

I · P · S

BILANCIO AL
31 DICEMBRE 2010

I.P.S. INSEDIAMENTI PRODUTTIVI SAVONESI S.C.P.A.

Sede in VIA ARMANDO MAGLIOTTO 2 SAVONA SV
Codice Fiscale 00668900095 - Rea SV
P.I.: 00668900095
Capitale Sociale Euro 486486 i.v.
Forma giuridica: SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI

Bilancio al 31/12/2010

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato patrimoniale

	2010-12-31	2009-12-31
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata	-	-
Parte da richiamare	-	-
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	-	-
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
Valore lordo	36.163	30.648
Ammortamenti	33.406	30.528
Svalutazioni	-	-
Totale immobilizzazioni immateriali	2.757	120
II - Immobilizzazioni materiali		
Valore lordo	73.710	61.124
Ammortamenti	47.245	46.860
Svalutazioni	-	-
Totale immobilizzazioni materiali	26.465	14.264
III - Immobilizzazioni finanziarie		
2) crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti	-	-
Altre immobilizzazioni finanziarie	-	-
Totale immobilizzazioni finanziarie	-	-
Totale immobilizzazioni (B)	29.222	14.384
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
Totale rimanenze	21.819.375	14.537.624
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.213.320	2.706.175
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.377	530
Totale crediti	3.217.697	2.706.705
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
IV - Disponibilità liquide		
Totale disponibilità liquide	505.939	906.401
Totale attivo circolante (C)	25.543.011	18.150.730
D) Ratei e risconti		
Totale ratei e risconti (D)	29.638	50.788
Totale attivo	25.601.871	18.215.902
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	486.486	486.486
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	-
III - Riserve di rivalutazione	-	-
IV - Riserva legale	97.297	97.297
V - Riserve statutarie	-	-
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	-	-
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Totale altre riserve	-1	1
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	197.288	265.850
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) residua	97.213	-68.562
Totale patrimonio netto	878.283	781.072
B) Fondi per rischi e oneri		
Totale fondi per rischi ed oneri	600	600
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	47.561	34.005
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.558.227	7.639.066
esigibili oltre l'esercizio successivo	15.107.976	9.755.600
Totale debiti	24.666.203	17.394.666
E) Ratei e risconti		

Totale ratei e risconti	9.224	5.559
Totale passivo	25.601.871	18.215.902

Conti d'ordine		
	2010-12-31	2009-12-31
Rischi assunti dall'impresa		
Fideiussioni		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale fideiussioni	-	-
Avalli		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale avalli	-	-
Altre garanzie personali		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale altre garanzie personali	-	-
Garanzie reali		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale garanzie reali	-	-
Altri rischi		
crediti ceduti pro solvendo	-	-
altri	-	-
Totale altri rischi	-	-
Totale rischi assunti dall'impresa	-	-
Impegni assunti dall'impresa		
Totale impegni assunti dall'impresa	-	-
Beni di terzi presso l'impresa		
merci in conto lavorazione	-	-
beni presso l'impresa a titolo di deposito o comodato	-	-
beni presso l'impresa in pegno o cauzione	-	-
altro	-	-
Totale beni di terzi presso l'impresa	-	-
Altri conti d'ordine		
Totale altri conti d'ordine	-	-
Totale conti d'ordine	-	-

Conto economico

	2010-12-31	2009-12-31
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	397.182	340.727
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	7.281.751	5.935.181
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	6.748.895	5.692.736
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	532.856	242.445
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	-	-
altri	259.935	17.115
Totale altri ricavi e proventi	259.935	17.115
Totale valore della produzione	7.938.868	6.293.023
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	-
7) per servizi	6.972.703	5.590.401
8) per godimento di beni di terzi	27.234	27.633
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	304.981	254.535
b) oneri sociali	89.622	72.605
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	20.314	15.766
c) trattamento di fine rapporto	20.314	15.766
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	-	-
Totale costi per il personale	414.917	342.906
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	9.277	5.682
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.878	883
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	6.399	4.799
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	9.277	5.682
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) accantonamenti per rischi	-	-
13) altri accantonamenti	-	-
14) oneri diversi di gestione	76.003	149.822
Totale costi della produzione	7.500.134	6.116.444
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	438.734	176.579
C) Proventi e oneri finanziari:		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
altri	-	-
Totale proventi da partecipazioni	-	-
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
altri	-	-
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	-
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non	-	-

costituiscono partecipazioni		
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
altri	6.001	18.639
Totale proventi diversi dai precedenti	6.001	18.639
Totale altri proventi finanziari	6.001	18.639
17) interessi e altri oneri finanziari		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
altri	244.739	217.688
Totale interessi e altri oneri finanziari	-244.739	-217.688
17-bis) utili e perdite su cambi	-	-
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-238.738	-199.049
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
Totale rivalutazioni	-	-
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
Totale svalutazioni	-	-
Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19)	-	-
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi		
plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n 5	-	-
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	-
altri	225	2.077
Totale proventi	226	2.077
21) oneri		
minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n 14	0	0
imposte relative ad esercizi precedenti	0	0
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	-	-
altri	0	17.494
Totale oneri	-	-17.494
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	226	-15.417
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	200.222	-37.887
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	93.757	48.278
imposte differite	0	-7.058
imposte anticipate	-9.252	10.545
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	103.009	30.675
23) Utile (perdita) dell'esercizio	97.213	-68.562

sss

I.P.S.

