

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: R.A.M.A. S.p.A.
Sede: VIA TOPAZIO 12 GROSSETO GR
Capitale sociale: 1.653.964,00
Capitale sociale interamente versato: sì
Codice CCIAA: GR
Partita IVA: 00081900532
Codice fiscale: 00081900532
Numero REA: GR-1857
Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO): 682001
Società in liquidazione: no
Società con socio unico: no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:
Appartenenza a un gruppo: no
Denominazione della società capogruppo:
Paese della capogruppo:
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

Bilancio al 31/12/2018

Stato Patrimoniale

	31/12/2018	31/12/2017
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	5.200	6.700
II - Immobilizzazioni materiali	5.233.236	5.363.491
III - Immobilizzazioni finanziarie	6.931.400	6.760.424
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>12.169.836</i>	<i>12.130.615</i>
C) Attivo circolante		
II - Crediti	150.227	328.771
esigibili entro l'esercizio successivo	83.645	269.159
esigibili oltre l'esercizio successivo	66.582	59.612
IV - Disponibilita' liquide	563.492	298.952
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<i>713.719</i>	<i>627.723</i>
D) Ratei e risconti	6.881	6.666
<i>Totale attivo</i>	<i>12.890.436</i>	<i>12.765.004</i>
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.653.964	1.653.964
IV - Riserva legale	347.929	347.929
VI - Altre riserve	2.207.126	2.207.125
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(1.554.338)	(1.225.244)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(104.230)	(329.093)
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(1.139.492)	(1.139.492)
<i>Totale patrimonio netto</i>	<i>1.410.959</i>	<i>1.515.189</i>
B) Fondi per rischi e oneri	109.004	122.777
D) Debiti	11.370.185	11.126.373
esigibili entro l'esercizio successivo	10.936.318	10.966.905
esigibili oltre l'esercizio successivo	433.867	159.468
E) Ratei e risconti	288	665
<i>Totale passivo</i>	<i>12.890.436</i>	<i>12.765.004</i>

Conto Economico

	31/12/2018	31/12/2017
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	646.757	645.460
5) altri ricavi e proventi	-	-
altri	16.424	27.270
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>16.424</i>	<i>27.270</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>663.181</i>	<i>672.730</i>
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	167
7) per servizi	243.476	217.965
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a/b/c) ammortamento delle immobilizz.immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizz.	130.880	131.297
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.500	1.500
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	129.380	129.797
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>130.880</i>	<i>131.297</i>
13) altri accantonamenti	5.000	11.053
14) oneri diversi di gestione	111.751	98.796
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>491.107</i>	<i>459.278</i>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	172.074	213.452
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	3.277	1.457
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>3.277</i>	<i>1.457</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>3.277</i>	<i>1.457</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	412.465	620.181
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>412.465</i>	<i>620.181</i>
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>(409.188)</i>	<i>(618.724)</i>
D) Rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie		
18) rivalutazioni	-	-
a) di partecipazioni	170.976	121.410
<i>Totale rivalutazioni</i>	<i>170.976</i>	<i>121.410</i>

	31/12/2018	31/12/2017
19) svalutazioni	-	-
a) di partecipazioni	-	2.000
<i>Totale svalutazioni</i>	-	2.000
<i>Totale delle rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie (18-19)</i>	170.976	119.410
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	(66.138)	(285.862)
20) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	38.378	44.765
imposte relative a esercizi precedenti	(286)	(1.534)
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	38.092	43.231
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(104.230)	(329.093)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	Importo al 31/12/2018	Importo al 31/12/2017
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(104.230)	(329.093)
Imposte sul reddito	38.092	43.231
Interessi passivi/(attivi)	409.188	618.724
<i>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>	<i>343.050</i>	<i>332.862</i>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	5.000	11.053
Ammortamenti delle immobilizzazioni	130.879	131.297
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(170.975)	(119.410)
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>(35.096)</i>	<i>22.940</i>
<i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>307.954</i>	<i>355.802</i>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	184.885	(73.694)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(32.460)	(9.819)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(215)	3.168
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(377)	(4.367)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(136.261)	(63.208)
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>15.572</i>	<i>(147.920)</i>
<i>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>323.526</i>	<i>207.882</i>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(409.188)	(618.724)
(Imposte sul reddito pagate)	(38.092)	(43.231)
(Utilizzo dei fondi)	(18.773)	(35.000)
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>(466.053)</i>	<i>(696.955)</i>
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(142.527)	(489.073)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)		(47.774)
Disinvestimenti	875	
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	875	(47.774)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		

	Importo al 31/12/2018	Importo al 31/12/2017
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	406.192	614.857
(Rimborso finanziamenti)		
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	406.192	614.857
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	264.540	78.010
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	298.129	219.157
Danaro e valori in cassa	823	1.785
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	298.952	220.942
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	562.713	298.129
Danaro e valori in cassa	779	823
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	563.492	298.952

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2018.

Il bilancio viene redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del codice civile.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali 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.

Sebbene l'art. 2435-bis c.c. preveda l'esonero della redazione del rendiconto finanziario per le società che redigono il bilancio in forma abbreviata, per una migliore comprensibilità dei flussi finanziari relativi all'attività aziendale, si è provveduto alla redazione del rendiconto finanziario ex art. 2425-ter c.c.

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.

Nel presente documento verranno inoltre fornite le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428 c.c., in quanto, come consentito dall'art. 2435-bis del codice civile, non è stata redatta la relazione sulla gestione.

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.

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.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 e all'art. 2423-bis comma 2 codice civile.

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

Principi di redazione del bilancio

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis C.C., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

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. 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 e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'articolo 2427 c. 1 n. 1 del c.c. si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

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.

Andamento aziendale

Ai fini di una più chiara informativa sull'andamento gestionale della Società, di seguito si riporta una sintesi dei fatti salienti avvenuti nel corso dell'esercizio ed un aggiornamento su quelli intervenuti successivamente alla chiusura dello stesso.

Nell'esercizio 2018 la perdita di Rama Spa è diminuita da 329 mila euro del 2017 (nel 2016 la perdita è stata di 610 mila euro) a 104 mila euro.

