



*... per la Città!*

**LUPIAE SERVIZI SPA**

SOCIETA' CON SOCIO UNICO  
VIA STAMAPACCHIA N. 17 - 73100 LECCE  
P.I. 3423780752

**RELAZIONE SULLA GESTIONE**  
**redatta ai sensi degli artt. 2428 e 2447 C.C.**

**Bilancio chiuso al 31.12.2017**

---

***Consiglio di Amministrazione***  
***21 agosto 2018***

Three handwritten signatures in black ink are located at the bottom right of the page. The first signature is a large, stylized cursive 'L'. The second is a more complex cursive signature. The third is a signature enclosed within a hand-drawn rectangular box.

## **CARICHE SOCIALI E ORGANISMI DI CONTROLLO**

### **Consiglio di Amministrazione**

Presidente

Avv. Tatiana Turi

Consiglieri

Avv. Gabriele Ciardo

Rag. Luciana De Giorgi

### **Collegio Sindacale**

Presidente

Rag. Fabio Campobasso

Sindaci Effettivi

Dott.ssa Paola Martina

Dott. Ruggero Delli Noci

### **Revisore Legale**

Dott. Antonio Carlà



2

## **INDICE**

Premessa

1.Servizi svolti dalla Società

2.Andamento della gestione - Analisi situazione patrimoniale, economica e finanziaria

3.Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti ed imprese sottoposte al controllo di queste ultime

4.Investimenti

5.Attività di ricerca e sviluppo

6.Informazioni ai sensi dell'art. 2428, comma 2 e comma 3, punto 6-bis, del Codice Civile

7. Fatti di rilievo

8. Sedi secondarie

9.Iniziative che la società intende assumere per la continuazione del processo di risanamento della gestione e per il mantenimento delle condizioni di continuità aziendale

10.Provvedimenti da assumere ex art. 2447 c.c.



## **Premessa**

La presente relazione, redatta ai sensi degli artt. 2428 e 2447 del c.c., presenta un'analisi della situazione della Società, dell'andamento e del risultato della gestione nel suo complesso, nonché una descrizione dei principali rischi e incertezze a cui la Società è esposta.

Preliminarmente, si fa presente che il Consiglio di Amministrazione si è avvalso del maggior termine di approvazione del bilancio, per i fatti di rilievo (presunta svalutazione del valore dei terreni conferiti dal socio unico e presunta inconfiribilità a titolo di proprietà del terreno sito in via Cicolella), intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio, la cui valutazione ha richiesto l'acquisizione di specifici pareri tecnici e legali, considerati gli effetti che gli stessi avrebbero potuto determinare sui dati di bilancio ( cfr. par. 7 - Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura di esercizio)

In data 31.05.2018, il Consiglio di Amministrazione, deliberava l'approvazione della Bozza di Bilancio sociale chiuso al 31.12.2017, dalla quale risultava una perdita di periodo pari a Euro 1.430.785, comportante l'erosione per oltre un terzo del capitale sociale e la riduzione del medesimo al di sotto del minimo legale.

Su tale bozza di bilancio, il Revisore Unico e il Collegio Sindacale della società, formulavano il proprio parere con dei rilievi.

Più specificatamente, con riferimento al rilievo relativo al fondo rischi cause varie, il Revisore Unico, rilevava l'inadeguatezza dello stesso, sottolineando l'opportunità di procedere ad un impinguamento, previa valutazione del grado di rischio connesso ai contenziosi in essere, affinché la società non si trovi a fronteggiare rilevanti sopravvenienze passive nel caso di soccombenza.

Il Consiglio di Amministrazione, preso atto delle osservazioni del Revisore, ha ritenuto di adeguare il fondo rischi in relazione al contenzioso tra Lupiae e il Comune di Novoli, ed in particolare al procedimento pendente innanzi alla Corte di Cassazione (Ricorso n. 14923/2016), avente ad oggetto, la richiesta di pagamento della somma di euro 1.444.117,40, a titolo di adeguamento dei costi per il servizio di smaltimento RSU effettuato sul territorio del Comune di Novoli, negli anni 2003-2006.



Si è proceduto pertanto, a richiedere al legale della società apposito parere circa la valutazione del rischio soccombenza; lo stesso, con nota del 26.07.2018 Prot. 1389, ha attestato che: *“ La domanda di Lupiae Servizi SpA, malgrado l'incertezza derivante dall'alea processuale e dalle decisioni sfavorevoli in primo e secondo grado, è fondata ed il ricorso per Cassazione ha evidenziato le incongruenze della sentenza della Corte di Appello ed i corretti criteri ermeneutici di interpretazione del contratto di appalto. Il rischio di soccombenza va classificato possibile”*.

Sulla base del parere pervenuto, il Consiglio di Amministrazione, ha costituito un fondo di euro 617.032, pari al 50% del credito iscritto in bilancio.

In data 14.06.2018, veniva convocata l'Assemblea Ordinaria e Straordinaria, per il giorno 29.06.2018. Tale Assemblea veniva rinviata a causa dell'impossibilità da parte del CdA di predisporre e di adottare nei tempi opportuni, il piano di risanamento previsto dal Decreto Madia, in considerazione della complessità delle valutazioni da effettuarsi.


Nelle more della seconda convocazione dell'Assemblea, sono emerse ulteriori circostanze, di seguito riportate, che hanno determinato la necessaria modifica della Bozza di Bilancio al 31.12.2017, approvata dal Consiglio di Amministrazione, in data 31.05.2018.

Ciò ha causato, necessariamente, l'impossibilità di riconvocare l'Assemblea Ordinaria e Straordinaria, entro il 29 luglio 2018, e la deroga dei termini di convocazione della stessa, ben oltre i 180 gg previsti dal c.c..

Circostanze, che sono state comunicate al Socio con nota del 20.07.2018 Prot. 658/2018.

### **1. Servizi svolti dalla Società**

Alla data di redazione della presente relazione, LUPIAE SERVIZI SPA svolge i sotto indicati servizi in favore del Comune di Lecce, in virtù di convenzioni la cui scadenza iniziale, fissata al 31.12.2017, è stata prorogata alla data del 31.12.2018, con nota del 29.01.2018 prot. n. 0018205/2018, a firma del Sindaco.



