 13 marzo 2019 e chiede se ci sono domande riguardanti l'introduzione come sopra svolta.

Data risposta alle domande intervenute, si prosegue con l'illustrazione dei bilanci 2016 e 2017, prima di procedere con il dibattito e la fase di eventuale approvazione.

I bilanci, con nota integrativa e relazione sulla gestione, vengono illustrati dal Liquidatore, richiamando elementi contenuti nel piano presentato alle banche. Lo stesso Liquidatore, inoltre, rammenta che al piano avrebbe dovuto far seguito l'accordo sottoscritto con gli istituti di credito, unico indispensabile elemento per proseguire la liquidazione ordinaria. La situazione evidenziata dai bilanci non lascia possibilità di alternative.

La costante disponibilità delle banche ad affrontare la questione in modo positivo, ha indotto il Liquidatore a posticipare, in particolare, la presentazione del Bilancio 2016, in quanto quest'ultimo, senza concrete prospettive di accordo, non forniva elementi per poter giudicare l'andamento della fase di liquidazione.

S.TE.P.RA. SOC. CONS. A. R.L. IN LIQUIDAZIONE - V.LE FARINI, 14 - 48121 RAVENNA - P.IVA 00830680393 - LIBRO VERBALI ASSEMBLEA SOCI - Pag. 2016 / 113

Il Liquidatore, infine, ricorda che i bilanci sono già stati presentati all'Assemblea del 5 settembre 2018 senza la relazione del revisore. L'Assemblea, che aveva richiesto di verificare la possibilità di completare la documentazione di bilancio con la relazione di revisione legale, nell'adunanza del 10 settembre ha poi confermato la possibilità che la relazione fosse redatta dal Revisore Legale, Dott. Marco Mazzella, che già aveva effettuato altri lavori di revisione connessi al possibile piano da presentare alla banche ex art. 182 bis L.F..

**1) Bilancio chiuso al 31 Dicembre 2016 e documenti correlati.**

**Deliberazioni connesse e consequenti.**

Il Presidente passa la parola al Liquidatore, Dr. Giovanni Nonni, che procede alla lettura del Bilancio intermedio di liquidazione al 31 Dicembre 2016 che si chiude con un risultato negativo di Euro 1.562.897,00 (Euro un milione e cinquecentosessantaduemila ottocentonovantasette /00), illustrando nel dettaglio i documenti che lo compongono: Relazione sulla Gestione e Bilancio intermedio di liquidazione al 31.12.2016 con Nota Integrativa.

Il Liquidatore esamina le poste di bilancio e richiama gli elementi di dettaglio della Nota Integrativa. Illustra, inoltre, la Relazione sulla Gestione soffermandosi e spiegandone i punti salienti, nonché i documenti allegati e il loro contenuto.

Infine il Liquidatore giunge a commentare la perdita di esercizio di Euro 1.562.897,00 e le motivazioni della stessa.

S.TE.P.RA. SOC. CONS. A. R.L. IN LIQUIDAZIONE - V.LE FARINI, 14 - 48121 RAVENNA - P.IVA 00830680393 - LIBRO VERBALI ASSEMBLEA SOCI - Pag. 2016 / 114

Chiede quindi ai presenti se ci sono interventi e/o osservazioni sul "Progetto di Bilancio intermedio di liquidazione al 31/12/2016" presentato.

Cede quindi la parola al Dr. Marco Mazzella, Revisore Legale, che procede all'illustrazione della Relazione di Revisione.

I rappresentanti dei Soci chiedono al Liquidatore di passare alla lettura del Bilancio al 31/12/2017 prima di chiedere l'approvazione del Bilancio chiuso al 31/12/2016.

**2) Bilancio chiuso al 31 Dicembre 2017 e documenti correlati.**

**Deliberazioni connesse e consequenti.**

Il Liquidatore procede, quindi, alla lettura del Bilancio intermedio di liquidazione al 31 Dicembre 2017 che si chiude con un risultato negativo di Euro 2.044.315,00 (Euro duemilioniquarantaquattromilatrecentoquindici/00), illustrando nel dettaglio i documenti che lo compongono: Relazione sulla Gestione e Bilancio intermedio di liquidazione al 31/12/2017 con Nota Integrativa.

Il Liquidatore esamina le poste di bilancio e richiama gli elementi di dettaglio della Nota Integrativa. Illustra la relazione sulla gestione soffermandosi e spiegandone i punti salienti, nonché i documenti allegati e il loro contenuto.

Infine il Liquidatore giunge a commentare la perdita di esercizio di Euro 2.044.315,00 e le motivazioni della stessa.

Chiede quindi ai presenti se ci sono interventi e/o osservazioni sul "Progetto di Bilancio intermedio di liquidazione al 31/12/2017" presentato.

S.TE.P.RA. SOC. CONS. A. R.L. IN LIQUIDAZIONE - V.LE FARINI, 14 - 48121 RAVENNA - P.IVA 00830680393 - LIBRO VERBALI ASSEMBLEA SOCI - Pag. 2016 / 115

Cede quindi la parola al Dott. Marco Mazzella che procede all'illustrazione della Relazione di Revisione.

Considerato che i Soci hanno assistito all'illustrazione dei Bilanci 2016 e 2017, tenendo conto delle Relazioni del Revisore presentate in esito alla richiesta formulata dai Soci stessi in data 5 settembre 2018 e 10 settembre 2018, che non vi sono altri interventi e altre domande da parte dei rappresentanti dei Soci, il Liquidatore passa alla fase di approvazione di entrambi i bilanci così come richiesto dai Soci.

**1. Bilancio chiuso al 31 Dicembre 2016 e documenti correlati.**

**Deliberazioni connesse e conseguenti.**

L'Assemblea all'unanimità dei presenti, tenuto conto della proposta del Liquidatore,

delibera

di approvare il Bilancio intermedio di liquidazione al 31/12/2016 e tutti i documenti a corredo dello stesso, rinviando a nuovo la perdita maturata.