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI SAVONESI S.c.p.A.

Sede in Savona, Via A. Magliotto 2

Capitale sociale euro 486.486,00 - interamente versato

Codice Fiscale e iscrizione Registro Imprese di Savona n. 0068900095

Repertorio Economico Amministrativo Savona n. 84084

sss

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2010

NOTA INTEGRATIVA

§ Premessa

Signori Soci,

insieme con lo stato patrimoniale ed il conto economico chiusi al 31 dicembre 2010 Vi sottoponiamo la presente nota integrativa, che, in base alle norme del libro quinto del codice civile, costituisce parte integrante e sostanziale del bilancio di esercizio.

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i presupposti a tal fine previsti dall'art. 2435 bis, comma I, del Codice Civile.

La nota integrativa ha la funzione di illustrare, integrare ed analizzare i dati di bilancio e di offrire tutte le informazioni complementari utili alla rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società e del risultato economico dell'esercizio.

L'esercizio dell'anno 2010 si è concluso facendo registrare un utile di euro 97.213 (dato in unità di euro), alla cui determinazione hanno concorso, in estrema sintesi: un valore della produzione di euro 7.938.868, costi della produzione per euro 7.500.134, il saldo negativo della gestione finanziaria, ammontante ad euro 238.738, e quello positivo delle partite straordinarie, pari a euro 226, nonché, infine, imposte dell'esercizio per euro 103.009.

La parte introduttiva della presente nota, ed in particolare le informazioni e le considerazioni esposte al punto successivo, rispondono alla specifica finalità di illustrare succintamente

l'attività svolta dalla società nell'esercizio trascorso, di commentare il suo andamento e di definire la situazione generale di prospettiva.

§ Cenni circa l'attività svolta nell'anno 2010 e le prospettive di sua evoluzione

I dati di bilancio e, in sintesi anche solo quelli riepilogativi sopra richiamati, mostrano come l'esercizio 2010, in considerazione delle commesse effettivamente acquisite, ha sostanzialmente confermato il posizionamento e l'andamento delle attività societarie secondo le previsioni elaborate nella Nota Integrativa alla relazione di bilancio del 31 dicembre 2009.

Si ritiene utile effettuare un raffronto di massima tra gli ultimi tre esercizi con separata indicazione dei valori relativi ai principali settori di attività societaria (attività immobiliari, consulenze e servizi alle amministrazioni e gestione di contributi), in termini di valore della produzione, di margine tra valore della produzione e costi variabili e, infine, di utile o perdita dell'esercizio.

	Valore della produzione			Margine tra valore della produzione e costi variabili		
	2010	2009	2008	2010	2009	2008
Attività immobiliari	7.189.573	5.783.486	1.712.685	409.718	365.398	945.023
Attività di consulenza e servizi	471.357	456.528	354.867	311.456	298.581	211.071
Attività di gestione contributi	18.003	35.894	6.246	12.955	30.704	4.875
Altri ricavi e proventi	241.668			241.668		
Totale	7.920.601	6.275.908	2.073.798	975.797	694.683	1.160.968

I valori iscritti tra le attività immobiliari comprendono – oltre Parco Doria – quelli relativi a Pertite e a interventi Ministero dell'Ambiente.

Con riferimento a tale prospetto di comparazione, possono formularsi le seguenti considerazioni:

- 1) il valore della produzione delle attività immobiliari ha riscontrato, rispetto al 2009, un ulteriore incremento dovuto all'avanzamento dei lavori del complesso di Parco Doria. Gli atti di vendita – con la conseguente produzione dei ricavi delle vendite – si perfezioneranno a partire dal II trimestre del 2011;
- 2) relativamente alle attività immobiliari il margine tra valore della produzione e costi variabili, rispetto al 2009, non ha subito rilevanti modifiche in quanto, mancando ricavi delle vendite, è determinato esclusivamente dalla variazione delle rimanenze valutate al costo;
- 3) la differenza tra valore della produzione e costi variabili relativa alle attività di consulenza e servizi alle amministrazioni ha riscontrato un lieve incremento, dovuto principalmente al cospicuo impiego della struttura operativa nello svolgimento delle

attività;

- 4) i ricavi relativi ad attività di gestione dei contributi hanno registrato una diminuzione;
- 5) la voce altri ricavi e proventi riporta l'ammontare delle caparre confirmatorie incamerate nel corso dell'esercizio a seguito della risoluzione di diritto di tre contratti preliminari.