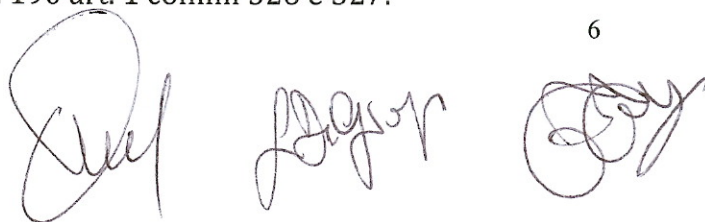
### ***SERVIZI SVOLTI IN FAVORE DEL SOCIO COMUNE DI LECCE***

1. Gestione dei servizi Portierato, Pulizia, Sepoltura nel cimitero cittadino del Comune di Lecce;
  2. Manutenzione dei Plessi Scolastici;
  3. Gestione del servizio di Trasporto Scuolabus, trasporto Portatori di Handicap e bidellaggio;
  4. Gestione del servizi di Portierato e Custodia Interna delle Sale Espositive, Strutture Monumentali ed altro;
  5. Servizio di Custodia e Manutenzione Impiantistica Sportiva;
  6. Gestione del servizio di sportello Front-office ufficio Urbanistica;
  7. Gestione del servizio di sportello Front-Office dei Mercati, delle Fiere e delle Manifestazioni su Aree Pubbliche;
  8. Gestione del servizio di prima informazione e portierato per l'utenza presso gli Uffici Comunali e Servizio di interfaccia utenza;
  9. Gestione del servizio di Pulizia Immobili di Proprietà Comunale o tenuti in fitto ad uso uffici o per fini istituzionali;
  10. Servizio di Manutenzione del Verde Pubblico Cittadino, di Manutenzione del Verde Pubblico Cimiteriale e dei Campi di Inumazione;
  11. Servizio di Facchinaggio e Trasporto e Piccoli Interventi occorrenti nell'ambito degli Immobili Comunali;
  12. Servizio di Manutenzione Patrimonio Stradale Comunale;
- Considerata la anti-economicità della convenzione, si è convenuto con il Socio, per il futuro, di rinunciare al servizio suddetto.
13. Servizi di assistenza domiciliare, gestione centri Sociali, *Front Office* Sportello Casa, bidellaggio presso l'Asilo Nido "A.Beslam".

### ***SERVIZI SVOLTI IN FAVORE DEL MINISTERO DI GIUSTIZIA***

Inoltre, sempre alla data di redazione della presente relazione, Lupiae Servizi SpA, continua a svolgere i seguenti servizi in regime di proroga per conto del Ministero di Giustizia, a seguito di subentro *ex lege* nei relativi contratti in virtù di quanto previsto dal comma 2) dell'art. 1 della Legge 24 aprile 1941, n. 392, come modificato dalla Legge 23/12/2014 n. 190 art. 1 commi 526 e 527:

6



1. Servizio Vigilanza armata e non armata dei varchi carrai e pedonali presso Palazzo di Giustizia M. De Pietro;
2. Servizio di attesa e custodia presso Corte di Appello Civile, Tribunale Civile via Brenta e Tribunale per i Minorenni;
3. Gestione del servizio di Manutenzione ed Adeguamento degli Edifici adibiti a sede degli Uffici Giudiziari;
4. Servizio di pulizia immobili destinati a Strutture Giudiziarie.

Tutti i servizi sopra elencati, saranno espletati dall'azienda in favore del Ministero, in regime di proroga, sino alla data del 31.12.2018 ( ad eccezione del servizio di attesa e custodia la cui scadenza è prevista per il 30.09.2018). Successivamente, i servizi, dovrebbero essere affidati dal Ministero ad altro gestore, mediante gara, con l'applicazione della clausola di assorbimento del personale.

Con riferimento, in particolare, al servizio di cui al punto 1. (Servizio Vigilanza armata e non armata dei varchi carrai e pedonali presso Palazzo di Giustizia M. De Pietro), considerata la non adeguatezza economica dell'importo corrisposto dal Ministero, l'azienda, comunicherà allo stesso, la non disponibilità alla continuazione del servizio a decorrere dal 01.01.2019.

## **2. Andamento della gestione - analisi situazione patrimoniale economica e finanziaria**

La presente relazione, è stata predisposta da parte del Consiglio di Amministrazione, allo scopo di illustrare la situazione patrimoniale ed economica della società Lupiae Servizi S.p.A. al 31 dicembre 2017, da sottoporre all'Assemblea ordinaria e straordinaria della società.

Il bilancio di esercizio al 31.12.2017, si chiude, con un risultato negativo pari ad € 1.372.668.

### ***Sintesi andamento risultati esercizio 2011-2017***

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
- 2.594.017	- 1.806.858	- 1.099.612	20.891	9.090	19.256	- 1.372.668



Per effetto della perdita di periodo, risulta azzerato il capitale sociale e le riserve disponibili, e si determina un deficit patrimoniale pari ad € 1.273.431.

**Tale situazione determina la fattispecie prevista dall'art. 2447 del Codice Civile.**

### **Ragioni della perdita di esercizio**

Le motivazioni della perdita di esercizio, sono essenzialmente riconducibili alle seguenti componenti:

- A) Minor fatturato aziendale su servizi a chiamata;
- B) Ritardato e difficoltoso posizionamento della società sul libero mercato;
- C) Soccombenza contenzioso;
- D) Adeguamento fondo rischi;
- E) Impossibilità a procedere alla vendita degli *asset* patrimoniali;
- F) Riconciliazione debiti / crediti con il Socio Comune di Lecce, per fatture emesse e da emettere, negli esercizi precedenti.

### **A. Minor fatturato aziendale su servizi a chiamata**

La perdita è in parte riconducibile al **mancato fatturato** per mancanza di commesse da parte del Socio e del Ministero, relativamente ai servizi a chiamata, inferiori rispetto al *budget* iniziale previsto, per un importo pari a Euro 264.000, e così meglio specificato:

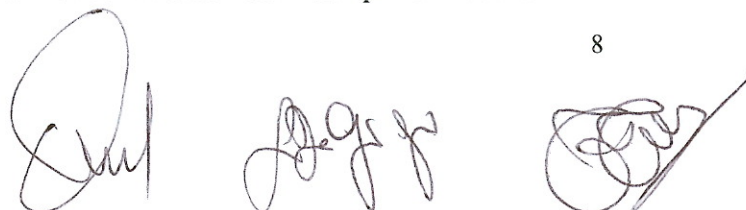
SOCIO COMUNE LECCE	EURO 159.000,00
MINISTERO	EURO 105.000,00
MANCATO FATTURATO	EURO 264.000,00

### **B) Ritardato posizionamento della Società sul libero mercato**

In data 08.05.2017, in sede di Assemblea straordinaria, si provvedeva a modificare lo statuto societario, adeguandolo al D. Lgs. n. 175 del 19 agosto 2016. L'art. 17 del nuovo Statuto (Fatturato aziendale - Limiti) prevede la possibilità per la Società di svolgere servizi anche in favore di soggetti diversi dal Socio Unico nel limite del 20% del proprio fatturato.

La modifica statutaria avvenuta, a causa delle alternanti incertezze normative, solo nel mese di giugno, ha certamente inciso sui tempi di avvio del

8





posizionamento della società sul libero mercato con la conseguente impossibilità di raggiungere i ricavi così come previsti nel P.I.. A ciò si aggiunge, anche, che la cronica carenza di personale nei settori operativi, nonché, l'impossibilità di avviare un piano degli investimenti, a causa della mancata vendita degli *asset* patrimoniali, compromette negativamente l'espletamento dei servizi in favore di soggetti terzi.

### **C) Soccombenza contenzioso**

Con sentenza del 4 gennaio 2018, la Corte di Appello, ha confermato la sentenza del Trib. di Lecce n. 1469/2014, e condannato la società Lupiae Servizi al pagamento della somma pari a Euro 88.000, a titolo di penale, oltre interessi e spese legali in favore del Comune di Novoli per un totale complessivo pari a Euro 103.000.