**2. Bilancio chiuso al 31 Dicembre 2017 e documenti correlati.**

**Deliberazioni connesse e conseguenti**

L'Assemblea all'unanimità dei presenti, tenuto conto della proposta del Liquidatore,

delibera

di approvare il Bilancio intermedio di liquidazione al 31/12/2017 e tutti i documenti a corredo dello stesso, rinviando a nuovo la perdita maturata.

Il Liquidatore passa a trattare il terzo punto all'ordine del giorno.

#### **4) Ipotesi di proposta di concordato preventivo.**

Il Liquidatore illustra nelle linee generali i rapporti intercorsi con la società Europa Investimenti S.p.A. che si è resa disponibile ad assumere la veste di Assuntore nella proposta di concordato di S.TE.P.RA..

Il Liquidatore evidenzia che l'analisi e la valutazione dell'ingente situazione debitoria e le difficoltà di procedere a congrue valutazioni degli asset aziendali, oltre che le decisioni relative alle corrette procedure da adottare nella formulazione della proposta, hanno imposto una tempistica difficilmente preventivabile.

In prossimità della scadenza del 13 marzo 2019 appare possibile, anche se non ancora certa, la presentazione della proposta di concordato.

Il Liquidatore quindi passa ad illustrare la proposta di concordato.

Alle ore 10.30 entra in assemblea l'Avv. Mauro Cellarosi - consulente legale incaricato dalla Società di seguire gli sviluppi della proposta concordataria - che interviene per meglio illustrare alcuni elementi della proposta e del percorso formale da completare.

Dopo l'illustrazione del Liquidatore si passa agli interventi e alle domande dei rappresentanti dei Soci.

Il Liquidatore risponde alle domande poste e con l'intervento dell'Avv. Cellarosi approfondisce alcuni argomenti, altresì riprendendo alcuni elementi essenziali già illustrati.

Il Liquidatore, peraltro, rammenta che l'Assemblea dei Soci, con delibera assunta il 10/09/2018, aveva autorizzato il deposito di

S.TE.P.RA. SOC. CONS. A. R.L. IN LIQUIDAZIONE - V.LE FARINI, 14 - 48121 RAVENNA - P.IVA 00830680393 - LIBRO VERBALI ASSEMBLEA SOCI - Pag. 2016 / 117

domanda di concordato preventivo (all'epoca "con riserva" ai sensi dell'art. 161, c. 6, L.F..) con possibile intervento della società Europa Investimenti S.p.A. come Assuntore, nella prospettiva di concludere in modo proficuo la procedura stessa, pur se senza residuo patrimoniale a ristoro del capitale dei Soci.

Premesso quanto sopra, il Liquidatore precisa che:

- a) in data 12/09/2018 S.TE.P.RA. ha presentato presso il Tribunale di Ravenna domanda di concordato preventivo con riserva ex art. 161, c. 6° L.F. (corredato da "Manifestazione di interesse" della società Europa Investimenti S.p.A. circa il possibile intervento della stessa quale "Assuntore");
- b) con Decreto del 13/09/2018, il Tribunale Fallimentare ha concesso il termine di giorni 60 per il deposito della proposta di concordato preventivo e della documentazione di cui all'art. 161, commi 2 e 3, L.F. nominando quali (pre) commissari giudiziali i Dott.ri Gianluca Bandini e Marcello Toso di Ravenna;
- c) con istanza ex art. 161, comma 10, L.F., depositata il 09/11/2018, S.TE.P.RA. ha richiesto, ed ottenuto, la proroga del termine originariamente concesso per ulteriori giorni 60 (anche in tal caso l'istanza era corredata da nota di Europa Investimenti S.p.A. del 07/11/2018 a conferma dell'interesse nei termini sostanzialmente già delineati);
- d) a seguito della citata "Manifestazione di interesse", Europa Investimenti S.p.A. ha avviato un'ampia *due diligence* sulla situazione societaria, proseguita anche dopo la scadenza del

S.TE.P.RA. SOC. CONS. A. R.L. IN LIQUIDAZIONE - V.LE FARINI, 14 - 48121 RAVENNA - P.IVA 00830680393 - LIBRO VERBALI ASSEMBLEA SOCI - Pag. 2016 / 118

termine per il deposito del piano concordatario (e riassunta nell'ulteriore Nota Operativa del 28/12/2018);

e) stante la sopravvenuta necessità di affrontare e risolvere complesse problematiche giuridiche e fiscali, all'udienza del 30 gennaio u.s. (in sede di istruttoria prefallimentare) S.TE.P.RA. ha confermato l'intenzione di procedere entro brevissimo termine al deposito di proposta di concordato preventivo (sempre con l'intervento di Europa Investimenti S.p.A. come Assuntore);

f) il sig. Giudice Delegato ha, pertanto, concesso un differimento della procedura sino al 13 marzo 2019 al fine di consentire il deposito della proposta di concordato preventivo (e, così, non vanificare gli sforzi concretamente e documentalmente compiuti dalla Società per evitare il fallimento);

g) a seguito delle ulteriori verifiche e dei contatti con l'Assuntore Europa Investimenti S.p.A., al momento attuale si sta delineando la possibilità di presentare un piano concordatario avente (riassuntivamente) le seguenti caratteristiche (ovviamente all'esito di omologa definitiva da parte del Tribunale):

g.1) pagamento per cassa, da effettuarsi entro 120 giorni dall'omologazione definitiva:

- dei crediti assistiti da prededuzione in forma integrale (spese della procedura, consulenti del piano di concordato, imposte e tasse relative al trasferimento degli attivi);

- dei crediti privilegiati in misura integrale e in ogni caso in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 160, co. II, L.F.;