Le attività immobiliari sono costituite dagli interventi di infrastrutturazione ed edificazione del complesso produttivo denominato Parco Doria, iniziate nel 2005, e che termineranno presumibilmente verso la fine del 2011. In particolare, nel corso del 2010 sono stati conclusi i lavori di realizzazione di porzione del complesso produttivo e delle opere relative al passante viario, mentre sono in corso di realizzazione l'ultima porzione a destinazione produttiva, i soprastanti volumi a destinazione direzionale e parte delle opere di urbanizzazione (principalmente rappresentate dalla palestra). Rimangono infine da realizzare i box interrati e un volume commerciale. I principali elementi occorsi nell'esercizio sono riassunti qui di seguito.

1. redazione della variante urbanistica, presentata a Comune di Savona in data 25 marzo 2010, volta alla definizione di modifiche del corpo direzionale, dello spostamento dell'edificio per lo sport, della realizzazione di uno spazio verde con annessi parcheggi pubblici, di un corpo a destinazione commerciale e di pubblico esercizio e, infine, della realizzazione di box interrati. Tale variante è stata approvata in sede di Conferenza di Servizi deliberante in data 4 febbraio u.s. e i titoli edilizi sono stati rilasciati in data 28 febbraio u.s.
2. Ultimazione dei lavori della porzione a destinazione produttiva – pari ad oltre il 90% della superficie totale – avvenuta in data 15 settembre 2010, fatti salvi i 60 giorni concessi all'appaltatore per le opere di finitura come previsto dalla vigente normativa.
3. Consegna provvisoria agli insediandi dei singoli lotti a destinazione produttiva al fine di realizzare le finiture e le opere impiantistiche di competenza degli stessi, a partire dal mese di novembre.

Relativamente al primo segmento di attività I.P.S. – contemporaneamente all'esecuzione dei lavori - ha rafforzato l'azione commerciale volta al reperimento di aziende interessate all'insediamento del realizzando complesso.

Nel corso dell'esercizio sono stati sottoscritti contratti preliminari per un importo totale di Euro 322.150,00 ai quali si sono sommati – nel corso dei primi due mesi del 2011 – importi pari a Euro 1.212.260,00.

In forza dell'azione commerciale svolta dalla Società, al 31.12.2010, erano stati contrattualizzati complessivamente unità immobiliari per un importo pari a circa Euro 14.016.000 pari al 64% del valore totale del complesso a destinazione produttiva, esclusi gli uffici. Il valore delle unità contrattualizzate sconta la risoluzione di diritto dei contratti preliminari relativo ai tre lotti per la quale sono state incamerate le caparre confirmatorie e al lotto il cui insediando è oggetto di procedura fallimentare. Tali contratti ammontavano a circa Euro 6.041.000

L'attività commerciale finalizzata alla alienazione del Centro Direzionale è proseguita sia verso ARPAL la quale dovrebbe acquisire una porzione di circa il 70% del Centro Direzionale per adibirlo a propria sede, sia verso altri potenziali interessati.

In merito al secondo segmento di attività, nel corso del 2010, è stato collaudato il nuovo passante viario e si è in attesa della presa in carico dell'opera da parte del Comune di Savona.

Relativamente al terzo segmento di attività, I.P.S. aveva già verificato nell'esercizio precedente la non convenienza a procedere con la realizzazione dell'impianto di microgenerazione per motivazioni di natura tecnica, economico-finanziaria nonché gestionale-organizzativa.

In considerazione di quanto sopra riportato I.P.S. ha avviato, di concerto con la Provincia di Savona, gli opportuni contatti con il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio al fine di esaminare le modalità di gestione del finanziamento concesso (compreso l'anticipo già erogato di Euro 450.000,00) procedendo a formulare ipotesi di utilizzo alternativo del finanziamento residuo a valere sulle risorse messe a disposizione dalla Legge n. 308/04 art. 1 comma 45, fatta salva la rendicontazione delle spese dirette a oggi sostenute per l'ipotizzato impianto di microgenerazione in primis e, in secundis, per le spese interne della Società.

A seguito di verifiche con la Provincia di Savona si sono formulate le seguenti ipotesi alternative all'impianto centrale di microgenerazione:

1. Due vetrate fotovoltaiche su due facciate del Centro Direzionale a servizio del corpo uffici del realizzando insediamento produttivo di Parco Doria
2. Facciata fotovoltaica a servizio del complesso scolastico Istituto Tecnico Industriale Statale "G. Ferraris"
3. Impianto di riscaldamento a condensazione a servizio del complesso scolastico Istituto Tecnico Industriale Statale "G. Ferraris"
4. Realizzazione di un sistema di mobilità elettrica di collegamento tra le sedi decentrate dell'Amministrazione Provinciale di Savona

In data 25 gennaio 2010 il Ministero dell'Ambiente ha comunicato l'approvazione di massima degli interventi, approvazione poi confermata con nota 29 luglio 2010.