### **D) Adeguamento fondo rischi**

Si rimanda al paragrafo "Premessa" della presente relazione, pagg. 4-5.

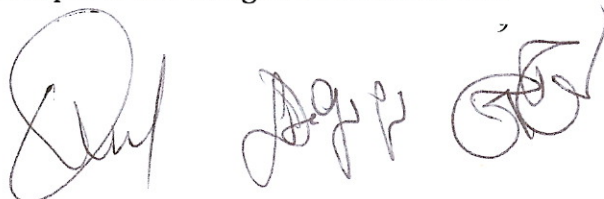
### **E) Impossibilità a procedere all'alienazione degli *asset* patrimoniali**

La mancata alienazione degli *asset* patrimoniali, per le motivazioni di seguito rappresentate, nei tempi e modalità previsti nel P.I. 2017-2019, approvato dal Consiglio Comunale, in data 27.12.2016, ha aggravato la situazione finanziaria della società, con evidenti conseguenze sul risultato economico dell'esercizio in corso in termini di maggiori sanzioni, interessi e oneri finanziari. A solo titolo semplificativo, si evidenzia che gli oneri finanziari, per il solo 2017, hanno inciso sul bilancio di esercizio, per Euro 270.000,00.

### **F) Riconciliazione debiti / crediti con il Socio Comune di Lecce**

Nei primi mesi dell'anno 2018 è stata avviata tra Lupiae Servizi SpA e il Comune di Lecce, una procedura di riconciliazione crediti/debiti maturati dalla società al 31.12.2017, per prestazioni eseguite negli anni 2009-2016, inerenti i lavori di manutenzione strade, edilizia scolastica, facchinaggio e verde.

Parte dei crediti vantati sono stati riconciliati, mentre per un'altra parte (pari ad Euro 295.000), in mancanza di attestazione da parte dei Dirigenti comunali e al



solo fine di evitare un contenzioso con il Socio, si è ritenuto di procedere allo stralcio.

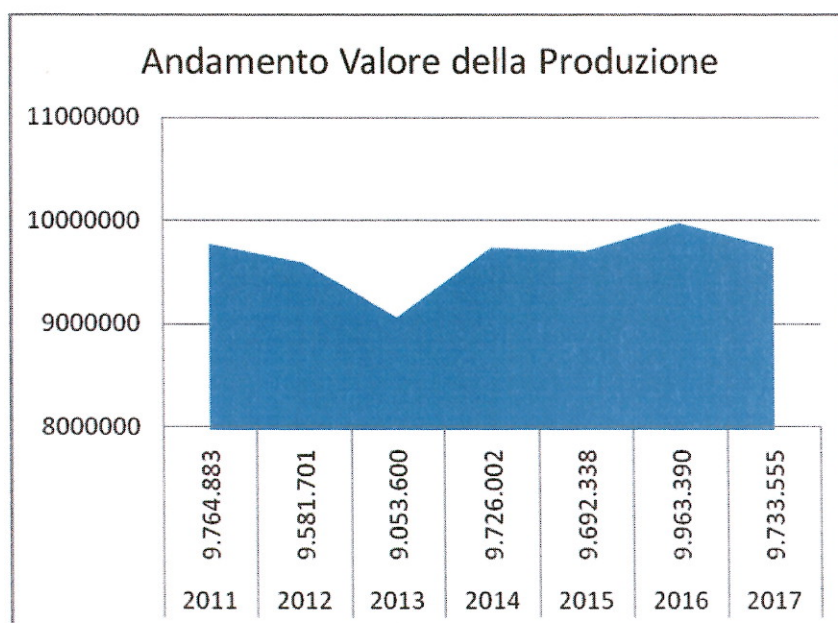
Si rimanda al contenuto della nota integrativa.

Nelle tabelle e nei grafici che seguono sono riportate le dinamiche del valore della produzione, del costo della produzione e del costo del personale nel periodo 2011-2017.

### **VALORE DELLA PRODUZIONE**

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
9.764.883	9.581.701	9.053.600	9.726.002	9.692.338	9.963.390	9.733.555

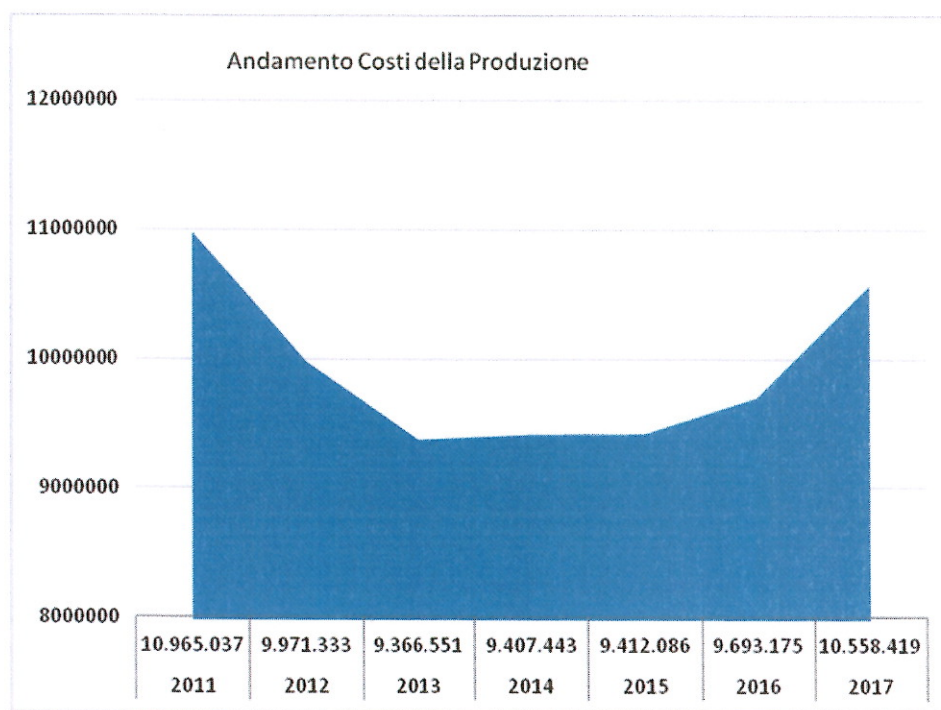
Valore produzione 2011-2017



## **COSTI DELLA PRODUZIONE**

<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
12.082.606	10.965.037	9.971.333	9.366.551	9.412.086	9.693.175	10.805.251