- società di leasing con contratti pendenti, in misura integrale (eventualmente anche mediante pagamento anticipato dei canoni non ancora scaduti, al fine di poter acquisire a titolo definitivo i beni attualmente condotti in leasing);
  - dei crediti chirografari (sia originari sia declassati a seguito incapienza dei beni posti a garanzia ai sensi dell'art. 160, co. II, L.F.) in misura percentuale;
- g.2) pagamento dei creditori rappresentati dalle banche titolari di crediti ipotecari considerati capienti, attraverso la conversione di tali crediti in quote della Società S.TE.P.RA. (quote di classe B). Le quote costituiranno oggetto di apporto in costituendo Fondo Comune Immobiliare (o comparto di esso), unitamente alle quote di classe A che l'Assuntore otterrà a fronte delle "attività trasferite". L'attribuzione delle quote di classe B avverrà al corrispondente peso relativo degli immobili su cui insistono le garanzie ipotecarie, il tutto sulla base della perizia svolta dall'Ing. Piemontese;
- h) detta proposta potrà contemplare (in sede di esecuzione del concordato) i seguenti specifici adempimenti:
- h.1) revoca della liquidazione;
  - h.2) aumento di capitale riservato agli attuali creditori ipotecari;
  - h.3) adeguate modifiche statutarie idonee a definire i diritti e le prerogative dei titolari di quote A e di quote B (queste di nuova emissione a favore delle banche creditrici), nonché ad eliminare il diritto di prelazione sulle quote A e, così, consentire la cessione delle stesse all'Assuntore Europa Investimenti S.p.A.

S.TE.P.RA. SOC. CONS. A.R.L. IN LIQUIDAZIONE - V.LE FARINI, 14 - 48121 RAVENNA - P.IVA 00830680393 - LIBRO VERBALI ASSEMBLEA SOCI - Pag. 2016 / 120

Dopo ampia ed esauriente discussione, l'Assemblea prende atto delle informazioni oggi fornite dal Liquidatore in merito allo sviluppo della procedura di concordato preventivo e al contenuto del possibile piano concordatario e, all'unanimità dei presenti,

delibera

di confermare l'autorizzazione al deposito di proposta di concordato preventivo con piano concordatario, fermo restando che i Soci daranno corso, nei termini previsti, a tutti gli ulteriori adempimenti di loro specifica competenza.

**4) Varie ed eventuali**

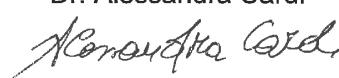
Non vi sono argomenti da trattare.

Alle ore 11.55 non essendovi null'altro da discutere e deliberare, il Presidente dichiara conclusa la riunione, previa redazione, lettura ed approvazione all'unanimità del presente verbale.

Ravenna, 8 Marzo 2019

La Segretaria

Dr. Alessandra Cardi



Il Presidente

Dr. Giovanni Nonni



# SVILUPPO TERRITORIALE DELLA PROV.DI RAVENNA - S.TE.P.RA. Soc. Cons

Sede legale: VIALE FARINI, 14 RAVENNA (RA)  
Iscritta al Registro Imprese di CCIAA DI RAVENNA  
C.F. e numero iscrizione: 00830680393  
Iscritta al R.E.A. di CCIAA DI RAVENNA n. 103028  
Capitale Sociale sottoscritto € 2.760.000,00 Interamente versato  
Partita IVA: 00830680393

## Relazione sulla gestione *Bilancio Ordinario al 31/12/2017*

Signori Soci, nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2017; 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 n.5 dell'Organismo Italiano di Contabilità (di seguito denominato OIC n.5):

Relazione sulla gestione – bilancio intermedio di liquidazione

Bilancio intermedio di liquidazione al 31-12-2017 in formato xbrl composto da prospetti contabili stato patrimoniale e conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa.

L'informativa contenuta nel bilancio intermedio al 31.12.2017 non può altro che risultare incompleta in assenza di notizie certe sull'esito della proposta ai creditori del piano per la ristrutturazione del debito ex art. 182 bis Legge Fallimentare. Si ricorda infatti che come indicato nell'informativa relativa ai bilanci intermedi precedenti va preso atto dell'impossibilità di proseguire la liquidazione senza un accordo con i creditori essendo impraticabile l'ipotesi di un intervento dei soci. Se l'ipotesi di accordo sulla ristrutturazione del debito non dovesse trovare il favore dei creditori ed in particolare delle banche creditrici, non resterebbe altro che il ricorso a procedure concorsuali. Per questo la presente informativa, senza l'esito sull'accordo, risulta estremamente limitata sul punto centrale che riguarda l'andamento e le possibilità di prosecuzione della liquidazione.

Sarebbe quindi auspicabile la presentazione dell'informativa di bilancio intermedio con elementi certi sull'esito dell'accordo

### 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).

Sviluppo Territ.Della Prov.di RAVENNA - S.TE.P.RA. Soc.  
Cons

Bilancio al 31/12/2017

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. In data 7 novembre 2017 si è proceduto alla vendita di un lotto di mq. 1532 nell'ambito dell'iniziativa di Riolo Terme.

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'attuale situazione del mercato e la mancanza di certezze relativamente alla possibilità di 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.

La situazione delle possibilità di vendite aggiornata ai primi mesi del 2018 è la seguente.

Sviluppo Territ.Della Prov.di RAVENNA - S.TE.P.RA. Soc.  
Cons

Bilancio al 31/12/2017

### Ravenna Bassette Ovest

Esiste una formale manifestazione di interesse su di un lotto di 20.000 mq circa. Il lotto deve essere proposto in vendita ad un prezzo un poco più basso rispetto ai terreni attigui in quanto interessato dal passaggio di cavi aerei dell'alta tensione. Sono in corso verifiche sulla realizzabilità della vendita legata anche alla ditta oferente e all'attività che si intende svolgere sul terreno.

Tramite un mediatore, su Bassette Ovest un imprenditore nell'ambito regionale ha dimostrato interesse per un terreno per la costruzione di capannoni per circa 35.000 mq di coperto per uso proprio per la quale sarebbe necessario terreno per oltre 70.000 mq. Stepra possiede terreni di questa dimensione a Bassette Ovest per i quali occorrerebbe chiedere le autorizzazioni comunali per completare le opere di urbanizzazione che andrebbero comunque poste a carico dell'impresa interessata allo sviluppo. L'incontro previsto con l'impresa è stato rinviato per indisponibilità della stessa interessata. L'operazione potrebbe generare entrate al netto di Iva per Euro 6.000.000.