Va segnalato che sull'intervento di Parco Doria sussistono contributi pubblici che vengono di seguito riportati:

1. contributo del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali a valere sul Programma di Sviluppo per l'Area di crisi di Savona L. 236/93 art 1 ter – 3^Fase per un importo pari ad Euro 1.067.747 interamente utilizzato per finanziare parte dei costi di acquisto dell'area;
2. contributo del Ministero delle Infrastrutture a valere sui fondi del "Contratto di Quartiere II" mediante il quale viene finanziata la realizzazione del nuovo passante viario per un importo complessivo pari ad Euro 2.188.421,89;
3. contributo del Ministero dell'Ambiente a valere su fondi ex Legge 308/94 art. 1 c. 45, pari a

complessivi Euro 1.800.000,00, inizialmente stanziati per finanziare il progetto pilota di efficientizzazione energetica del sistema di insediamenti produttivi nonché l'impianto di microgenerazione per la fornitura di energia termica ed elettrica e ora da destinare ai nuovi interventi sopra indicati. In ragione di tale nuova destinazione del contributo si è provveduto allo scorporo delle attività dalla contabilità industriale relativa a Parco Doria.

Il secondo intervento di infrastrutturazione di aree riguarda la realizzazione di un Polo di Filiera della Meccanica in località Pertite nei Comuni di Cengio e Millesimo.

Nel corso del primo semestre 2010 è stato redatto il progetto preliminare – parte essenziale delle attività propedeutiche all'acquisto come normato dalla scrittura privata sottoscritta tra FILS.E. e I.P.S. nel mese di luglio 2009 – consegnato a Provincia di Savona nel successivo mese di luglio al fine di avviare l'iter approvativo da parte degli Enti competenti.

Nel corso del secondo semestre 2010 si sono concluse positivamente le attività finalizzate alla verifica di assenza di inquinanti nel suolo e nella falda.

I.P.S. ha condotto, nel periodo settembre – dicembre 2010, le attività relative alla sollecitazione di manifestazione di interesse per l'acquisto di lotti nell'ambito dell'intervento; sono pervenute nove adesioni da parte di imprese locali operanti nel settore della meccanica e delle attività complementari. Tali adesioni – relative a circa mq 29.000 pari a circa l'80% delle aree disponibili – hanno comportato una integrale revisione del progetto preliminare già oggetto di conferenza di servizi.

Le principali attività di erogazione di servizi strumentali agli Enti pubblici azionisti della Società hanno riguardato:

- a) la summenzionata attività per la realizzazione di un Polo di filiera della meccanica in località Pertite, finora concretizzatasi come assistenza a FILS.E. per la predisposizione delle attività propedeutiche all'acquisizione delle aree e alla realizzazione di un polo della meccanica in loc. Pertite nei Comuni di Cengio e Millesimo. Le attività si sono concentrate su quattro principali filoni: a) progettazione preliminare di infrastrutture e immobili; b) verifica della assenza di problemi ambientali delle aree da acquisire; c) attività commerciali volte alla sollecitazione di manifestazioni di interesse da parte di potenziali insediandi sull'area; d) costituzione di Accordo di Programma per la realizzabilità dell'intervento.
- b) assistenza al Comune di Savona per la gestione operativa e finanziaria del progetto denominato "P.Im.Ex" (Piattaforme Logistiche integrate per lo sviluppo delle relazioni commerciali import- export nello spazio transfrontaliero), finanziato nell'ambito del Programma di Cooperazione Transfrontaliera "Italia - Francia Marittimo 2007-2013" (attività che proseguirà nel 2011);
- c) assistenza alla Provincia di Savona, per la gestione del Piano degli Interventi (attività che proseguirà nel 2011);
- d) assistenza a FILSE S.p.A. nell'ambito del processo di reindustrializzazione del sito ex ACNA di Cengio nella definizione del progetto-programma propedeutico a una successiva partecipazione alla progettazione e realizzazione degli interventi di infrastrutturazione e

- ristrutturazione degli immobili ai fini del recupero delle aree (attività che proseguirà nel 2011);
- e) assistenza tecnica alla Provincia di Savona per la gestione dell'Osservatorio del Mercato del Lavoro (attività che proseguirà nel 2011);
 - f) incarico da parte della provincia di Savona per l'espletamento di servizi strumentali propedeutici alla verifica ed al monitoraggio delle operazioni di bonifica del sito ex ACNA di Cengio ai fini del rilascio della certificazione di avvenuta bonifica (attività che proseguirà nel 2011);
 - g) assistenza, in qualità di Soggetto referente, alla Provincia di Savona per la realizzazione di due impianti fotovoltaici pilota individuati in accordo con il Settore Difesa e Promozione Ambientale, in attuazione del P.E.A.P. (attività che proseguirà nel 2011);
 - h) assistenza al Comune di Savona per la redazione dei progetti relativi all'installazione di impianti fotovoltaici e misure di contenimento energetico presentati a valere sull'Asse 2 del POR;
 - i) assistenza ai Comuni di Cengio, Millesimo e Pietra Ligure per la redazione dei progetti relativi all'installazione di impianti fotovoltaici e misure di contenimento energetico presentati a valere sull'Asse 2 del POR;
 - j) redazione, su incarico del Comune di Savona, di uno studio di pre-fattibilità finalizzato a verificare le possibilità di valorizzazione di Palazzo Santa Chiara;
 - k) redazione, su incarico del Comune di Savona, di uno studio volto all'individuazione del tracciato ottimale della bretella autostradale Albenga – Predosa (attività che proseguirà nel 2011);
 - l) assistenza alla Provincia di Savona, per lo svolgimento delle attività relative alla tutela del rischio incendi fornendo servizi volti all'affinamento degli strumenti di previsione dei bollettini SPIRL;
 - m) assistenza alla Provincia di Savona per la gestione degli archivi pratiche bonifiche (attività che proseguirà nel 2011);