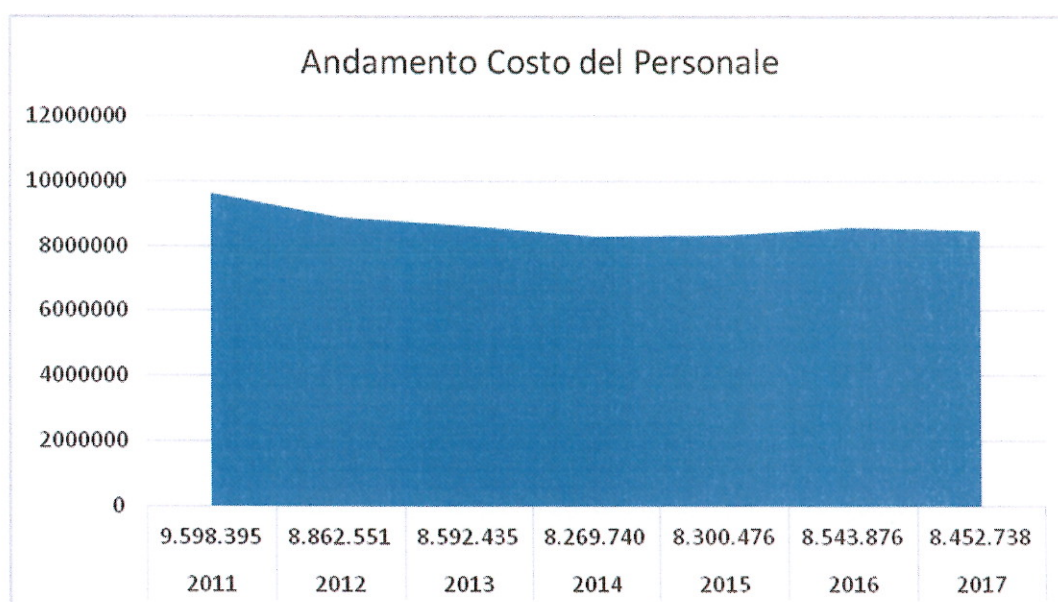
Costi della produzione 2011-2017



## **COSTO DEL PERSONALE**

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
9.598.395	8.862.551	8.592.435	8.269.740	8.300.476	8.543.876	8.452.738

Costi del personale 2011-2017

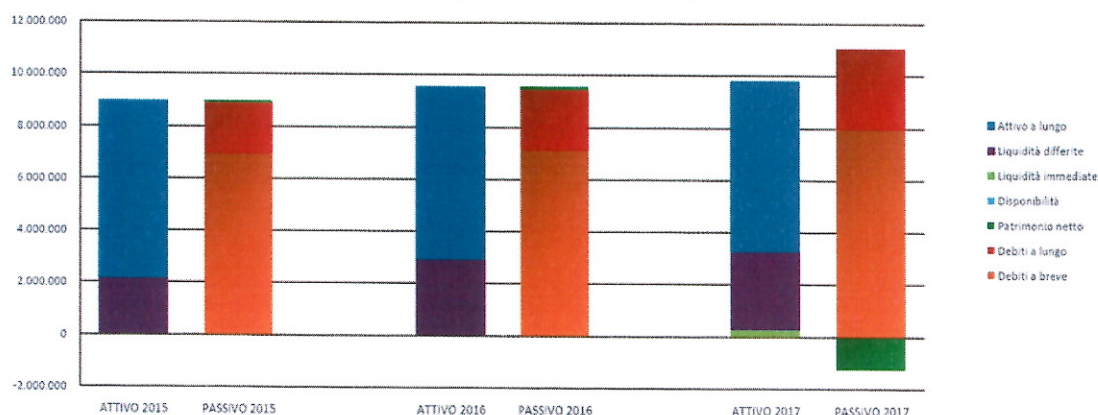


Nel rimandare al contenuto della Nota Integrativa per l'analisi dettagliata delle singole componenti di costo e ricavo che hanno determinato il risultato negativo del periodo, al fine di rendere più agevole l'analisi dell'andamento economico della gestione nonché di fornire informazioni sulla situazione patrimoniale e finanziaria della società, qui di seguito si riportano, lo stato patrimoniale riclassificato secondo criteri di liquidità, il conto economico riclassificato secondo il criterio del valore aggiunto, il rendiconto finanziario, la posizione finanziaria netta e i principali indici utilizzati dalla prassi professionale per l'analisi di bilancio.

## Stato Patrimoniale

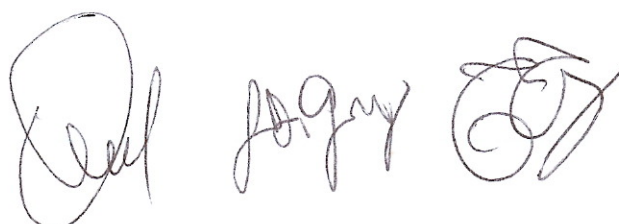
	2015		2016		2017	
	€	%	€	%	€	%
Immobilizzi materiali netti	4.429.662	49,5%	4.456.930	46,8%	4.459.855	45,6%
Immobilizzi immateriali netti	298.029	3,3%	273.456	2,9%	248.882	2,5%
Crediti oltre 12 mesi	2.045.471	22,8%	1.856.348	19,5%	1.806.148	18,5%
<b>TOTALE ATTIVO A LUNGO</b>	<b>6.773.162</b>	<b>75,6%</b>	<b>6.586.734</b>	<b>69,2%</b>	<b>6.514.885</b>	<b>66,6%</b>
Rimanenze	15.713	0,2%	16.321	0,2%	23.849	0,2%
Liquidità differite	2.165.691	24,2%	2.901.048	30,5%	2.976.559	30,4%
Liquidità immediate	174	0,0%	14.830	0,2%	269.012	2,8%
<b>TOTALE ATTIVO A BREVE</b>	<b>2.181.578</b>	<b>24,4%</b>	<b>2.932.199</b>	<b>30,8%</b>	<b>3.269.420</b>	<b>33,4%</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>8.954.740</b>	<b>100,0%</b>	<b>9.518.933</b>	<b>100,0%</b>	<b>9.784.305</b>	<b>100,0%</b>
Patrimonio netto	79.981	0,9%	99.237	1,0%	-1.273.431	-13,0%
Fondi per rischi e oneri	48.904	0,6%	33.747	0,4%	650.779	6,7%
Trattamento di fine rapporto	1.526.009	17,0%	1.507.636	15,8%	1.509.354	15,4%
<b>TOTALE DEBITI A LUNGO</b>	<b>1.946.415</b>	<b>21,7%</b>	<b>2.335.350</b>	<b>24,5%</b>	<b>3.096.433</b>	<b>31,7%</b>
<b>TOTALE DEBITI A LUNGO + PN</b>	<b>2.026.396</b>	<b>22,6%</b>	<b>2.434.587</b>	<b>25,6%</b>	<b>1.823.002</b>	<b>18,6%</b>
<b>TOTALE DEBITI A BREVE</b>	<b>6.928.344</b>	<b>77,4%</b>	<b>7.084.346</b>	<b>74,4%</b>	<b>7.961.303</b>	<b>81,4%</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>8.954.740</b>	<b>100,0%</b>	<b>9.518.933</b>	<b>100,0%</b>	<b>9.784.305</b>	<b>100,0%</b>

Composizione Stato Patrimoniale



Nel corso del 2017 i debiti, al netto dei risconti passivi relativi a servizi del 2018 fatturati anticipatamente, sono complessivamente aumentati rispetto all'esercizio 2016, per un importo pari a € 517.100,00.

Per l'analisi della loro natura e scadenza si rimanda a quanto riportato in Nota Integrativa. Si evidenzia che i debiti tributari e previdenziali registrano un incremento di € 411.858,00 come da dettaglio riportato in Nota Integrativa.