Sull'iniziativa di Bassette Ovest Stepra ha ricevuto diverse richieste di informazioni anche riguardanti i tempi che sarebbero stati necessari per completare i lavori di urbanizzazione nel caso si fosse giunti ad un formale impegno all'acquisto. Per quest'ultimo aspetto Stepra ha cercato di rassicurare il potenziale compratore circa la possibilità di tempi brevi. La situazione della società però non ha giovato alla possibilità di chiudere le trattative in maniera positiva.

### Riolo Terme

Interessamenti su lotti valutabili per circa Euro duecentomila.

### Bagnacavallo - Navigli

Manifestazione di interesse formalizzata per una somma superiore a Euro 800.000 che dovrebbe estendersi a brevissimo termine e superare Euro 1.000.000 per ampliamento dell'area in acquisizione. L'interessata risulta essere una società della grande distribuzione che da pochi giorni ha manifestato un forte interesse ad accelerare i tempi per concludere l'operazione.

Sono state ricevute richieste di informazioni da aziende con specifico e reale interesse, ma con alcune esitazioni per i prezzi proposti o per qualche altra condizione di vendita per le seguenti altre lottizzazioni:

### Lugo- Quarantola

Interessamento su un lotto di circa 15.000 mq. La trattativa si è arenata in quanto il potenziale compratore è disponibile all'acquisto solo a condizioni di prezzo eccessivamente basse rispetto alla valutazione della perizia Stepra e di quanto previsto sul mercato.

### Solarolo

Interessamenti su lotti valutabili per circa Euro 200.000.

Ci sono stati inoltre interessamenti meno precisi sui lotti delle seguenti iniziative:

### Lugo - Voltana

### Massa Lombarda

Va inoltre segnalato che è in corso una trattativa per la vendita dell'impianto fotovoltaico di Voltana. La possibile cessione dell'impianto, per la quale c'è un forte interessamento, potrebbe comportare lo stralcio del debito verso Ceir, la collocazione del terreno sottostante (di proprietà Stepra) e il realizzo di una somma ancora da definire. La trattativa è complessa, non prevede un prezzo particolarmente allettante, ma permetterebbe di liquidare una posizione di non facile gestione (sull'iniziativa non vi sono finanziamenti bancari).

Sui lotti per i quali si sono ottenute manifestazioni di interesse, Stepra potrebbe stringere le trattative e invitare le parti interessate a partecipare ad un bando specifico e a firmare eventuali contratti preliminari, ma ogni contratto dovrebbe essere subordinato al buon fine dell'accordo ex art. 182 L.F. con i creditori.

## PROSPETTIVE DEL PROCESSO DI LIQUIDAZIONE

Il Liquidatore ha inizialmente 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 assicurava ancora un certo grado di affidabilità alle previsioni, dall'altra parte esso non dava 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 dalle 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

SVILUPPO TERRIT. DELLA PROV.DI RAVENNA - S.TE.P.RA. Soc.  
Cons

Bilancio al 31/12/2017

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 ad abbandonare la liquidazione in bonis e 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 principali 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 (2017-2021) 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 documento che illustra il piano 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 corso del 2013 la Società ha già 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 erano 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 requisisti 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 31.12.2017.

SVILUPPO TERRIT. DELLA PROV.DI RAVENNA - S.TE.P.RA. Soc.  
Cons

Bilancio al 31/12/2017

Istituto di credito	Iniziativa	Totale	Di cui chirografo e mutuo chiro garantito	Di cui ipotecario	di cui differenziale tra tasso 1% e tasso contratto originario da 1-1-15 a 31-12-17
Intesa / Carisp. Forlì	Bassette Ovest	-11.401.293	-	-11.401.293	-380.666
Cassa Ris. Forlì	Bassette Ovest	-1.724.327	-1.724.327	-	-168.990
<b>Total Intesa e Carisp Forlì</b>		<b>-13.125.620</b>	<b>-1.724.327</b>	<b>-11.401.293</b>	<b>-549.656</b>
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	-	-
<b>Total BNL</b>		<b>-6.572.825</b>	<b>-1.594.825</b>	<b>-4.978.000</b>	<b>-133.667</b>
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
<b>Total BCC Rav. Im.</b>		<b>-4.650.340</b>	<b>-</b>	<b>-4.650.340</b>	<b>-176.980</b>
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
<b>TOTALE</b>		<b>-31.740.977</b>	<b>-3.319.152</b>	<b>-28.421.825</b>	<b>-985.812</b>

Attività	valore in bilancio al 31/12/2017	Valori Perito	Debito ipotecario/privilegio con oneri finanziari contrattuali fino al 2014 e per 2015- 2017 all'1% come da piano	Istituto di credito
TERRENI E FABBRICATI (VOLTANA)	536.444			
IMPIANTI FOTOVOLTAICO (BAGNACAVALLO E VOLTANA)	2.164.687	3.840.000	-1.267.682	BNL
<b>TOTALE CESPITI</b>	<b>2.701.131</b>	<b>3.840.000</b>	<b>-1.267.682</b>	
TERRENI SOLAROLO	800.000	800.000	-537.348	BCC RAVENNATE IMOЛЕSE
TERRENI LUGO FUSIGNANO	4.280.714	5.900.000	-4.297.253	UNICREDIT
TERRENI BAGNACAVALLO (comparto 1)	3.900.000	3.900.000	-2.654.701	BNL
TERRENI BAGNACAVALLO (comparto 2)	1.869.497	2.200.000	-2.290.330	BNL
TERRENI BASSETTE OVEST (1)	9.722.153	14.600.000	-11.216.876	INTESA - CARISP FORLÌ'
TERRENI BASSETTE OVEST (2)		1.300.000		LIBERO
TERRENI LUGO VOLTANA	451.273	550.000		LIBERO
TERRENI MASSA LOMBarda	3.157.585	3.800.000	-4.020.197	BCC RAVENNATE IMOЛЕSE
TERRENI S.P. IN VINCOLI	811.833	1.400.000	-1.223.901	CARISP. RAVENNA
TERRENI RIOLo	1.797.658	1.820.000	-1.824.124	BCC ROMAGNA OCC
<b>TOT. RIMANENZE</b>	<b>26.790.713</b>	<b>36.270.000</b>	<b>-28.064.730</b>	
<b>TOTALE COMPLESSIVO CESPITI + RIMANENZE</b>	<b>29.491.844</b>	<b>40.110.000</b>	<b>-29.332.412</b>	