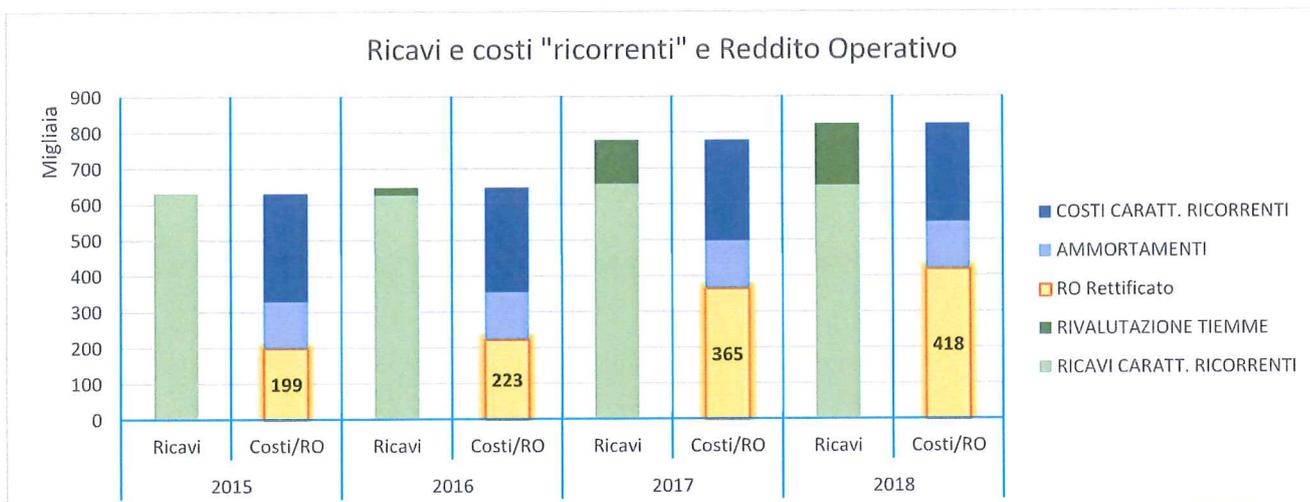
Sull'esercizio hanno pesato:

- imposte sul reddito pari a euro 38 mila;
- oneri finanziari (al netto dei proventi) pari a euro 409 mila;
- costi non ricorrenti o straordinari pari a euro 82 mila;
- ricavi non ricorrenti per sopravvenienze pari a euro 11 mila;
- accantonamenti non ricorrenti per euro 5 mila.

Ne è derivato un **Reddito Operativo**, rettificato dalle poste non ricorrenti, pari a euro 418 mila, contro i 364 mila euro del 2017 e i 199 mila euro del 2015. Un risultato eccezionale che consolida un trend positivo che lo ha visto crescere negli ultimi **3 anni** ad un tasso medio annuo composto (**CAGR**) del **28%**.

Ad un tale risultato ha contribuito, oltre al progressivo contenimento dei costi operativi, anche la rivalutazione della partecipazione in Tiemme Spa che, come vedremo meglio nel prosieguo, ha rappresentato un investimento positivo non soltanto in termini strategici, ma anche di creazione di valore.

Di seguito si propone una rappresentazione grafica delle dinamiche dei ricavi e costi "ricorrenti" (rispettivamente in verde e blu) e del Reddito Operativo (in giallo) ed un prospetto con il calcolo di quest'ultimo.



Riclassificazione Conto Economico con le sole poste ricorrenti

Margine Operativo Lordo rettificato	2018	2017	2016	2015
VALORE DELLA PRODUZIONE	663.181	672.730	640.979	640.919
<i>Di cui altri ricavi e proventi straordinari o non ricorrenti</i>	11.229	16.468	15.910	10.686
RICAVI CARATTERISTICI RICORRENTI	651.952	656.262	625.069	630.233
COSTI DELLA PRODUZIONE	491.107	459.278	645.202	571.243
<i>Di cui ammortamenti, svalutazioni</i>	130.880	131.297	188.168	128.446
<i>Di cui altri accantonamenti</i>	5.000	11.053	40.000	0
<i>Di cui costi straordinari o non ricorrenti</i>	81.580	35.198	124.820	140.387
COSTI CARATTERISTICI RICORRENTI	273.647	281.730	292.214	302.410
MOL rettificato dalle poste non ricorrenti	378.305	374.532	332.856	327.823
	58,0%	57,1%	53,3%	52,0%
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI RICORRENTI	-130.880	-131.297	-130.269	-128.446
RIVALUTAZIONE PARTECIPAZIONE TIEMME	170.976	121.410	20.806	0
RO rettificato dalle poste non ricorrenti	418.401	364.645	223.393	199.377
	64,2%	55,6%	35,7%	31,6%

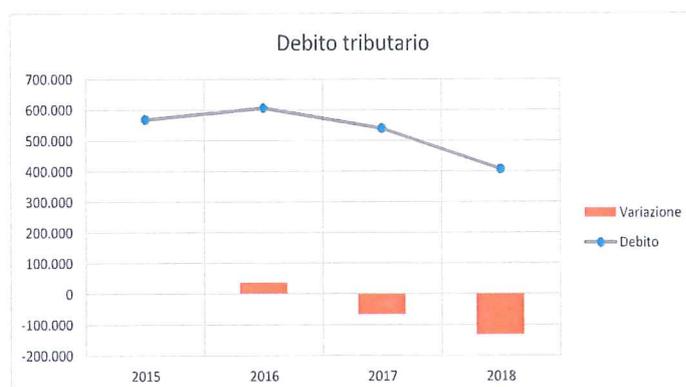
Il prospetto mostra l'evoluzione del Reddito Operativo, rettificato dalle poste non ricorrenti, la cui incidenza sui ricavi caratteristici è più che raddoppiata nel triennio passando **dal 31,6% al 64,2%**.

Dal prospetto emerge un altro dato molto importante: il consolidamento del **Margine Operativo Lordo** che nell'esercizio ha raggiunto quasi i **380** mila euro. Il margine, da un punto di vista finanziario, rappresenta il flusso generato per competenza dalla gestione caratterizzata "ricorrente". In assenza di spese legate alla moratoria e ad oneri straordinari, potrebbe essere interamente destinato al servizio del debito e delle imposte.

Purtroppo, anche nel 2018, ai costi caratteristici si sono aggiunti costi non ricorrenti. In particolare gli oneri legati alla moratoria bancaria, alla rateizzazione verso l'Erario e alla partecipata E.Life che nel mese di dicembre è stata oggetto di liquidazione e cancellazione dal Registro delle Imprese.

Con particolare riferimento alle posizioni verso l'Erario, si evidenzia che l'azienda sta pagando puntualmente le imposte correnti e sta rispettando completamente il piano di rateazione di quelle provenienti dagli esercizi precedenti. In previsione delle relative sanzioni e interessi, è stato accantonato un apposito fondo oneri futuri.

Il debito verso l'Erario nel 2018 è sceso del **24,5%** rispetto all'esercizio precedente; dal 2016 è diminuito di circa **200** mila euro.