 13

Si osserva che il mancato versamento delle ritenute fiscali per lavoro dipendente relative all'anno 2017, per non incorrere in sanzioni penali, deve essere sanata, o quanto meno ridotta al di sotto di 150 K-euro, avvalendosi dell'istituto del ravvedimento operoso, entro e non oltre, il prossimo 31 ottobre 2018.


Si ribadisce ancora che la mancata vendita, almeno parziale, dei terreni di proprietà aziendale, ha determinato il mancato avvio del piano degli investimenti e ha contribuito al mancato raggiungimento dell'equilibrio finanziario ed economico previsto. **La monetizzazione degli asset patrimoniali, continua a rappresentare, la principale azione strategica per il risanamento e il rilancio della società.**

Per far fronte alla persistente crisi di liquidità, si è necessariamente fatto ricorso al finanziamento basato sull'anticipazione dei contratti di servizio.

Pertanto, al 31.12.2017, il sistema bancario ha anticipato i ricavi contrattuali per servizi da svolgere nei primi mesi dell'esercizio 2018. Inoltre, il rimborso graduale dell'anticipazione concessa dal Socio a dicembre 2017, ha ulteriormente aggravato lo squilibrio finanziario esistente per l'esercizio in corso.

Si ribadisce che i flussi finanziari mensili sono tutt'ora influenzati da alcune procedure di dilazione in corso, riguardanti, sia i contributi Inps e Inail relativi agli esercizi 2016 e 2017, che il debito IRAP per gli esercizi 2012, 2013, 2014, 2015 e 2016 con un esborso complessivo mensile pari a circa 50 K-euro.

Quindi, i flussi di cassa in entrata, oramai individuabili nei crediti per servizi svolti nel mese precedente, considerati i piani di rientro già illustrati, sono in grado di dare solo parziale copertura alle uscite di cassa correnti, rappresentate prevalentemente dalle retribuzioni mensili al lordo delle cessioni e fondi di quiescenza, dalle dilazioni in corso e dalle forniture abituali, necessarie per lo svolgimento dei servizi manutentivi.

  
14

## Conto Economico a valore aggiunto

	2015		2016		2017	
	€	% ricavi	€	% ricavi	€	% ricavi
(+) Ricavi dalle vendite e prestazioni	9.577.530	98,8%	9.895.723	99,3%	9.622.268	99,9%
(+) Altri ricavi	114.808	1,2%	67.667	0,7%	12.628	0,1%
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>9.692.338</b>	<b>101,2%</b>	<b>9.963.390</b>	<b>100,7%</b>	<b>9.634.896</b>	<b>100,1%</b>
(-) Acquisti di merci	(225.035)	2,3%	(208.660)	2,1%	(241.433)	2,5%
(-) Acquisti di servizi	(465.805)	4,9%	(552.866)	5,6%	(544.240)	5,7%
(-) Godimento beni di terzi	(131.059)	1,4%	(150.973)	1,5%	(115.589)	1,2%
(-) Oneri diversi di gestione	(243.913)	2,5%	(182.225)	1,8%	(129.800)	1,3%
(+/-) Variazione rimanenze materie prime	4.066	0,0%	609	0,0%	7.528	0,1%
<b>Costi della produzione</b>	<b>(1.061.746)</b>	<b>11,1%</b>	<b>(1.094.115)</b>	<b>11,1%</b>	<b>(1.023.534)</b>	<b>10,6%</b>
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>8.630.592</b>	<b>90,1%</b>	<b>8.869.275</b>	<b>89,6%</b>	<b>8.611.362</b>	<b>89,5%</b>
(-) Costi del personale	(8.300.476)	86,7%	(8.543.876)	86,3%	(8.452.738)	87,8%
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)</b>	<b>330.116</b>	<b>3,4%</b>	<b>325.399</b>	<b>3,3%</b>	<b>158.624</b>	<b>1,6%</b>
(-) Ammortamenti	(49.864)	0,5%	(55.184)	0,6%	(57.701)	0,6%
(-) Accantonamenti e svalutazione attivo corrente	0	0,0%	0	0,0%	(662.861)	6,9%
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>280.252</b>	<b>2,9%</b>	<b>270.215</b>	<b>2,7%</b>	<b>(561.938)</b>	<b>-5,8%</b>
(-) Oneri finanziari	(228.250)	2,4%	(171.270)	1,7%	(270.355)	2,8%
(+) Proventi finanziari	74	0,0%	550	0,0%	4	0,0%
<b>Saldo gestione finanziaria</b>	<b>(228.176)</b>	<b>-2,4%</b>	<b>(170.720)</b>	<b>-1,7%</b>	<b>(270.351)</b>	<b>-2,8%</b>
(-) Altri costi non operativi	0	0,0%	0	0,0%	(608.417)	6,3%
(+) Altri ricavi e proventi non operativi	0	0,0%	0	0,0%	98.659	1,0%
<b>Saldo altri ricavi e costi non operativi</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>(509.758)</b>	<b>-5,3%</b>
<b>RISULTATO PRIMA IMPOSTE</b>	<b>52.076</b>	<b>0,5%</b>	<b>99.495</b>	<b>1,0%</b>	<b>(1.342.047)</b>	<b>-13,9%</b>
(-) Imposte sul reddito	(42.986)	0,4%	(80.239)	0,8%	(30.621)	0,3%
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>9.090</b>	<b>0,1%</b>	<b>19.256</b>	<b>0,2%</b>	<b>(1.372.668)</b>	<b>-14,3%</b>

### Analisi dei costi di gestione

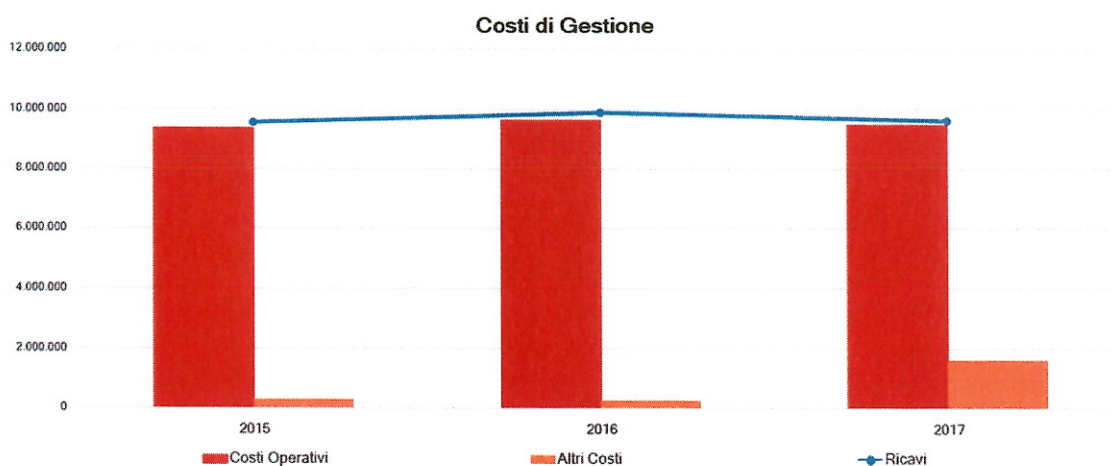
Nel valutare l'incidenza sui ricavi di alcune delle tipiche voci di costo, si rileva che gli indicatori calcolati, ad eccezione degli oneri finanziari e degli altri costi non operativi, si mantengono tutti sostanzialmente in linea con l'anno precedente.