Sviluppo Territ.Della Prov.di RAVENNA - S.TE.P.RA. Soc.  
Cons

Bilancio al 31/12/2017

Il piano è stato presentato alle banche nel mese di maggio 2015, successivamente si è proceduto all'aggiornamento con riferimento alla situazione contabile del 30 settembre 2015 per dare più tempo agli istituti di credito per deliberare ponendoci come scadenza la fine del 2015. Nel frattempo per richiesta degli istituti di credito in settembre 2015 si è proceduto alla nomina di advisor legale nella persona dell'Avv. Linda Morellini dello studio Giovanardi Pototschnig & Associati con sede a Milano in Piazza Liberty n.8.

Il Piano prevede una onerosità finanziaria sia sull'indebitamento ipotecario che su quello chirografario al tasso fisso del 1%. Detto tasso nel piano è computato sull'ammontare del debito ipotecario e chirografario alla data del 01/01/2015.

Verificato che il piano avesse suscitato l'interesse della maggior parte delle banche creditrici anche con delibere già formalizzate, la società con l'intervento dell'advisor finanziario e quello legale di fiducia delle banche, ha cercato di mantenere stretti contatti in particolare con i due istituti Unicredit e gruppo Intesa San Paolo che ancora, per vicende legate alla verifica del piano e alla formulazione della delibera, non risultavano pronte, oppure come Unicredit che intendeva proporre eccezioni al piano non accettabili in quanto non compatibili con l'esito positivo del piano finanziario stesso. In questa fase, durata sostanzialmente da novembre 2015 al mese di gennaio 2017, si è impegnato tempo ed attività professionale per mantenere i contatti e per cercare di illustrare al meglio i vari passaggi e le caratteristiche del piano ai funzionari delle banche non di rado cambiati nel tempo anche per effetto di variazioni organizzative e strutturali della banca.

Nei primi mesi del 2017 si è potuto accettare la sussistenza delle condizioni per aggiornare il piano e per riproporlo con riferimento ad una data intermedia 2017.

Verso la fine del 2017 appariva ancora possibile raggiungere un accordo grazie al maggior interesse rappresentato da tutti gli istituti di credito in merito al Piano riassettato presentato nel mese di novembre dello stesso anno. In attesa di una risposta e a seguito dell'analisi della riedizione del piano, l'Avv. Linda Morellini, advisor legale del ceto bancario, ha rappresentato l'esigenza di un incontro a cui avrebbero dovuto presenziare anche i rappresentanti dei due maggiori soci di Stepra. L'incontro è avvenuto a Bologna in data 11 gennaio 2018, presenti i rappresentanti di tutte banche, il liquidatore, i funzionari apicali dei settori ragioneria di Camera di Commercio di Ravenna e Provincia di Ravenna ed i rappresentanti dello Studio Boldrini di Rimini, advisor per Stepra.

Durante l'incontro l'Avv. Morellini ha illustrato la necessità di un maggior coinvolgimento dei soci di Stepra al fine di garantire le previsioni di entrate della procedura e quindi garantire ai creditori eventuali carenze nelle previsioni di copertura dei debiti.

La discussione che ne è seguita ha visto Stepra illustrare l'oggettiva impossibilità di fornire le garanzie richieste e le banche, con il proprio advisor legale ed in particolare i rappresentanti di Banca Nazionale del Lavoro, sostenere la contraria tesi. L'incontro si è chiuso con l'apprezzamento del piano, in linea di massima, espresso da parte della generalità delle banche, pur con l'auspicio verso i soci di Stepra di riesaminare la possibilità di inserire garanzie sul risultato della liquidazione dell'attivo.

Dopo le verifiche del caso, il liquidatore ha confermato all'Avv. Morellini l'impossibilità - anche legale - di ottenere le garanzie richieste.

A seguito di tale informazione, le banche hanno concordato di consentire a Stepra la presentazione di un aggiornamento del piano, tenendo conto, ove possibile, delle richieste evidenziate nelle precedenti riunioni.

Successivamente Stepra ha presentato il piano aggiornato al 31.12.2017, ma le banche verso la fine del mese di maggio u.s. hanno informato Stepra, sempre tramite l'Avv. Morellini, che anche la nuova versione del piano era ritenuta insufficiente, soprattutto per le prospettive della sua realizzazione.

E' iniziata, quindi, una fase di verifica delle reali possibilità di riprendere il dialogo con le banche, soprattutto legata al fatto che, verbalmente, diverse banche avevano mostrato forte disinteresse all'accesso a procedure concorsuali.

## **Andamento della gestione operativa**

Nell'anno 2017 sono proseguite le attività, di seguito riepilogate in sintesi, volte a mantenere e completare, con limitate opere, le aree infrastrutturali di proprietà:

### **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;

Sviluppo Territ.Della Prov.di RAVENNA - S.TE.P.RA. Soc.  
Cons

Bilancio al 31/12/2017

In via di conclusione l'iter per il subentro del Comune di Bagnacavallo nella convenzione con Ferservizi Spa che regola il consenso relativo alle opere interferenti la linea ferroviaria Castel Bolognese – Ravenna ed in particolare l'attraversamento da collettore fognario lungo la strada Bagnoli in Bagnacavallo; si attende la formalizzazione del Comune.

#### **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**

Lavori straordinari di mantenimento area con eliminazione di piante di non facile rimozione.