Come si può facilmente dedurre dalla sintesi di cui sopra, la maggior parte delle attività proseguiranno e/o saranno completate nel corso del 2011.

Oltre alle commesse sopra elencate avviate nel corso del 2010 e che proseguiranno nel 2011, a partire dalla fine del precedente esercizio, la società ha contrattualizzato (o è prossima a contrattualizzare, a valle di accordi ormai compiutamente definiti), un insieme di attività di supporto e/o consulenza a favore di soggetti pubblici quali:

- assistenza alla Provincia di Savona in materia di strumenti di pianificazione di protezione civile compresi i bollettini SPIRL e i piani speditivi per i comuni a rischio sismico;
- assistenza alla Provincia di Savona in materia di analisi degli interventi logistici e degli impatti sul tessuto produttivo locale;
- assistenza al Comune di Savona per la gestione operativa e finanziaria del Progetto strategico "Portu" finanziato nell'ambito del Programma di Cooperazione

Transfrontaliera “Italia - Francia Marittimo 2007-2013;

- Assistenza al Comune di Savona per la realizzazione degli impianti fotovoltaici e misure di contenimento energetico presentati a valere sull’Asse 2 del POR;
- assistenza ai Comuni di Cengio, Millesimo e Pietra Ligure per la redazione dei progetti e realizzazione degli impianti fotovoltaici su edifici scolastici presentati a valere sull’Asse 2 del POR

Nell’ambito della gestione dei contributi, la società ha operato per:

- a) il Patto Territoriale della Provincia di Savona;
- b) l’area di crisi della Provincia di Savona ex Legge 236/93 articolo 1 ter.

In relazione al Patto Territoriale della Provincia di Savona, nel corso del 2010 è proseguita l’ordinaria attività di gestione delle iniziative agevolate sia imprenditoriali sia infrastrutturali (verifica della documentazione finale di spesa e delle richieste di erogazione dei contributi). Tra le attività svolte si annoverano inoltre l’aggiornamento presentato al Ministero dello Sviluppo Economico sullo stato di avanzamento dei progetti tramite la Relazione Semestrale Informatizzata, nonché sullo stato degli interventi non ultimati.

In considerazione dell’attività di monitoraggio che svolge, il S.R. ha sollecitato il Soggetto istruttore Europrogetti e Finanza S.p.A. sulla conclusione delle attività istruttorie di relazione finale di spesa degli interventi infrastrutturali e imprenditoriali.

Si evidenzia, infine, che non sono finora pervenute risposte dal Ministero in merito alla richiesta – presentata da I.P.S. in data 11 dicembre 2009 - di autorizzazione allo spostamento delle somme originariamente destinate alle iniziative imprenditoriali (€ 2.131.752,29) a beneficio della realizzazione di nuove iniziative infrastrutturali, presumibilmente nell’ambito del protocollo integrativo all’Accordo di Ferrania, in seguito all’abbattimento del limite del 30% delle risorse complessive destinabili ai progetti infrastrutturali di cui alla seduta del CIPE del 06/11/2009.

I Programmi di Sviluppo per l’Area di Crisi di Savona ex art. 1 ter L. 236/93 – II^a e III^a fase, sono stati completati, come impegno di spesa, già nel corso del 2006.

Occorre tuttavia precisare che proprio ai Programmi di Sviluppo per l’Area di Crisi di Savona ex art. 1 ter, L. 236/93, sono da ricondurre i costi per le fidejussioni prestate a favore del Ministero del Lavoro. Tali costi ammontano a circa Euro 13.000,00.

Nel 2010, a fronte dell’acquisizione di nuove attività, si è proceduto all’assunzione di due nuove risorse umane, e il numero complessivo di dipendenti è passato da 11 a 13, tra cui 11 laureati.