E' il caso di evidenziare, che il minor fatturato prodotto nel 2017, determina una maggiore incidenza, in termini percentuali; tanto è particolarmente evidente con riferimento alla voce costi del personale, dove, pur in presenza di una riduzione dei costi in termini assoluti, la percentuale di incidenza risulta superiore a quella del precedente anno.

	2015		2016			2017		
	€	% ricavi	€	% ricavi	% var. incid.	€	% ricavi	% var. incid.
Acquisti di merci	225.035	2,3%	208.660	2,1%	-0,2%	241.433	2,5%	+0,4%
Acquisti di servizi	465.805	4,9%	552.866	5,6%	+0,7%	544.240	5,7%	+0,1%
Godimento beni di terzi	131.059	1,4%	150.973	1,5%	+0,2%	115.589	1,2%	-0,3%
Oneri diversi di gestione	243.913	2,5%	182.225	1,8%	-0,7%	129.800	1,3%	-0,5%
Costi del personale	8.300.476	86,7%	8.543.876	86,3%	-0,3%	8.452.738	87,8%	+1,5%
<b>Totale Costi Operativi</b>	<b>9.366.288</b>	<b>97,8%</b>	<b>9.638.600</b>	<b>97,4%</b>	<b>-0,4%</b>	<b>9.483.800</b>	<b>98,6%</b>	<b>+1,2%</b>
Ammortamenti e accantonamenti	49.864	0,5%	55.184	0,6%	+0,0%	720.562	7,5%	+6,9%
Oneri finanziari	228.250	2,4%	171.270	1,7%	-0,7%	270.355	2,8%	+1,1%
Altri costi non operativi	0	0,0%	0	0,0%	0,0%	608.417	6,3%	+6,3%
<b>Totale Altri Costi</b>	<b>278.114</b>	<b>2,9%</b>	<b>226.454</b>	<b>2,3%</b>	<b>-0,6%</b>	<b>1.599.334</b>	<b>16,6%</b>	<b>+14,3%</b>

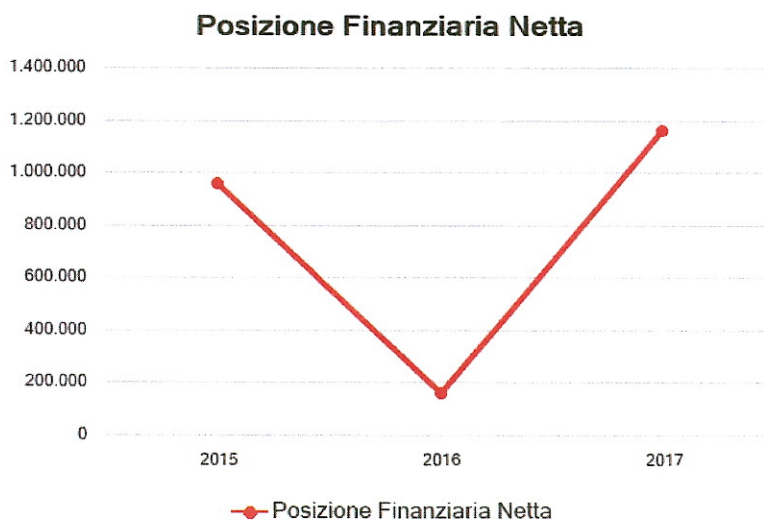
Si precisa che il costo del lavoro per l'esercizio 2017 risulta essere pari a € 8.452.738,00. Si segnala che la suddetta voce risulta tendenzialmente in linea con quanto previsto nel piano industriale 2017-2019.

Gli oneri finanziari, pari ad € 270.355,00 per l'esercizio 2017, hanno subito un incremento rispetto al precedente esercizio. Si precisa che il *Management* non ha potuto avviare strategie volte alla riduzione di detta voce, a causa della mancata monetizzazione degli *asset* patrimoniali.



## Posizione finanziaria netta

	2015	2016	2017
	€	€	€
<b>Liquidità</b>			
Crediti finanziari verso terzi a breve termine	174	▲ 14.830	▲ 269.012
Crediti finanziari correnti	0	0	0
<b>Debiti v/banche a breve termine</b>			
Debiti v/banche a breve termine	(831.236)	▼ (108.173)	▲ (1.430.258)
<b>Indebitamento finanziario corrente</b>	<b>(831.236)</b>	<b>▼ (108.173)</b>	<b>▲ (1.430.258)</b>
<b>Indebitamento finanziario corrente netto</b>	<b>(831.062)</b>	<b>▼ (93.343)</b>	<b>▲ (1.161.246)</b>
Debiti verso banche	(130.406)	(67.072)	0
<b>Indebitamento finanziario non corrente</b>	<b>(130.406)</b>	<b>▼ (67.072)</b>	<b>▼ 0</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>(961.468)</b>	<b>▼ (160.415)</b>	<b>▲ (1.161.246)</b>





La variazione della Pfn è correlata alla differente modalità di contabilizzazione dei crediti che negli esercizi precedenti sono stati esposti in bilancio al netto delle cessioni pro solvendo a favore dell'istituto finanziatore.

## Indici di bilancio

Indici di Redditività	2015	2016	2017
ROE	11,4%	▲ 19,4%	NO EQUITY
ROI	3,1%	▼ 2,8%	▼ -5,7%
ROS	2,9%	▼ 2,7%	▼ -5,8%
ROT	9,2	▲ 38,1	NO CIN

Indici di Solidità	2015	2016	2017
Copertura Immobilizzazioni	0,30	▲ 0,37	▼ 0,28
indipendenza Finanziaria	0,01	0,01	NO EQUITY
Leverage	111,96	▼ 95,92	NO EQUITY
Pfn/Pn	12,02	▼ 1,62	NO EQUITY

Indici di Liquidità	2015	2016	2017
Margine di Tesoreria	(4.762.479)	▲ (4.168.468)	▼ (4.715.732)
Margine di Struttura	(6.693.181)	▲ (6.487.497)	▼ (7.788.316)
Quick Ratio	31,3%	▲ 41,2%	▼ 40,8%
Current Ratio	0,3	▲ 0,4	0,4
Capitale Circolante Netto	(4.746.766)	▲ (4.152.147)	▼ (4.691.883)

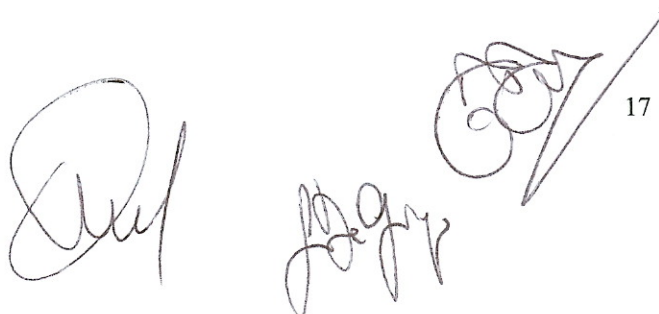
  

Copertura Finanziaria	2015	2016	2017
Ebit/Of	1,2	▲ 1,6	NO EBIT
Mol/Pfn	34,3%	▲ 202,8%	▼ 13,7%
Fgc/Of	n.d.	5,74	NO FCGC
Pfn/Mol	2,9	▼ 0,5	▲ 7,3
Pfn/Ricavi	10,0%	▼ 1,6%	▲ 12,1%

### 3. Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti ed imprese sottoposte al controllo di queste ultime

Ai sensi dell'art. 2428, comma 3 punti 3) e 4) del codice civile si attesta che:

- alla data del 31 dicembre 2017 la società non deteneva azioni proprie e azioni o quote di società controllanti anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona;
- non sono state acquistate o alienate, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona, azioni proprie e azioni o quote di società controllanti.