#### **Int. 21 Massa Lombarda**

Eseguiti lavori straordinari di mantenimento area non urbanizzata con rimozione di macerie e altri corpi estranei. Sottoscritto contratto di affitto dell'area in data 15/06/2017 con Società Agricola Baroncini Mirco e Fabio S.S. per garantire il mantenimento dell'area non urbanizzata.

#### **Bagnacavallo Fotovoltaico - APEA**

Nell'anno 2017 sono stati prodotti 1.401.738 kWh di cui:

kWh 1.265.827 da impianto Stepra da 900 kW

kWh 135.911 da porzione di impianto (99 kW) affittato al Comune di Bagnacavallo.

#### **Voltana Fotovoltaico**

Nell'anno 2017 sono stati prodotti 540.302 kWh.

#### **Procedure di gara**

Nel corso dell'anno 2017 sono state espletate alcune procedure di selezione per forniture di importi non rilevanti e comunque tutte inferiori a 40.000 Euro.

## **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 2017	%	Esercizio 2016	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	28.402.105	91,30 %	28.407.334	90,83 %	(5.229)	(0,02) %
Liquidità immediate	1.118.177	3,59 %	1.003.338	3,21 %	114.839	11,45 %

Sviluppo Territ.Della Prov.di RAVENNA - S.TE.P.RA. Soc.  
Cons

Bilancio al 31/12/2017

Voce	Esercizio 2017	%	Esercizio 2016	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
Disponibilità liquide	1.118.177	3,59 %	1.003.338	3,21 %	114.839	11,45 %
<b>Liquidità differite</b>	<b>493.215</b>	<b>1,59 %</b>	<b>510.941</b>	<b>1,63 %</b>	<b>(17.726)</b>	<b>(3,47) %</b>
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	449.951	1,45 %	469.561	1,50 %	(19.610)	(4,18) %
Crediti immobilizzati a breve termine	4.061	0,01 %	4.196	0,01 %	(135)	(3,22) %
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi	39.203	0,13 %	37.184	0,12 %	2.019	5,43 %
Rimanenze	26.790.713	86,12 %	26.893.055	85,99 %	(102.342)	(0,38) %
<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>2.705.254</b>	<b>8,70 %</b>	<b>2.867.405</b>	<b>9,17 %</b>	<b>(162.151)</b>	<b>(5,65) %</b>
Immobilizzazioni immateriali						
Immobilizzazioni materiali	2.701.706	8,69 %	2.863.857	9,16 %	(162.151)	(5,66) %
Immobilizzazioni finanziarie	88		88			
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	3.460	0,01 %	3.460	0,01 %		
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>31.107.359</b>	<b>100,00 %</b>	<b>31.274.739</b>	<b>100,00 %</b>	<b>(167.380)</b>	<b>(0,54) %</b>

### Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2017	%	Esercizio 2016	%	Variaz. assolute	Variaz. %
<b>CAPITALE DI TERZI</b>	<b>36.816.081</b>	<b>118,35 %</b>	<b>34.964.145</b>	<b>111,80 %</b>	<b>1.851.936</b>	<b>5,30 %</b>
<b>Passività correnti</b>	<b>34.491.862</b>	<b>110,88 %</b>	<b>33.008.417</b>	<b>105,54 %</b>	<b>1.483.445</b>	<b>4,49 %</b>
Debiti a breve termine	34.339.259	110,39 %	32.853.613	105,05 %	1.485.646	4,52 %
Ratei e risconti passivi	152.603	0,49 %	154.804	0,49 %	(2.201)	(1,42) %
<b>Passività consolidate</b>	<b>2.324.219</b>	<b>7,47 %</b>	<b>1.955.728</b>	<b>6,25 %</b>	<b>368.491</b>	<b>18,84 %</b>
Debiti a m/l termine	1.480.736	4,76 %	1.723.866	5,51 %	(243.130)	(14,10) %
Fondi per rischi e oneri	818.594	2,63 %	209.789	0,67 %	608.805	290,20 %
TFR	24.889	0,08 %	22.073	0,07 %	2.816	12,76 %
<b>CAPITALE PROPRIO</b>	<b>(5.708.722)</b>	<b>(18,35) %</b>	<b>(3.689.406)</b>	<b>(11,80) %</b>	<b>(2.019.316)</b>	<b>(54,73) %</b>
Capitale sociale	2.760.000	8,87 %	2.760.000	8,83 %		
Riserve	340.676	1,10 %	315.677	1,01 %	24.999	7,92 %
Utili (perdite) portati a nuovo	(6.765.083)	(21,75) %	(5.202.186)	(16,63) %	(1.562.897)	(30,04) %
Utile (perdita) dell'esercizio	(2.044.315)	(6,57) %	(1.562.897)	(5,00) %	(481.418)	(30,80) %
Perdita ripianata dell'esercizio						
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>31.107.359</b>	<b>100,00 %</b>	<b>31.274.739</b>	<b>100,00 %</b>	<b>(167.380)</b>	<b>(0,54) %</b>