Debiti tributari	2018	2017	2016	2015
Importo	408.077	540.609	606.422	569.032
<i>Var euro</i>	-132.532	-65.813	37.390	
<i>Var %</i>	-24,5%	-10,9%	6,6%	

Per quanto riguarda la partecipazione in **E-Life**, il 21 dicembre 2018 è stato approvato il bilancio finale di liquidazione e la successiva chiusura. RAMA ha quindi stralciato il credito commerciale residuo, pari a 68,5 mila euro, rilevando una perdita di 12 mila euro che, sommata alle perdite e svalutazioni già effettuate, ha pesato, purtroppo, sul patrimonio di Rama per circa 270 mila euro; al momento non esistono poste iscritte a bilancio in relazione a E-Life anche se resta ancora un credito IVA da incassare pari a euro 11.514,00 di cui euro 4.367,03 in quota parte Rama.

Nel corso dell'esercizio è proseguita la negoziazione con il sistema bancario per il conseguimento di una **moratoria** e revisione dei tassi. Questo Consiglio d'Amministrazione, appena insediato nel luglio del 2017, ha redatto un piano aziendale per avviare un nuovo dialogo con gli Istituti Bancari finanziatori. Il piano è stato asseverato, successivamente, anche dal Presidente dell'Ordine dei Commercialisti di Grosseto, Dottor Fabio Tocci, nel maggio 2018.

Questa nuova impostazione della Società ed il costante dialogo pro attivo con il pool delle Banche finanziatrici ha, nei fatti, riqualificato la posizione di Rama migliorandone la considerazione e la credibilità. Gli oneri finanziari sono passati così da un costo medio del **6,3%** nel 2016 ad un costo medio del **3,8%** nel 2018 con una diminuzione di **2,5** punti percentuali, pari ad una riduzione del costo del denaro del **40%** circa. Infatti seppure alla data di redazione della presente relazione non si sia ancora giunti alla formalizzazione di un accordo con il ceto bancario, nel corso dell'esercizio alcuni istituti hanno abbassato in modo apprezzabile gli interessi con effetto a partire dal 1 gennaio 2018.

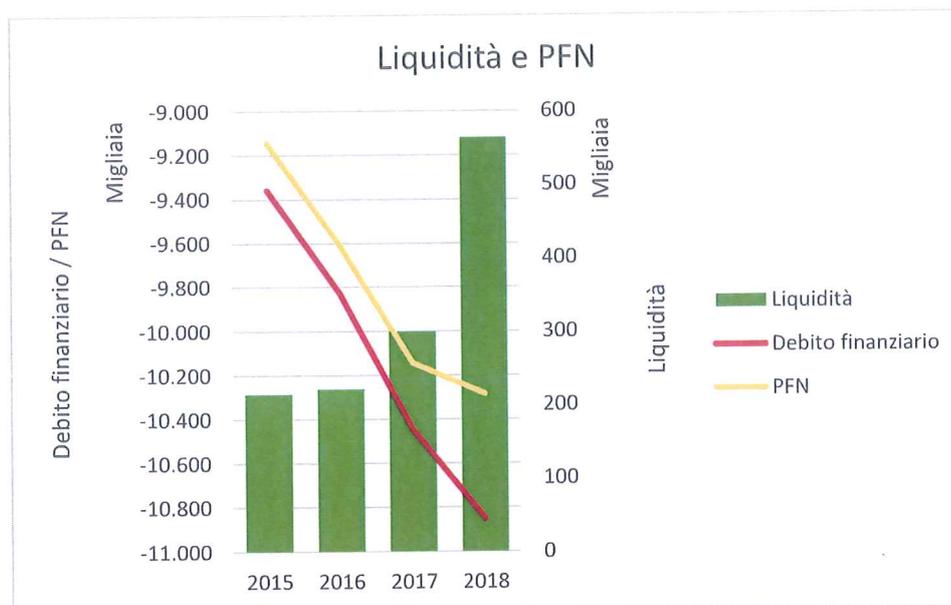
E' opportuno precisare che il tasso medio 2018 risente ancora degli interessi di mora applicati da alcuni istituti pur in presenza di un tavolo di trattativa che avrebbe potuto sospendere l'applicazione. Si segnala a questo riguardo che il risultato ante imposte in assenza di interessi di mora sarebbe stato positivo per circa **41** mila Euro.

Oneri finanziari	2018	2017	2016
Debiti finanziario da Bilancio	10.850.310	10.444.117	9.829.261
Rettifica competenza interessi mora			114.256
Deb Fin Rettificato	10.850.310	10.444.117	9.943.517
Interessi ordinari	300.174	429.885	495.605
Interessi mora rettificati	107.336	76.039	114.256
Interessi competenza	407.510	505.924	609.861
Tasso medio %	3,8%	5,0%	6,3%

La Società, che continua a soffrire di un'eccessiva esposizione finanziaria accumulata nei primi anni del decennio, nel 2018 ha arginato quasi completamente il trend negativo della **PFN (posizione finanziaria netta)** che, nel 2018, è aumentata solo dell'**1,4%** rispetto al 2017 con un incremento in termini assoluti di soli **141** mila euro. Di seguito si riporta un prospetto con la dinamica della PFN e la sua rappresentazione grafica.

Si evidenzia un forte aumento della liquidità, passata a **563** mila euro (**+88,5%**) che, combinato con il rallentamento della crescita dell'indebitamento finanziario per i minor carico di interessi, segna un'importante momento di discontinuità nel trend negativo della PFN.

PFN	2018	2017	2016
Debiti finanziario da Bilancio	10.850.310	10.444.117	9.829.261
Liquid	-563.556	-298.952	-220.942
	Var %		
	88,5%	35,3%	3,4%
Posizione Finanziaria Netta	10.286.754	10.145.165	9.608.319
	Var %		
	1,4%	5,6%	5,9%



Per quanto riguarda la **partecipazione in Tiemme**, iscritta al patrimonio netto, è stata oggetto di rivalutazione per un importo pari a 171 mila euro.

Si ricorda che a seguito del conferimento delle attività in Tiemme, avvenuto nel 2010, Rama è divenuta una holding a prevalenza immobiliare.

In ottica prospettica, la partecipazione del 29,11% in Tiemme, è un asset notevole rilevanza. Infatti, in caso di assegnazione della gara regionale di TPL al consorzio Mobit (di cui Tiemme fa parte) la partecipazione potrebbe essere oggetto di cessione (anche parziale). In caso contrario di soccombenza, il valore di liquidazione di Tiemme sarebbe almeno pari a quello contabile, consentendo così a Rama il pieno recupero della quota sociale al valore di patrimonio netto. Entrambi i casi di vittoria o soccombenza sono quindi meglio rappresentati nel bilancio mediante una valutazione della partecipazione al patrimonio netto. Si fa inoltre presente che, nelle more del contenzioso sulla gara regionale, Tiemme continua a produrre utili. Trattandosi di una società collegata su cui, ai sensi dell'art. 2359 ricorre un'influenza notevole, si è ritenuto opportuno darne contezza nei valori patrimoniali di Rama.

Il prospetto che segue mostra la redditività della partecipazione in Tiemme pari al 2,4% nel 2018, questo a conferma che l'investimento non ha avuto solo una finalità strategica per il controllo dell'attività di TPL ma ha anche consentito di creare valore.