Per l’esercizio 2011, in funzione dell’andamento dei lavori di edificazione del complesso di

Parco Doria, della effettiva sottoscrizione degli atti definitivi di trasferimento della proprietà dei lotti precedentemente contrattualizzati in via preliminare, e della alienazione degli uffici e dei lotti produttivi residui, ed in considerazione delle attività di consulenza e supporto alle amministrazioni già contrattualizzate o in via di contrattualizzazione alla data odierna, si può prevedere un risultato di esercizio positivo.

Più in particolare valgono le seguenti precisazioni:

- i valori della produzione per le attività immobiliari sono destinati ad aumentare in concomitanza con il trasferimento definitivo della proprietà dei lotti agli acquirenti. Ai ricavi delle vendite si aggiungeranno le variazioni delle rimanenze (per la parte di lotti ancora da ultimare e che saranno eventualmente alienati nel corso del 2012) che determineranno un ulteriore incremento dovuto alla valorizzazione delle risorse umane interne nell'ambito dell'intervento;
- i ricavi relativi alle attività di gestione contributi relative al Patto Territoriale non dovrebbero subire sostanziali modifiche;
- i valori della produzione per le attività di erogazione di servizi strumentali ai Soci dovrebbero subire un lieve incremento in forza dell'ultimazione dei principali servizi strumentali quali il monitoraggio degli interventi di bonifica del sito ACNA per conto di Provincia di Savona, lo studio volto all'individuazione del tracciato ottimale della Albenga – Predosa per conto del Comune di Savona, la prosecuzione delle attività relative ad altri servizi quali ad esempio Pimex e archivio bonifiche, e infine, all'acquisizione delle nuove attività in precedenza già indicate;
- sul risultato dell'esercizio 2011 potrebbero incidere, infine, le attività relative alla costituzione del Polo di ricerca e innovazione, ove la candidatura di I.P.S. fosse ritenuta ammissibile.

§ Principi e Criteri di redazione

La nota integrativa, contenendo le informazioni di cui ai nn. 3) e 4) dell'art. 2428 del Codice Civile, sostituisce, secondo il disposto del comma VI dell'art. 2435 bis, la relazione sulla gestione.

I principi di redazione ed i criteri di valutazione seguiti nella formazione del bilancio rispondono all'obiettivo della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società e del risultato economico dell'esercizio, così come richiesto dall'art. 2423 del Codice Civile.

Nella predisposizione si è tenuto conto di tutti i principi generali stabiliti dall'art. 2423 bis del Codice Civile. In particolare si evidenzia che l'appostazione e la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata ispirandosi ai principi generali della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività aziendale e tenendo conto della funzione

economica di ciascuno degli elementi dell'attivo e del passivo.

Non sussistono circostanze di carattere eccezionale tali da imporre, ai sensi dell'art. 2423, comma IV, deroghe alle disposizioni codicistiche in materia di formazione del bilancio.

Le voci di bilancio dell'esercizio in corso sono sostanzialmente comparabili con quelle dell'esercizio precedente, non essendo intervenute variazioni di rilievo nella loro composizione ovvero nei criteri di valutazione adottati.

I prospetti di conto economico e di stato patrimoniale sono redatti in unità di euro, in ossequio al disposto dell'art. 2423, comma V, del Codice Civile. La trasformazione dei dati contabili (espressi in centesimi di euro) in dati di bilancio (espressi, come detto, in unità di euro) è avvenuta mediante arrotondamento. Al fine di conseguire il pareggio del prospetto di Stato Patrimoniale senza alterare il risultato di esercizio, la somma algebrica dei differenziali generatisi a seguito dell'arrotondamento, ammontante a euro 1, avente rilevanza esclusivamente extracontabile, è stata allocata, in via distinta e con segno negativo, alla voce "AVII – Altre Riserve". Analogamente, al fine di non alterare il risultato di esercizio la somma algebrica dei differenziali generatisi nell'ambito del Conto Economico a seguito dell'arrotondamento, pari a euro 1, avente rilevanza esclusivamente extracontabile, è stata allocata alla voce "E20 – Proventi Straordinari".

§ Criteri di valutazione

I criteri di valutazione adottati per le singole poste di bilancio sono aderenti alle disposizioni previste dall'art. 2426 del Codice Civile e, salvo l'adeguamento alle novità normative, sono omogenei rispetto a quelli utilizzati nell'esercizio precedente.

Per quanto non espressamente previsto dalla citata disposizione si è fatto riferimento, anche in via interpretativa, ai Principi Contabili predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità.

In particolare, i criteri adottati sono i seguenti.

Immobilizzazioni Immateriali

Sono iscritte in base al costo di acquisizione o di realizzazione, rettificato dagli ammortamenti, imputati a diretta decurtazione, calcolati secondo piani sistematici che tengono conto della natura degli immobilizzi e della loro residua possibilità di utilizzazione.

Specificatamente, le immobilizzazioni aventi residuo valore contabile sono costituite da diritti e licenze d'uso di programmi informatici, acquisiti nel 2009 e nel 2010, ammortizzati in due esercizi.