Sviluppo Territ.Della Prov.di RAVENNA - S.TE.P.RA. Soc.  
Cons

Bilancio al 31/12/2017

## 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 2017	%	Esercizio 2016	%	Variaz. assolute	Variaz. %
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>775.537</b>	<b>100,00 %</b>	<b>745.827</b>	<b>100,00 %</b>	<b>29.710</b>	<b>3,98 %</b>
- Consumi di materie prime	102.632	13,23 %	16.497	2,21 %	86.135	522,13 %
- Spese generali	305.399	39,38 %	267.695	35,89 %	37.704	14,08 %
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>367.506</b>	<b>47,39 %</b>	<b>461.635</b>	<b>61,90 %</b>	<b>(94.129)</b>	<b>(20,39) %</b>
- Altri ricavi	603.950	77,88 %	542.123	72,69 %	61.827	11,40 %
- Costo del personale	48.062	6,20 %	48.097	6,45 %	(35)	(0,07) %
- Accantonamenti	633.804	81,72 %	84.179	11,29 %	549.625	652,92 %
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>(918.310)</b>	<b>(118,41) %</b>	<b>(212.764)</b>	<b>(28,53) %</b>	<b>(705.546)</b>	<b>(331,61) %</b>
- Ammortamenti e svalutazioni	162.151	20,91 %	162.151	21,74 %		
<b>RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)</b>	<b>(1.080.461)</b>	<b>(139,32) %</b>	<b>(374.915)</b>	<b>(50,27) %</b>	<b>(705.546)</b>	<b>(188,19) %</b>
+ Altri ricavi	603.950	77,88 %	542.123	72,69 %	61.827	11,40 %
- Oneri diversi di gestione	238.829	30,80 %	265.384	35,58 %	(26.555)	(10,01) %
<b>REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>(715.340)</b>	<b>(92,24) %</b>	<b>(98.176)</b>	<b>(13,16) %</b>	<b>(617.164)</b>	<b>(628,63) %</b>
+ Proventi finanziari	48	0,01 %	42	0,01 %	6	14,29 %
+ Utili e perdite su cambi						
<b>RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)</b>	<b>(715.292)</b>	<b>(92,23) %</b>	<b>(98.134)</b>	<b>(13,16) %</b>	<b>(617.158)</b>	<b>(628,89) %</b>
+ Oneri finanziari	(1.316.548)	(169,76) %	(1.441.060)	(193,22) %	124.512	8,64 %
<b>REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>(2.031.840)</b>	<b>(261,99) %</b>	<b>(1.539.194)</b>	<b>(206,37) %</b>	<b>(492.646)</b>	<b>(32,01) %</b>
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie						
<b>+ Quota ex area straordinaria</b>						
<b>REDDITO ANTE IMPOSTE</b>	<b>(2.031.840)</b>	<b>(261,99) %</b>	<b>(1.539.194)</b>	<b>(206,37) %</b>	<b>(492.646)</b>	<b>(32,01) %</b>
<b>- Imposte sul reddito dell'esercizio</b>	<b>12.475</b>	<b>1,61 %</b>	<b>23.703</b>	<b>3,18 %</b>	<b>(11.228)</b>	<b>(47,37) %</b>
<b>REDDITO NETTO</b>	<b>(2.044.315)</b>	<b>(263,60) %</b>	<b>(1.562.897)</b>	<b>(209,55) %</b>	<b>(481.418)</b>	<b>(30,80) %</b>

Visto lo stato di liquidazione della società non si ritiene produttivo illustrare la posizione tramite altri indici della situazione economica e finanziaria come normalmente viene fatto per le società in continuità aziendale.

Sviluppo Territ.Della Prov.di RAVENNA - S.TE.P.RA. Soc.  
Cons

Bilancio al 31/12/2017

## 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

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, per quanto riguarda le attività evidenziate, tutte le aree risultano completate e dal 2013 non sono state previste ulteriori attività di riempimento.

Altri rischi connessi a problematiche ambientali possono riguardare utilizzi non conformi di aree di proprietà S.TE.PRA. 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. L'Agenzia delle Entrate ha proposto ricorso in Cassazione per cui Stepra ha ritenuto opportuno costituirsi per ottenere la conferma del verdetto di secondo grado.

La sentenza della Corte di Cassazione ha inaspettatamente ribaltato l'esito positivo dei primi due gradi di giudizio. Ora si attende la quantificazione del dovuto demandata alla Commissione Tributaria Regionale. La somma già accantonata dovrebbe essere sufficiente.

La società ha subito accertamenti ICI e IMU relativi ai terreni compresi nei comuni di Lugo e Ravenna.

Gli accertamenti per maggior valore del terreno e liquidazione della maggior imposta, sanzioni e interessi al mese di maggio 2018 sono i seguenti

Acc/to ICI Comune di Lugo 2010 somma comprensiva di imposta, sanzioni e interessi	€ 34.620
Acc/to ICI Comune di Lugo 2011 somma comprensiva di imposta, sanzioni e interessi	€ 34.386
Acc/to IMU Comune di Lugo 2012 somma comprensiva di imposta, sanzioni e interessi	€ 55.617
Acc/to ICI Ravenna Entrate 2011 somma comprensiva di imposta, sanzioni e interessi	€ 47.290
Acc/to IMU Ravenna Entrate 2012 somma comprensiva di imposta, sanzioni e interessi	€ 59.509

Sviluppo Territ.Della Prov.di RAVENNA - S.TE.P.RA. Soc.  
Cons

Bilancio al 31/12/2017

Fino alla fine del 2017 la società si è limitata a prevedere le somme da pagare a Ravenna Entrate o all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna nel caso in cui il contenzioso ,nel frattempo avviato, non fosse malauguratamente andato a buon fine.

Nei primi mesi del 2018 sono pervenute con esito negativo per Stepra le sentenze di primo grado relative alle liti riferite agli accertamenti per gli anni 2010 e 2011 per l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna e per l'anno 2011 per Ravenna Entrate.

Al di là del possibile ricorso in secondo grado, la società si è preoccupata di prevedere anche l'esito di futuri accertamenti sulla base delle medesime motivazioni dei precedenti per gli anni ancora accertabili.

Per quanto sopra oltre alle somme già accantonate ed adeguate al 31.12.2017 si è proceduto ad incrementare il fondo previsto per accertamenti ICI/IMU composto dai seguenti importi al 31.12.2017:

Somme dovute per accertamenti già notificati in contenzioso	€	231.422
Accertamenti possibili per gli anni ancora accertabili	€	221.016
Accertamenti possibili per gli anni ancora accertabili	€	297.545
Totale accantonato	€	749.983

Compatibilmente con le risorse disponibili e considerando le possibilità di successo caso per caso la società sta valutando se proseguire nel contenzioso oppure se chiudere le vertenze e chiedere la rateizzazione di quanto dovuto.

La chiusura di un accordo ex articolo 182 bis favorirebbe la chiusura del contenzioso e il possibile pagamento rateale di quanto dovuto..