<i>ROI</i>	2018		
	Tot	Partecip Tiemme	Attività Immob
Tiemme	7.070.805	7.070.805	
Altro	4.626.994	10.000	4.616.994
CIN	11.697.799	7.080.805	4.616.994
RO rettificato	418.401	170.976	247.425
ROI	3,6%	2,4%	5,3%

Analisi del debito con il sistema bancario

Per comprendere le cause della situazione di Rama, occorre superare la logica di un'azienda commerciale erogatrice di beni e servizi. A seguito infatti del conferimento del ramo operativo in Tiemme, avvenuto nel 2010, Rama è di fatto diventata una holding di partecipazioni, seppure mista e a prevalenza immobiliare. Scopo di una holding è creare valore massimizzando il ritorno sugli investimenti che nel caso specifico di Rama è rappresentato dalle rendite del patrimonio (sia esso rappresentato dagli immobili o della partecipazione in Tiemme) e dal capital gain proveniente dalla valorizzazione e cessione degli asset. Secondo il metodo dell'Economic Value Added, la società crea valore nella misura in cui la redditività degli investimenti effettuati supera il costo del capitale necessario per la loro copertura.

Venendo al caso specifico, Rama ha effettuato importanti investimenti nella partecipazione in Tiemme e nel patrimonio immobiliare che per loro natura sono a lento rilascio di liquidità. Si è trattato, quindi, di investimenti di medio lungo termine.

E' chiaro che per contenere il costo medio del capitale investito ad un livello inferiore alla redditività di quegli investimenti e per garantire la sostenibilità del servizio del debito, avrebbe dovuto fare ricorso a mezzi propri o a finanziamenti adeguati, nella durata e nei tassi (ad esempio mutui ipotecari trentennali). Per questo la copertura sarebbe dovuta provenire da alienazioni di immobili non strategici, dal riacquisto originariamente previsto in sede assembleare delle azioni proprie di Rama da parte dei Soci e solo in minima parte dall'accensione di finanziamenti a lungo termine.

In realtà è avvenuto esattamente il contrario. Le alienazioni non si sono realizzate, i Soci non hanno proceduto col riacquisto delle azioni proprie e la copertura è avvenuta interamente con ricorso a leva finanziaria. Fra l'altro con lo strumento improprio dei finanziamenti a breve termine (concessi a costi molto elevati, con tassi che, nel passato, hanno superato in taluni casi il 16%). Un errore di valutazione strategica e finanziaria che, evidentemente, non è stata correttamente valutata anche dal sistema bancario.

Ulteriore fattore che ha ulteriormente sbilanciato lo spread tra redditività degli investimenti e costo del capitale è stata la gara regionale.

La gara regionale ha infatti sospeso la realizzazione delle strategie di vendita sul mercato di parte del patrimonio immobiliare, dilatando ulteriormente il ciclo temporale di realizzazione degli investimenti.

Attività svolta verso il sistema bancario nel 2018

Nel corso dell'esercizio sono proseguite le trattative col sistema bancario volte al raggiungimento di un accordo di moratoria che consenta alla Società di arrivare alla conclusione del contenzioso in corso per la Gara regionale e, in base all'esito che questo avrà, decidere insieme al sistema bancario la strategia più opportuna per il ristoro del debito.

Nel frattempo, seppure alla data di redazione della presente relazione non si sia ancora giunti alla formalizzazione di un accordo, nel corso dell'esercizio 2018, alcuni istituti hanno rivisto gli interessi con effetto a partire dal 1 gennaio 2018. Altri istituti lo avevano già fatto nell'esercizio precedente.

Il piano aziendale 2017/2021

Il piano 2017/2021 prende in esame i due scenari che si possono verificare all'esito della gara regionale, momento fino al quale non è possibile e non è opportuno intervenire sugli assets strategici e sulla partecipazione in Tiemme.

Scenario in caso di soccombenza di Mobit nel contenzioso e perdita della gara regionale di TPL.

Questa ipotesi prevede la dismissione degli immobili non essenziali. In particolare prevede la cessione di una porzione dell'immobile situato all'Isola del Giglio, del compendio immobiliare di via Oberdan e del terreno di Orbetello. L'importo complessivo delle dismissioni ai valori peritali ammonta a 2,595 milioni di euro. Il ricavato è da destinare a parziale rimborso del debito verso le banche.

E' inoltre prevista la cessione dei beni essenziali al nuovo gestore TPL. L'importo dell'operazione, secondo gli impegni assunti dai concorrenti in sede di gara regionale, ammonta a 8,830 milioni di euro.

Viene estinto il debito verso le banche.

In questo scenario il patrimonio netto è stimato in circa euro 6,8 milioni.

Scenario in caso di vittoria di Mobit nel contenzioso e aggiudicazione della gara regionale di TPL

Questa ipotesi prevede la dismissione degli immobili non strategici. In particolare prevede la cessione di una porzione dell'immobile situato all'Isola del Giglio, del compendio immobiliare di via Oberdan e del terreno di Orbetello. L'importo complessivo delle dismissioni ai valori peritali ammonta a 2,595 milioni di euro. Il ricavato è da destinare a parziale rimborso del debito verso le banche.

E' inoltre prevista la cessione di altri immobili non più strategici per 2,010 milioni di euro e la cessione parziale della quota in Tiemme S.p.a., che in tale scenario sarebbe assegnataria del servizio TPL per 11 anni. Il Piano prevede infatti che Rama ceda il 14,11% della società, riducendo così la propria partecipazione dal 29,11% al 15%. Il valore della quota ceduta è prudenzialmente stimato in 5,9 milioni di euro.

Viene così estinto il debito verso le banche.

In questo scenario il patrimonio netto è stimato in circa euro 5,3 milioni.

Considerazioni valide per entrambi gli scenari

Nel periodo oggetto del piano è previsto il pagamento del debito tributario corrente e l'estinzione del debito pregresso rateizzato.

Non emerge inoltre la necessità di nuova finanza ed i costi relativi all'accordo col sistema bancario sono coperti dai flussi correnti. Questo grazie al fatto che non esistono sostanzialmente creditori diversi dall'erario e dalle banche e non esistono poste che possano generare uscite monetarie straordinarie.

In entrambi i casi, l'equilibrio economico di periodo è la situazione necessaria per procedere con le dismissioni massimizzando il risultato.

Proposta di rimodulazione degli interessi bancari attraverso la moratoria

I due scenari sopra illustrati portano entrambi, con un discreto margine di sicurezza, al completo ristoro del debito della Società, sia verso le banche che verso l'Erario.