#### **4. Investimenti**

Il valore degli investimenti effettuati nell'esercizio 2017 è pari ad € 35.182,00, in gran parte riconducibile alla sostituzione di tre motocarri per i settori del verde pubblico e gestione servizi cimiteriali.

Il P.I. approvato per il triennio 2017-2019, prevedeva la sostituzione degli automezzi ed attrezzature caratterizzati da un elevato grado di usura e obsolescenza, nonché alcuni acquisti destinati al potenziamento delle dotazioni aziendali e l'acquisto di *software* (quale quello per la rilevazione delle presenze e dell'elaborazione dei cedolini paga) finalizzato al miglioramento dell'area gestione del personale.

Tuttavia si ribadisce che il piano degli investimenti previsto, allo stato, non potrà essere avviato per l'impossibilità del *Management*, di reperire le necessarie risorse finanziarie a causa della mancata vendita dei terreni aziendali.

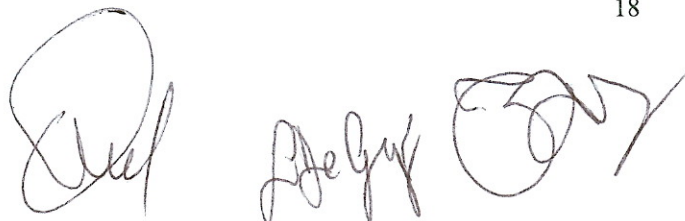
#### **5. Attività di ricerca e sviluppo**

La società non ha svolto nel corso dell'esercizio attività di ricerca e sviluppo.

#### **6. Informazioni ai sensi dell'art. 2428, comma 3, punto 6-bis, del Codice Civile**

In ossequio a quanto disposto dall'art. 2428, comma 2, del vigente Codice civile, Vi precisiamo quanto segue:

- non si sono verificati infortuni gravi e/o mortali sul lavoro;
- non sono stati mossi addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e la società non è stata dichiarata definitivamente soccombente in cause di mobbing;
- non sono stati causati danni all'ambiente per cui la società sia stata dichiarata colpevole in via definitiva;
- non sono state irrogate sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali;



In ossequio a quanto disposto dall'art. 2428, comma 3, punto 6-bis del vigente Codice civile, Vi precisiamo quanto segue:

- la società nell'anno 2017 non ha fatto ricorso a strumenti finanziari;
- di seguito si analizzano i principali rischi:
  - a) Rischio di credito

Non sussistono rischi di credito in relazione all'utilizzazione di strumenti finanziari.

- b) Rischi connessi all'oscillazione dei tassi d'interesse e dei tassi di cambio

La società è esposta al rischio di variazione dei tassi d'interesse in relazione alla debitoria bancaria a breve e a medio termine. L'attuale politica di copertura dei rischi non prevede la stipula di contratti derivati di alcun genere. Le transazioni commerciali e finanziarie della società avvengono esclusivamente in euro, e pertanto non sussiste esposizione a rischi di cambio.

- c) Rischio di liquidità

Non sussistono rischi di liquidità in relazione all'utilizzazione di strumenti finanziari.

- d) Rischio normativo e di mercato

Lupiae Servizi SpA è soggetta al rischio normativo e di mercato in virtù delle modifiche della normativa in materia di società *in house* a partecipazione pubblica.

Sul punto si evidenzia, che in relazione alle convenzioni in essere con il Comune di Lecce, e la cui scadenza è prevista per il 31.12.2018, i Dirigenti hanno provveduto a richiedere una nuova offerta economica per gli anni futuri. Quanto alle convenzioni con il Ministero si rimanda alle considerazioni già espresse nel paragrafo 1. **Allo stato, la società non ha quindi contezza né delle convenzioni che saranno rinnovate a decorrere dal 01.01.2019 né del possibile fatturato e, pertanto, è soggetta al rischio di mercato.**



19

## **7. Fatti di rilievo dopo la chiusura di esercizio**

### **A) Stralcio appostamento svalutazione terreni**

Di seguito si ricostruisce quanto accaduto in merito alla presunta svalutazione dei terreni ed alla presunta inconfiribilità in proprietà del terreno di via Cicolella, circostanza questa che ha comportato l'impossibilità di redigere il bilancio nei tempi ordinari e nel maggior periodo di 180 gg previsti dal cc.

In data 16.12.2016, Lupiae Servizi S.p.A, allo scopo di tentare la monetizzazione del proprio asset patrimoniale, presentava due proposte di Piano Particolareggiato relativamente ai terreni conferiti dal Socio Comune di Lecce, siti in Lecce alla via Lodi e via Cicolella. Con delibera n. 110 del 27.12.2016, il Consiglio Comunale del Comune di Lecce, adottava le proposte presentate. Nelle more dell'approvazione definitiva dei piani da parte del C.C. , in data 22.01.2018, perveniva alla società nota prot. 0013552/2018 a firma dell'Ing. M. Guido avente ad oggetto: " *Approvazione definitiva Piani Particolareggiati proposti da Lupiae Servizi S.p.A., in relazione ai terreni distinti in via Cicolella ed in Via Lodi adottati con D.C.C. n. 110/2016. Comunicazione di motivi ostativi*". La nota suddetta, con riferimento ai due terreni sopra richiamati, pervenuti a Lupiae Servizi SpA a titolo di copertura perdite di esercizio anni 2010-2011, rilevava:

- a) Un minor valore dei terreni in questione a causa di un'errata valutazione;
- b) Per il solo terreno di via Cicolella, la presenza di un vincolo di concessione in virtù di delibera CC n. 59/11.

In data 24.01.2018 il C.d.A conferiva mandato al Presidente al fine di acquisire sia una perizia tecnica che un parere legale in merito alle questioni sollevate nella nota di cui sopra, in considerazione dei possibili effetti economici e patrimoniali degli stessi sul bilancio.

In data 07.02.2018, in sede di Assemblea, il Socio Unico ribadiva detta necessità. In data 21.03.2018 il professionista incaricato, Ing. A. Vernaleone, inviava relazione tecnica con la quale determinava un minor valore dei terreni pari a Euro 721.010,00.