## Informazioni sulla gestione del 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, riprendendo dai fatti più rilevanti avvenuti negli ultimi 3 anni.

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.

Già dal mese di dicembre 2014 tre dipendenti erano stati posti in distacco presso Ravenna Holding Spa. Grazie anche alla norma di agevolazione della mobilità del personale tra società controllate da Enti Pubblici, senza procedure di licenziamento il personale in distacco è potuto passare alle dipendenze della stessa Ravenna Holding a dar data dal mese di gennaio 2016.

Dal mese di gennaio 2016 Stepra quindi poteva contare su di un solo impiegato in forza alla società.

Durante l'esercizio 2017 non ci sono state altre variazioni riguardanti il personale dipendente.

## Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo delle controllanti

Per quanto riguarda il disposto di cui al punto 2 del terzo comma dell'art. 2428 del codice civile si sottolinea che la società non detiene alcun tipo di rapporto di cui alla presente fattispecie..

## Azioni proprie

### Azioni/quote della società controllante

Si attesta che la società non è soggetta al vincolo di controllo da parte di alcuna società o gruppo societario.

SVILUPPO TERRIT. DELLA PROV.DI RAVENNA - S.TE.P.RA. Soc.  
Cons

Bilancio al 31/12/2017

## 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 31/12/2017 unitamente alla Nota integrativa ed alla presente Relazione;
- a destinare il risultato d'esercizio in conformità con la proposta formulata nella nota integrativa.

Il Liquidatore Dott. Giovanni Nonni  
RAVENNA, 10/06/2018

Il sottoscritto dottore commercialista dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di RAVENNA - Autorizzazione n. 1506/2001 rep.3<sup>a</sup> del 27.03.2001

MARCO MAZZELLA  
DOTTORE COMMERCIALISTA  
REVISORE LEGALE  
48121 Ravenna (RA) - Via A. De Gasperi, 29  
Codice Fiscale: MZZMRC74A10H199T Partita Iva: 0216370397  
Tel. +39 0544 219798 - marcomazzella@tiscali.it - marcomazzella@pec.it

### Relazione del revisore indipendente

*Al Liquidatore di  
Stepra Soc. Cons.le a r.l. in liquidazione*

### Relazione sulla revisione contabile del bilancio intermedio di liquidazione

#### **Dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio**

Ho svolto la revisione contabile del bilancio della Società Stepra Soc. Cons.le a r.l. in liquidazione (di seguito detta la Società) costituita dallo Stato Patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal Conto Economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla Nota Integrativa, redatti ai sensi dell'art. 2490 del Codice Civile, che rappresenta un bilancio intermedio di liquidazione rispetto al bilancio finale di liquidazione di cui all'art. 2492 del Codice Civile.

A causa della rilevanza di quanto descritto nel successivo paragrafo "Elementi alla base della dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio", non sono in grado di acquisire elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

Pertanto non esprimo un giudizio sul bilancio intermedio di liquidazione chiuso al 31 dicembre 2017.

#### **Elementi alla base della dichiarazione di impossibilità di esprimere del giudizio**

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione "Responsabilità del revisore indipendente per la revisione contabile del bilancio intermedio di liquidazione" della presente relazione. Sono indipendente rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Il bilancio intermedio di liquidazione chiuso al 31 dicembre 2017 chiude con una perdita di 2.044 migliaia di Euro, per effetto della quale il patrimonio netto assume un valore negativo di 5.709 migliaia di Euro. Nel corso del 2017, il Liquidatore ha adeguato i valori di bilancio degli immobili e dei terreni di proprietà della Società alla nuova perizia redatta dal soggetto appositamente incaricato. Tali valori non hanno subito significative modifiche rispetto ai dati precedentemente iscritti a bilancio. Per il Revisore Unico non è stato possibile porre in essere verifiche e controlli necessari per supportare le stime del soggetto incaricato della perizia.

Nel corso dell'esercizio che si è chiuso al 31 12 2017 non sono intervenuti ulteriori elementi per redigere una autonoma valutazione del bilancio.

In ragione dei molteplici elementi di incertezza connessi ai processi valutativi che hanno condotto alla iscrizione delle rimanenze finali nel bilancio intermedio di liquidazione, non sono in grado di accettare la congruità e la completezza di detti valori iscritti in bilancio.

#### **Responsabilità del Liquidatore per il bilancio intermedio di liquidazione**

Il Liquidatore è responsabile per la redazione del bilancio intermedio di liquidazione che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

#### **Responsabilità del revisore indipendente per la revisione contabile del bilancio intermedio di liquidazione**

I miei obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio intermedio di liquidazione nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il mio giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in

MARCO MAZZELLA  
DOTTORE COMMERCIALISTA  
REVISORE LEGALE  
48121 Ravenna (RA) - Via A. De Gasperi, 29  
Codice Fiscale: MZZMRC74A10H199T Partita Iva: 0216370397  
Tel. +39 0544 219798 - marcomazzella@tiscali.it - marcomazzella@pec.it

conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio intermedio di liquidazione.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), ho esercitato il giudizio professionale e ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio intermedio di liquidazione, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dal Liquidatore, inclusa la relativa informativa;
- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio intermedio di liquidazione nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio intermedio di liquidazione rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Ho comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

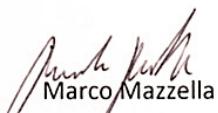
#### Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Il Liquidatore della Stepra soc. cons.le a r.l. in liquidazione è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione della Stepra soc. cons.le a r.l. in liquidazione al 31 dicembre 2017, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio intermedio di liquidazione e la sua conformità alle norme di legge.

Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio intermedio di liquidazione della Stepra soc. cons.le a r.l. in liquidazione al 31 dicembre 2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A causa della rilevanza di quanto descritto nel paragrafo "Elementi alla base della dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio", non sono in grado di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio intermedio di liquidazione della Stepra soc. cons.le a r.l. in liquidazione al 31 dicembre 2017 e sulla sua conformità alle norme di legge.

Ravenna, 15 Febbraio 2019

  
Marco Mazzella