I piani di ammortamento in uso nell'anno possono essere così riepilogati:

Voce	Aliquota
Diritti d'uso di software applicativi acquisiti dal 2009	50%

Non sussistono i presupposti per la svalutazione di alcuna delle immobilizzazioni immateriali iscritte in bilancio, atteso che non si sono manifestate perdite durevoli di valore.

Immobilizzazioni Materiali

Le Immobilizzazioni Materiali sono iscritte in bilancio in base al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori direttamente collegati all'acquisizione.

I valori appostati secondo detto criterio sono rettificati dagli ammortamenti, calcolati mediante l'applicazione, in conformità ad un piano prestabilito, di aliquote costanti individuate con riferimento alla residua vita utile dei beni, tenuto conto del loro deperimento fisico, economico e tecnico.

Si è ritenuto che per nessuna delle immobilizzazioni materiali ricorrano le condizioni normative che impongono di procedere a riduzioni di valore.

Si espone di seguito il dettaglio delle aliquote di ammortamento applicate, le quali non presentano variazioni di sorta rispetto a quelle utilizzate per l'esercizio precedente:

Voce	Aliquota
Mobili e macchine per ufficio	12%
Arredi	15%
Macchine per ufficio elettroniche	20%

Le spese di manutenzione e riparazione dirette a mantenere le immobilizzazioni in efficienza ed a garantirne la vita utile prevista, la capacità e la produttività originaria, nonché quelle sostenute per porre riparo a guasti e rotture, sono state via via imputate al Conto Economico dell'esercizio nel quale sono state sostenute.

Per i cespiti acquisiti in corso d'anno l'ammortamento è stato calcolato semplicemente riducendo a metà i coefficienti suindicati, reputando tale approssimazione adeguata a misurare la perdita di "durata economica" determinatasi nell'esercizio di entrata in funzione dei beni.

Rimanenze

La voce Rimanenze si riferisce a:

a) lavori su ordinazione in via di esecuzione alla data di chiusura dell'esercizio, specificamente consistenti in una serie di attività di servizi (di natura *latu sensu* consulenziale ovvero, come si preciserà appena in appresso, di gestione di programmi ministeriali di sostegno allo sviluppo), il cui contenuto risulta coerente con lo scopo istituzionale della società, di promozione e di supporto alla crescita economica del territorio.

Prescindendo dalla loro durata, essi vengono valutati in base al criterio della percentuale di completamento. Questa è stata determinata facendo riferimento al metodo di volta in volta ritenuto più adeguato a consentire una corretta e ragionevole ripartizione temporale del margine operativo della commessa in ragione dell'attività svolta dall'impresa nei singoli esercizi rispetto a quella complessivamente affidata.

Tra le attività in corso di svolgimento al 31 dicembre 2010 si comprendono, ed anzi assumono incidenza quantitativamente prevalente, quelle basate sull'impiego di fondi statali. Concretamente, esse si sostanziano nella gestione di programmi volti al sostegno ed alla riqualificazione del tessuto produttivo provinciale, su incarico e per conto del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali o del Ministero dello Sviluppo Economico, oppure nella realizzazione di interventi di innovazione ed efficientizzazione energetica, su incarico e per conto del Ministero dell'Ambiente, a valere sui fondi ex Legge n. 308/1994. Tali interventi vengono trattati, contabilmente ed in sede di bilancio, come distinte commesse, in funzione delle differenti norme regolamentatrici e delle diverse modalità di loro attuazione.

Nell'ambito di questa categoria di lavori, il "corrispettivo" conseguibile dalla società si risolve nel mero recupero dei costi sostenuti, sino a concorrenza del limite massimo di spesa ammesso e, in ogni caso, a seguito dell'approvazione di apposita rendicontazione. E' cioè escluso *ab origine*, in questi casi, il conseguimento di un margine di profitto. Proprio in considerazione di tale aspetto, per tali commesse la valorizzazione a fine anno delle attività eseguite in base al criterio della "percentuale di completamento" finisce con il coincidere, inevitabilmente, con quella derivante dall'applicazione del criterio del costo (o della "commessa completata");

b) prodotti in corso di lavorazione, consistenti nel complesso immobiliare a destinazione commerciale, artigianale e direzionale in via di edificazione nelle aree dell'ex Parco Ferroviario Doria in Savona, composto da numerose unità immobiliari, che la società commercializzerà singolarmente.

Si tratta, come già detto, di un'operazione immobiliare di cui la società si è fatta promotrice diretta, avviata nella prospettiva di favorire, attraverso la miglior infrastrutturazione del territorio, la nascita e lo sviluppo di realtà produttive, in coerenza, quindi, anche in tal caso, con la precipua finalità della promozione della crescita economica della provincia.