Nel frattempo, con il duplice scopo di regolamentare il periodo transitorio intercorrente fino alla data dell'individuazione dell'aggiudicatario della gara regionale di TPL e di salvaguardare il valore del patrimonio ed il valore degli asset, la Società ha avanzato la richiesta di moratoria di revisione dei tassi basata sui seguenti elementi:

- Moratoria delle quote capitale dal 2016 al 2021.
- Revisione del tasso di interesse al 3% per il periodo dal 01/01/2016 al 30/06/2017 e al 1,5% per il restante periodo.

Contenzioso gara regionale TPL

Nel 2014 è stata avviata dalla Regione Toscana un'articolata procedura per l'affidamento in concessione del servizio TPL a Bacino Unico Regionale.

La vicenda ha dato luogo ad una serie complessa di contenziosi giudiziari pluriennali ancora pendenti presso il Consiglio di Stato, che nel 2017 ha disposto, tra l'altro, la sospensione del procedimento e la remissione alla Corte di Giustizia Europea di questioni pregiudiziali aventi ad oggetto l'interpretazione di normative europee, su cui si fondano i motivi di ricorso concernenti i requisiti di partecipazione alla gara.

In conseguenza della necessità di attendere i lunghi tempi per avere il pronunciamento della Corte Europea, la Regione Toscana nel secondo semestre del 2017, ha verificato ed ottenuto la disponibilità degli attuali gestori alla prosecuzione dello svolgimento dei servizi di TPL in Toscana mediante sottoscrizione di un contratto transitorio di durata biennale, denominato Contratto-Ponte, coinvolgendo tutti gli attori interessati che, allo scopo, hanno dovuto raggrupparsi e dar vita ad un nuovo soggetto giuridico unico, denominato **One Scarl**.

Il 29 dicembre 2017 è stato quindi stipulato con la Regione Toscana il Contratto Ponte, per l'affidamento biennale 2018-2019 in via d'urgenza ai sensi dell'art.5 comma 5 Reg. CE 1370/2007 dei servizi TPL del lotto unico regionale alla società ONE Scarl, sottoscritto per accettazione anche dai due concorrenti alla gara Autolinee Toscane Spa e Mobit Scarl;

con tale strumento si è assicurata la continuità dei servizi di TPL e si sono altresì anticipati alcuni degli effetti previsti della gara unica (semplificazione tariffaria, investimenti in materiale rotabile e nuove tecnologie, riorganizzazione di alcuni lotti di servizio).

In data 21 marzo 2019 è stata depositata la sentenza della Corte di Giustizia Europea, che ha espresso la sua posizione, senza entrare nel merito dei quesiti posti dal Consiglio di Stato, ritenendo pregiudiziale la circostanza che le norme del Regolamento Comunitario, oggetto di contenzioso, non sono ancora pienamente operative fino al 3.12.2019, ferma restando la possibilità degli Stati membri di dare alle stesse attuazione anticipata.

Terminata tale fase ed ottenuto quindi il parere sull'interpretazione della normativa europea, il giudizio è stato riassunto presso il Consiglio di Stato in ordine ai numerosi motivi di ricorso di natura anche diversa da quelli sottoposti alla Corte Europea, che si esprimerà presumibilmente dopo l'udienza di trattazione fissata in data 10 ottobre 2019.

Recentemente, infine, il 3 Maggio 2019 la Regione Toscana ha pubblicato il decreto dirigenziale n. 6585 del 19/4/2019 con il quale, preso atto del pronunciamento della Corte di Giustizia Europea ritenuto dirimente, ha proseguito l'iter della procedura gara ed ha disposto l'aggiudicazione definitiva della gara in favore di Autolinee Toscane S.p.a.

Evolutione prevedibile della gestione

E' ragionevole supporre che:

perdurando gli attuali termini contrattuali che regolano la locazione a Tiemme Spa degli immobili destinati all'esercizio del servizio di TPL;

perdurando la locazione ai terzi degli immobili non strumentali;

mantenendo il livello dei costi su quello che ormai può essere considerato un minimo strutturale;

la gestione caratteristica possa produrre anche nei prossimi esercizi marginalità almeno analoghe a quelle conseguite negli ultimi due esercizi, ovvero circa 350 mila euro.

Un fattore rilevante sul 2019 è riservato alla gestione finanziaria che, con l'auspicata definizione di moratoria e revisione dei tassi tra la società ed il ceto bancario, arresterà l'erosione patrimoniale della società.

Al momento della definizione ultima della gara regionale, l'azienda intraprenderà uno dei due percorsi precedentemente illustrati verso un ristoro integrale del debito ed una corretta valorizzazione del patrimonio.

Nota integrativa, attivo

I valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale sono stati valutati secondo quanto previsto dall'articolo 2426 del codice civile e in conformità ai principi contabili nazionali. Nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e/o di produzione e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

Il valore delle immobilizzazioni è esposto al netto dei fondi di ammortamento e delle svalutazioni.

L'ammortamento è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione del costo sostenuto lungo la vita utile delle immobilizzazioni in oggetto:

Voci immobilizzazioni immateriali	Periodo
Altre immobilizzazioni immateriali	10 anni

Beni immateriali

I beni immateriali sono rilevati al costo di acquisto comprendente anche i costi accessori e sono ammortizzati entro il limite legale o contrattuale previsto per gli stessi.

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto, aumentato degli eventuali oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del loro valore recuperabile.

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

Si evidenzia che non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali.

Terreni e fabbricati

La società ha distintamente contabilizzato la parte di terreno sottostante ai fabbricati di proprietà e per la stessa non si è operato alcun ammortamento in quanto si tratta di beni per i quali non è previsto un esaurimento della utilità futura.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Per quanto riguarda la partecipazione nell'impresa collegata E-Life Srl, a seguito di bilancio di liquidazione concluso in data 21/12/2018 la società ha stralciato la partecipazione utilizzando il fondo di pari importo appositamente accantonato negli esercizi precedenti.

Per quanto riguarda la partecipazione nell'impresa collegata Tiemme Spa, è stata valorizzata con il metodo del patrimonio netto, la stessa è stata rivalutata in ragione della quota di partecipazione di utile conseguito dalla partecipata nel 2018.

Crediti

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.; l'adeguamento a tale valore è stato effettuato mediante stanziamento di un fondo svalutazione crediti.

Movimenti delle immobilizzazioni

Nel presente paragrafo della nota integrativa si analizzano i movimenti riguardanti le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie.

Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:

- il costo storico;
- le precedenti rivalutazioni, svalutazioni ed ammortamenti delle immobilizzazioni esistenti all'inizio dell'esercizio;
- le acquisizioni, gli spostamenti da una voce ad un'altra, le alienazioni e le eliminazioni avvenute nell'esercizio;
- le rivalutazioni, le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati nell'esercizio;
- la consistenza finale dell'immobilizzazione.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	15.000	9.498.916	6.765.802	16.279.718
Rivalutazioni	-	-	121.410	121.410
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	8.300	4.135.425	-	4.143.725
Svalutazioni	-	-	126.788	126.788
Valore di bilancio	6.700	5.363.491	6.760.424	12.130.615
Variazioni nell'esercizio				
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	2.500	-	2.500
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	170.976	170.976
Ammortamento dell'esercizio	1.500	129.380	-	130.880
Totale variazioni	(1.500)	(131.880)	170.976	37.596
Valore di fine esercizio				
Costo	15.000	9.492.097	6.765.802	16.272.899
Rivalutazioni	-	-	292.386	292.386
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	9.800	4.258.861	-	4.268.661
Svalutazioni	-	-	126.788	126.788
Valore di bilancio	5.200	5.233.236	6.931.400	12.169.836

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Nel corso dell'esercizio non è stato effettuato alcun nuovo investimento in immobilizzazioni immateriali. La variazione è quindi dovuta esclusivamente all'ammortamento.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	8.673.973	818.368	1.655	4.920	9.498.916
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.413.291	715.835	1.655	4.644	4.135.425
Valore di bilancio	5.260.682	102.533	-	276	5.363.491
Variazioni nell'esercizio					
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	2.500	-	-	2.500
Ammortamento dell'esercizio	115.701	13.643	-	36	129.380
Totale variazioni	(115.701)	(16.143)	-	(36)	(131.880)
Valore di fine esercizio					
Costo	8.673.973	815.869	1.655	600	9.492.097
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.528.992	727.854	1.655	360	4.258.861
Valore di bilancio	5.144.981	88.015	-	240	5.233.236

Terreni e fabbricati: Nel corso dell'anno non sono stati effettuati nuovi investimenti.

Il valore residuo di euro 5,145 milioni è rappresentato dai terreni e dai compendi immobiliari strumentali e non strumentali.

Impianti e macchinari: Il decremento, pari a euro 2,5 mila, è rappresentato dalla rottamazione di beni rimovibili di Via Oberdan, ormai divenuti obsoleti.

Il valore residuo di euro 88 mila è rappresentato principalmente dall'impianto fotovoltaico del Giglio, per un valore di euro 63 mila e da altri impianti minori.

Altri beni materiali: Non sono stati effettuati nuovi investimenti ma sono stati eliminati per rottamazione, cespiti per un valore di euro 4 mila.

Immobilizzazioni finanziarie

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

	Partecipazioni in imprese collegate	Totale partecipazioni	Altri titoli
Valore di inizio esercizio			
Costo	6.728.325	6.728.325	16.670
Rivalutazioni	142.216	142.216	-
Svalutazioni	110.117	110.117	16.670
Valore di bilancio	6.760.424	6.760.424	-
Variazioni nell'esercizio			
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	170.976	170.976	-
Totale variazioni	170.976	170.976	-
Valore di fine esercizio			
Costo	6.728.325	6.728.325	16.670
Rivalutazioni	313.192	313.192	-
Svalutazioni	110.117	110.117	16.670
Valore di bilancio	6.931.400	6.931.400	-

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Rama detiene partecipazioni nella società collegata Tiemme Spa. E-Life Srl è stata liquidata con bilancio del 21/12/2018 pertanto è stata stralciata la partecipazione utilizzando il fondo appositamente accantonato negli anni precedenti.

La partecipazione in Tiemme Spa ha subito una rivalutazione di complessivi euro 313 mila di cui:

euro 21 mila nel 2017 derivanti dall'effetto del cambiamento del criterio di valutazione determinato retroattivamente e come tali contabilizzati sul saldo di apertura del patrimonio netto in apposita riserva;

euro 121 mila derivanti dalla quota parte dell'utile 2017 di Tiemme Spa e come tali recepiti nel risultato del 2017;

euro 171 mila derivanti dalla quota parte dell'utile 2018 di Tiemme Spa ed anche questi appostati nella voce D.18 del conto economico.

La voce altri titoli delle immobilizzazioni finanziarie, rappresentata da finanziamenti concessi a E-Life Srl prevalentemente nel corso del 2013, è stata stralciata utilizzando il fondo accantonato appositamente negli anni precedenti.

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.; l'adeguamento a tale valore è stato effettuato mediante stanziamento di un fondo svalutazione crediti che all'inizio dell'anno ammontava ad euro 56 mila e nel corso dell'esercizio è stato totalmente utilizzato a copertura del credito verso E-Life.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti	247.705	(184.885)	62.820	62.820	-
Crediti tributari	73.546	6.251	79.797	20.185	59.612
Crediti verso altri	7.520	90	7.610	640	6.970
Totale	328.771	(178.544)	150.227	120.654	66.582

Crediti verso clienti: Sono prevalentemente rappresentati dai crediti verso Tiemme per canoni di affitto per euro 59 mila. Il residuo di euro 4 mila è relativo a crediti commerciali prevalentemente verso società terze per canoni di affitto.

Crediti tributari: Il credito, pari a euro 80 mila, è così rappresentato:

euro 2 mila per crediti di imposta IVA relativa al mese di dicembre

euro 11 mila per la quota residua di credito IRES da IRAP deducibile degli anni 2008 e 2009 dei quali è incerta la riscossione, motivo per cui negli anni precedenti è stato effettuato l'accantonamento;

euro 60 mila per ritenute subite nel 2010 e chieste a rimborso poiché non riprese in sede di calcolo delle imposte l'anno successivo; a seguito del diniego da parte dell'Agenzia dell'Entrate, Rama ha presentato appello in Commissione tributaria;

euro 7 mila per acconti imposte IRES e IRAP versati nel corso dell'esercizio e crediti d'imposta.

Crediti verso altri: La voce contiene il credito vs. rivendite il cui importo è interamente coperto dal fondo rischi.

Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
depositi bancari e postali	298.129	264.584	562.713
danaro e valori in cassa	823	(44)	779
Totale	298.952	264.540	563.492

Per il dettaglio delle gestioni che hanno generato e assorbito liquidità si rimanda al rendiconto finanziario. E' opportuno ricordare che la provvista di liquidità è funzionale alla sottoscrizione dell'accordo di moratoria alla firma del quale l'azienda avrebbe dovuto pagare gli interessi a partire dal 1° gennaio 2016. Sottoscrizione attesa dai primi mesi del 2016.

Ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	6.666	215	6.881
Totale ratei e risconti attivi	6.666	215	6.881

I risconti attivi sono rappresentati prevalentemente da premi assicurativi e imposte di registro annualità successive per i contratti di affitto di competenza dei futuri esercizi.