Con nota del 30.03.2018, il Presidente di Lupiae Servizi SpA inoltrava al Comune di Lecce la perizia redatta e, richiedeva al contempo all'ufficio urbanistica, di svolgere le opportune verifiche.



20

In mancanza di riscontro, il Consiglio di Amministrazione, procedeva, prudentemente e in applicazione del principio contabile n. 9 (*Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali*), ad una svalutazione del patrimonio al fine di allineare il valore dei terreni al reale valore al momento del conferimento.

In data **23.07.2018**, veniva inoltrata alla società, una nuova **nota** a firma del Dirigente del Settore Urbanistica, Ing. M. Guido, **con la quale, in rettifica alla precedente del 22.01.2018, si confermava interamente il valore di conferimento dei due terreni, trasferiti con atto del 27.12.2012 rep. n. 21190 racc. n. 1150, per insussistenza dei rilievi precedentemente rilevati.**

Tale circostanza, ha comportato conseguentemente, la necessità di modificare la bozza di bilancio, e di procedere con lo stralcio, per un importo pari ad Euro 721.010,00, della svalutazione terreni riportata nella Bozza di Bilancio al 31.12.2017, così come approvata dal C.d.A. in data 31.05.2018.

Quanto invece al rilievo "alienazione/concessione terreno di via Cicolella", il parere redatto dai Professori Portaluri e Monteduro, pervenuto in data 2.08.2018, ha chiarito che la deliberazione C.C. n. 48/12 (dove ha disposto il conferimento in proprietà del terreno di via Cicolella dal Comune a Lupiae) e il PAV 2010-2012 (nella parte in cui ha destinato lo stesso terreno a «concessione», anziché a «vendita») potrebbero essere ritenuti reciprocamente compatibili e, pertanto, Lupiae Servizi SpA, deve ritenersi legittimamente proprietaria del terreno in questione.

#### **B) Rinegoziazione contratti scadenza al 31.12.2017**

Dopo la chiusura dell'esercizio sono pervenute richieste da parte dei dirigenti del Comune di Lecce di invio di offerte migliorative in relazione a tutte le convenzioni, in vista della imminente scadenza al 31/12/2018. Considerato che le convenzioni in essere risultano in gran parte con un margine operativo negativo (a causa principalmente dell'elevata incidenza del costo del lavoro), il management non ha potuto formulare offerte migliorative (come richiesto) bensì delle nuove offerte che garantirebbero l'equilibrio economico della società. Ad oggi, le offerte formulate sono ancora al vaglio degli uffici comunali.



21

## **8. Sedi secondarie**

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 2428, comma 2 n. 3 del codice civile, si attesta che Lupiae Servizi Spa non dispone di sedi secondarie.

## **9. Iniziative che la società intende assumere per il risanamento della gestione e per il mantenimento di condizioni di continuità aziendale**

Ai fini del ripristino dell'equilibrio economico e finanziario della società, previa adozione da parte del Socio dei provvedimenti ex art. 2447 c.c., si rendono pertanto necessarie le seguenti **OPERAZIONI**:

### **A) Avvio di procedure per la monetizzazione degli asset patrimoniali**

**La mancata conclusione delle procedure di frazionamento dei due terreni di via Lodi e di via Cicolella, di proprietà aziendale, ha determinato la mancata alienazione degli stessi, principale azione strategica possibile da mettere in campo per la sopravvivenza della Società.**

La nota datata **22.01.2018** a firma dell'Ing. M. Guido, poi rilevatasi infondata come da nota del **23.07.2018** (pervenuta 7 mesi dopo), ha comportato per la società conseguenze negative, sia sul piano amministrativo che sul piano economico. In particolare:

1. ha bloccato l'iter in corso relativo ai piani particolareggiati presentati nel dicembre 2016;

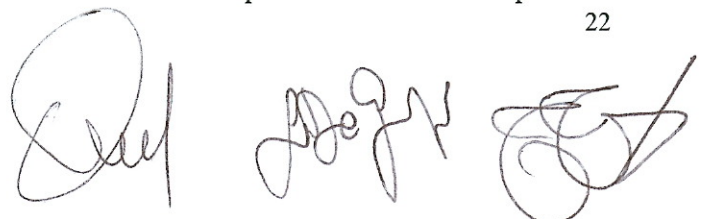
2. ha comportato costi per l'acquisizione delle perizie tecniche e del parere legale. E' quanto mai necessario, che il procedimento relativo ai piani particolareggiati, trovi una pronta soluzione con gli uffici comunali preposti.

**B) Contenimento del costo del lavoro anche per gli esercizi futuri nell'ottica di salvaguardia di tutti i livelli occupazionali;**

**C) Adeguamento economico delle convenzioni;**

**D) In subordine, valutazione di eventuali dismissione o cessione di alcuni rami e/o settori aziendali economicamente non vantaggiosi, con conseguenze sul mantenimento dei livelli occupazionali;**

**Tutti i sopracitati punti saranno oggetto di valutazione e proposte nel redigendo piano di risanamento. L'art.14 del decreto Madia (d. lgs. 175/2016), in tema di società partecipate, prevede infatti espressamente che qualora**



emergano uno o più indicatori della crisi aziendale, l'organo amministrativo debba redigere un idoneo piano di risanamento. Il *Management*, pertanto, si è attivato per la redazione di detto documento, da sottoporre all'Assemblea dei Soci contestualmente alla presentazione del Bilancio di esercizio al 31.12.2017.

Mediante procedura pubblica, è stato individuato un *Advisor* per la redazione del suddetto piano. Il CdA provvederà nei prossimi giorni alla sua adozione per la successiva trasmissione al Socio, in tempi utili prima della convocazione dell'assemblea per l'approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2017;

**E) Aumento del valore della produzione nei confronti dei privati che tuttavia non può prescindere dall'attuazione di un concreto piano degli investimenti;**

**F) Mantenimento della politica di contenimento di tutti i costi di funzionamento della struttura.**

Alla luce di tutte le considerazioni esposte nella presente relazione, si rappresenta che **la continuità aziendale è attualmente a rischio e strettamente subordinata alle seguenti azioni da parte del Socio:**

1. Approvazione del piano di risanamento economico-finanziario ex art. 14 Decreto Madia;
2. Copertura della perdita di esercizio al 31.12.2017 e ricostituzione del capitale sociale.

### **10. Provvedimenti da assumere ex art. 2447 c.c.**

Sig.ri Azionisti,

trovandosi nella situazione prevista dall'art. 2447 del codice civile, il Consiglio di Amministrazione, ritiene di proporre all'Assemblea della società LUPIAE SERVIZI SPA di coprire la perdita al 31 dicembre 2017 di € 1.372.668, mediante azzeramento delle riserve e la ricostituzione del capitale sociale, nella misura minima richiesta dalla legge.

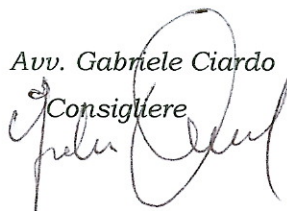
Lecce, 21.08.2018

Il Consiglio di Amministrazione

Avv. Tatiana Turi  
Presidente



Avv. Gabriele Ciardo  
Consigliere



Rag. Luciana De Giorgi  
Consigliere