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi 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

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni - Incrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	1.653.964	-	-	1.653.964
Riserva legale	347.929	-	-	347.929
Riserva straordinaria	2.186.318	-	-	2.186.318
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	20.806	-	-	20.806
Varie altre riserve	-	1	-	1
Totale altre riserve	2.207.125	-	-	2.207.125
Utili (perdite) portati a nuovo	(1.225.244)	(329.094)	-	(1.554.338)
Utile (perdita) dell'esercizio	(329.093)	329.093	(104.230)	(104.230)
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(1.139.492)	-	-	(1.139.492)
Totale	1.515.188	-	(104.230)	1.410.958

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	1.653.964	B;C		1.653.964
Riserva legale	347.929	B		347.929
Riserva straordinaria	2.186.318	B;C		2.186.318
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	20.806	B		20.806
Varie altre riserve	1	B		1
Totale altre riserve	2.207.126			2.207.126
Utili (perdite) portati a nuovo	(1.554.338)			(1.554.338)
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(1.139.492)			(1.139.492)

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Totale	1.515.188			1.515.188
Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro				

La riserva da rivalutazione delle partecipazioni accoglie gli effetti retroattivi del cambiamento di criterio di valutazione della partecipata Tiemme Spa con quello del metodo del patrimonio netto.

Fondi per rischi e oneri

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
Altri fondi	122.777	5.000	18.773	(13.773)	109.004
Totale	122.777	5.000	18.773	(13.773)	109.004

Nell'esercizio 2018 sono stati accantonati:

euro 5 mila da utilizzare per le sanzioni e oneri legati alle imposte anni precedenti che perverranno nel corso degli anni successivi.

L'utilizzo di euro 19 mila fa invece riferimento alle sanzioni e oneri legati alle imposte anni precedenti pervenute nel corso dell'esercizio.

I fondi residui per rischi e oneri ammontano complessivamente a 109 mila euro.

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	10.444.118	406.191	10.850.309	10.716.451	133.859
Debiti verso fornitori	87.633	(32.460)	55.173	55.173	-
Debiti tributari	540.610	(132.533)	408.077	151.792	256.285
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	18	18	18	-
Altri debiti	54.012	2.596	56.608	12.885	43.723
Totale	11.126.373	243.812	11.370.185	10.936.319	433.867

Debiti verso banche: La voce contiene anche il rateo degli interessi maturati e non pagati.

Il debito ammonta a euro 10,8 milioni. Il debito verso il sistema bancario è aumentato complessivamente di euro 406 mila per la capitalizzazione nel debito dei ratei e degli interessi maturati e non pagati.

Di seguito si riportano i debiti per singolo istituto, calcolati sulla base degli interessi contrattuali in corso. Contengono inoltre i debiti per le rate maturate e non pagate dei finanziamenti a medio lungo termine oltre agli interessi di mora calcolati sugli interessi esigibili e non pagati e sul finanziamento di BNL.

PROSPETTO BANCHE RAMA

Istituto	Garanzia	Saldo	Interessi maturati	Totale	Di cui a BT	Di cui a ML
UBI Banca c/c ipotecario	Ipoteca	2.383.455	277.115	2.660.570	2.660.570	
Banca Mps Spa c/c		233.007	15.785	248.791	248.791	
Banca Mps Spa c/c ipotecario	Ipoteca	1.999.535	135.090	2.134.624	2.134.624	
Unipol Banca		1.222.819	101.049	1.323.868	1.323.868	
Banca Nazionale del lavoro chirografario		1.075.630	392.206	1.467.837	1.467.837	
Banca Nazionale del lavoro c/c		927.395		927.395	927.395	
Banca Tema		135.188		135.188	1.330	133.859
Cassa di Risparmio di Firenze		1.134.619	207.271	1.341.890	1.341.890	
Unicredit / doBank		610.147		610.147	610.147	
Totale		9.721.794	1.128.516	10.850.310	10.716.452	133.859

Debiti verso fornitori: Ammontano complessivamente a 55 mila euro e sono rappresentati da: importi ancora dovuti ai professionisti della procedura, euro 32 mila, debiti verso organi di controllo e altri professionisti e fornitori, euro 23 mila.

Debiti tributari: Ammontano complessivamente a euro 408 mila e sono rappresentati da: altri tributi verso enti locali, euro 136 mila, imposte rateizzate, euro 271 mila, altre minori, euro 1 mila.

Si segnala che nel corso dell'esercizio è iniziato il rientro tramite rateizzazione di IRES 2015.

Altri debiti: Ammontano complessivamente a euro 57 mila e sono rappresentati da: debiti verso Enti Pubblici, euro 26 mila, depositi cauzionali ricevuti, euro 18 mila, debiti diversi, euro 13 mila..

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I debiti assistiti da garanzie reali ammontano complessivamente a euro 4.383 milioni e sono rappresentati dai seguenti:

Banca Etruria c/c ipotecario, residuo euro 2,383 milioni.

MPS c/c ipotecario, residuo euro 2,000 milioni

Ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	665	(377)	288
Totale ratei e risconti passivi	665	(377)	288

La voce contiene quote di ricavi relativi al recupero di imposte di registro per annualità successive sugli affitti attivi.

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, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi.

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.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni: Ammontano a euro 647 mila e sono interamente rappresentati da fitti attivi:

verso Tiemme, euro 546 mila,

verso altri, euro 101 mila.

Altri ricavi e proventi: Ammontano a euro 16 mila e sono rappresentati da:

sopravvenienze attive, pari a euro 11 mila;

recupero spese gestione immobile Giglio pari a euro 3 mila;

altri minori, pari a euro 2 mila.

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.

Valore e Costi della produzione – Dettaglio

Di seguito si riporta il dettaglio del Valore e Costi della Produzione

Voce	Descrizione	Dettaglio	2018	2017	Variaz. assoluta	Variaz. %
------	-------------	-----------	------	------	------------------	-----------

Voce	Descrizione	Dettaglio	2018	2017	Variaz. assoluta	Variaz. %
1)	<i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>					
		Affitti attivi	646.593	645.460	1.133	-
		Sopravvenienze attive ricavi es. prec.	164	-	164	-
		Totale	646.757	645.460	1.297	
	<i>Ricavi e proventi diversi</i>					
		Ricavi accessori diversi	12	8	4	50
		Sopravvenienze attive da gestione ordin.	1.370	1.510	(140)	(9)
		Conto Energia fotovolta.	468	6.437	(5.969)	(93)
		Diverse/rimborsi di spesa	1.624	2.159	(535)	(25)
		Altri ricavi e proventi	3.254	2.197	1.057	48
		Differenza di arrotondamento all' EURO	1	1	-	-
		Sopravv.attive da eventi str./es.prec.	9.695	14.958	(5.263)	(35)
		Totale	16.424	27.270	(10.846)	
6)	<i>Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</i>					
		Sopravv.pass.acquisti ev.str./es.prec.	-	167	(167)	(100)
		Totale	-	167	(167)	
7)	<i>Costi per servizi</i>					
		Energia elettrica	3.252	2.192	1.060	48
		Spese manut.impianti e macchin.propri	850	1.250	(400)	(32)
		Sopravv.pass.servizi ev.str./es.prec.	2.294	-	2.294	-
		Consulenze amministrative e fiscali	21.732	4.089	17.643	431
		Consulenze tecniche	2.288	-	2.288	-
		Consulenze legali	38.527	36.718	1.809	5
		Compensi amministratori	12.000	8.000	4.000	50
		Rimborso spese Amministr.	-	528	(528)	(100)
		Compensi collegio sindacale	15.413	16.155	(742)	(5)
		Rimborsi spese collegio sindacale	521	869	(348)	(40)
		Contributi previdenziali amministratori	2.602	1.588	1.014	64
		Premi INAIL soci/titolari	88	27	61	226
		Rimborsi chilometrici amministratori	119	1.085	(966)	(89)
		Inserzioni/pubblicazioni	-	2.045	(2.045)	(100)

Voce	Descrizione	Dettaglio	2018	2017	Variaz. assoluta	Variaz. %
		Spese postali	20	34	(14)	(41)
		Altri premi assicurativi	8.360	8.433	(73)	(1)
		Assic.dip.ti+dir.+CdA+CS	4.890	4.890	-	-
		Assicurazioni RCT/RCO	985	1.000	(15)	(1)
		Spese generali varie	121.714	120.330	1.384	1
		Spese condominiali e varie	4.709	4.885	(176)	(4)
		Commissioni e spese bancarie	3.112	3.847	(735)	(19)
		Totale	243.476	217.965	25.511	
a)	<i>Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>					
		Amm.to civil.altri beni immateriali	1.500	1.500	-	-
		Totale	1.500	1.500	-	
b)	<i>Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>					
		Amm.to civilist. terreni e fabbricati	115.701	115.701	-	-
		Amm.to civil. impianti e macchinari	3.978	4.396	(418)	(10)
		Amm.to civil. impianti specifici	9.664	9.664	-	-
		Amm.to civilistico altri beni materiali	37	36	1	3
		Totale	129.380	129.797	(417)	
13)	<i>Altri accantonamenti</i>					
		Accantonamento altri fondi e spese	5.000	11.053	(6.053)	(55)
		Totale	5.000	11.053	(6.053)	
14)	<i>Oneri diversi di gestione</i>					
		Valori bollati	70	134	(64)	(48)
		IMU	80.017	77.668	2.349	3
		Diritti camerali e di segreteria	163	135	28	21
		TASI	3.736	3.736	-	-
		Imposta di registro e concess. govern.	3.983	2.646	1.337	51
		Tassa raccolta e smaltimento rifiuti	1.734	1.847	(113)	(6)
		Altre imposte e tasse	5.173	5.745	(572)	(10)
		Sanzioni, penalit? e multe	-	6.253	(6.253)	(100)
		Perdite su crediti	12.230	-	12.230	-
		Arrotondamenti passivi diversi	4	-	4	-
		Minusvalenza da alienaz./elimin.cespiti	875	-	875	-

Voce	Descrizione	Dettaglio	2018	2017	Variaz. assoluta	Variaz. %
		Sopr.pass.oneri div.gest.str./es.prec.	3.766	632	3.134	496
		Totale	111.751	98.796	12.955	
	<i>Proventi diversi dai precedenti da altre imprese</i>					
		Interessi attivi su c/c bancari	3.277	166	3.111	1.874
		Interessi attivi diversi	-	1.291	(1.291)	(100)
		Totale	3.277	1.457	1.820	
	<i>Interessi ed altri oneri finanziari verso altre imprese</i>					
		Interessi passivi bancari	291.131	415.691	(124.560)	(30)
		Interessi passivi su mutui	9.044	14.194	(5.150)	(36)
		Interessi passivi di mora	107.336	190.296	(82.960)	(44)
		Sop.pas.on.fin.vs.altri str./prec.	4.954	-	4.954	-
		Totale	412.465	620.181	(207.716)	
a)	<i>Rivalutazioni di partecipazioni</i>					
		Rivalutazione partecipazione infragruppo	170.976	121.410	49.566	41
		Totale	170.976	121.410	49.566	
a)	<i>Svalutazioni di partecipazioni</i>					
		Sval.partecipaz.in altre imprese	-	2.000	(2.000)	(100)
		Totale	-	2.000	(2.000)	
	<i>Imposte relative a esercizi precedenti</i>					
		Sop.pass.imp.dir. e oneri acc.es.prec.	266	168	98	58
		Sop.attive imp.dirette esercizi preced.	(552)	(1.702)	1.150	(68)
		Totale	(286)	(1.534)	1.248	
21)	<i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>					
		Conto Economico	(104.230)	(329.093)	224.863	(68)
		Totale	(104.230)	(329.093)	224.863	
	<i>Imposte correnti sul reddito d'esercizio</i>					
		IRES corrente	24.683	29.660	(4.977)	(17)
		IRAP corrente	13.695	15.105	(1.410)	(9)
		Totale	38.378	44.765	(6.387)	

Si segnala che le voci "Consulenze legali" e "Consulenze amministrative e fiscali" sono quasi interamente rappresentate dal costo dei professionisti incaricati di seguire i rapporti col sistema bancario.

Proventi e oneri finanziari

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

Seppure alla data di redazione della presente relazione non si sia ancora giunti alla formalizzazione di un accordo di moratoria e revisione dei tassi, nel corso dell'esercizio alcuni istituti hanno rivisto gli interessi con effetto a partire dal 1 gennaio 2018. Da qui la diminuzione di oltre 200 mila euro rispetto all'esercizio precedente. Si precisa che tale tasso risente ancora degli interessi di mora applicati da alcuni istituti pur in presenza di un tavolo di trattativa che avrebbe dovuto sospendere l'applicazione.

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

La voce contiene la rivalutazione della partecipazione nella impresa collegata Tiemme Spa per effetto dell'applicazione del principio di valorizzazione al patrimonio netto. L'importo corrisponde al 2,4% del valore medio della partecipazione.

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 sono rappresentate da IRAP per euro 14 mila e IRES per euro 25 mila.

Nota integrativa, altre informazioni

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

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

Nel seguente prospetto sono espone 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	Sindaci
Compensi	14.809	15.934

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non esistono impegni, garanzie o passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere operazioni con parti correlate, riferite a:

fitti attivi a Tiemme Spa, euro 546 mila;

oneri per service amministrativo da Tiemme Spa, euro 121 mila.

Si tratta di operazioni concluse a condizioni di mercato..

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

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio che abbiano inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico.

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.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Nel corso del 2018 la società non ha percepito contributi o vantaggi economici di cui all'art. 1 comma 125 Legge 124/2017

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.

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 31/12/2018 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

GROSSETO, 29/05/2019

Per il Consiglio di Amministrazione

Guido Delmirani, Presidente