Avuto riguardo alle previsioni di cui all'art. 2426, comma I, n. 9) e n. 1) del Codice Civile, tali immobili vengono valutati in base agli oneri di produzione specifici sostenuti con riferimento alla data di fine esercizio, computando in tale contesto anche le componenti di costo per le quali

la società ha ricevuto fondi ministeriali finalizzati (specificamente si tratta: di un contributo del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali a valere sulla misura G della terza fase del programma di sviluppo per l'area di Savona ai sensi della Legge n. 236/1993 e di un contributo del Ministero delle Infrastrutture, a valere sui fondi del "Contratto di Quartiere II", dedicato alla realizzazione di un passante viario al servizio del nuovo complesso). Vengono altresì inclusi nel costo gli interessi passivi bancari ragionevolmente riferibili alla realizzazione delle costruzioni.

L'iscrizione in bilancio degli immobili in costruzione al costo di produzione viene effettuata dopo aver verificato che tale valorizzazione è inferiore al valore netto di realizzo dei beni stessi nello stato in cui si trovano (pari alla differenza tra il ricavo previsto per la vendita degli immobili ultimati ed i costi a finire stimati).

Crediti e Debiti

Tutti i Crediti sono iscritti al valore di presumibile realizzo. Per i crediti commerciali il valore di realizzazione stimato viene determinato rettificando il valore nominale mediante un apposito fondo di svalutazione, atto a quantificare il rischio di inesigibilità.

I Debiti sono iscritti al loro valore nominale, maggiorato degli interessi maturati alla data di chiusura dell'esercizio e degli oneri accessori.

Non esistono Crediti e Debiti espressi originariamente in valuta diversa dall'euro.

Disponibilità liquide

Sono iscritte al valore nominale.

Ratei e Risconti Attivi e Passivi

I Ratei ed i Risconti Attivi e Passivi sono calcolati in modo da adeguare l'entità delle relative poste di bilancio al criterio di competenza economica e temporale.

Fondi per Rischi e Oneri

I fondi per rischi e oneri vengono stanziati per coprire perdite o debiti di natura determinata e di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio (ed ancora alla data di formazione del bilancio) risultano non definibili con esattezza l'ammontare o il momento di manifestazione. Gli stanziamenti effettuati riflettono la migliore stima possibile, sulla base degli elementi a disposizione. Non si è tenuto conto dei rischi di natura remota. La voce accoglie, in concreto, unicamente il fondo stanziato per le cosiddette "imposte differite", ossia per quelle imposte che, sebbene afferenti elementi reddituali di competenza degli esercizi trascorsi, verranno liquidate e versate solo in futuro, per effetto dell'applicazione delle norme tributarie

vigenti.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo e l'accantonamento di competenza dell'esercizio sono stati calcolati in base al disposto del contratto collettivo nazionale e delle vigenti leggi che regolano il rapporto di lavoro per il personale dipendente, in modo da risultare adeguati all'effettivo impegno maturato a carico della società a fine esercizio per ciascun singolo dipendente in forza, tenuto conto dell'effettiva posizione giuridica dello stesso e delle anticipazioni corrisposte.

§ Variazioni nella consistenza delle voci dell'attivo e del passivo

Si riportano di seguito i prospetti illustrativi delle variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'attivo e del passivo.

I valori contenuti nei suddetti prospetti, così come quelli delle tabelle riportate successivamente, riguardanti la riclassificazione dei crediti e dei debiti per tipologia e scadenza, sono espressi in unità di euro. Eventuali incongruenze tra la sommatoria algebrica dei valori esposti e gli importi indicati come "Valore Finale" o "Totale", sono dovute all'adozione della tecnica dell'arrotondamento.

ATTIVO

Voce	Valore iniziale	Valore finale
Immobilizzazioni Immateriali	120	2.757
Immobilizzazioni Materiali	14.264	26.465
Rimanenze di lavori in corso su ordinazione	1.811.223	2.344.079
Rimanenze prodotti in corso di lavorazione	12.726.400	19.475.295
Crediti non costituenti immobilizzazioni	2.706.705	3.217.697
Denaro e valori in cassa	1.215	1.479
Depositi bancari e postali	905.186	504.460
Risconti attivi	50.709	29.342
Ratei attivi	79	296

Le immobilizzazioni presentano un valore nell'insieme assai modesto in rapporto all'entità

complessiva dell'attivo della società. Il che trova ragione nella circostanza che l'attività posta in essere in modo diretto (ovvero non esternalizzata), consiste essenzialmente nello svolgimento di servizi di natura intellettuale.

Per la composizione della voce "Immobilizzazioni Immateriali" si rinvia a quanto esposto in sede di illustrazione dei Criteri di Valutazione.

Le "Immobilizzazioni Materiali" sono invece costituite principalmente da mobili, arredi, attrezzature per ufficio e dotazioni informatiche. La loro consistenza incrementa rispetto al precedente esercizio per l'importo di euro 12.201,08, costituente il risultato algebrico delle acquisizioni (euro 18.674,35), degli ammortamenti (euro 6.399,27) e delle dismissioni (euro 74,00).

Come già accennato in sede di illustrazione dei criteri di valutazione adottati per le singole voci, le "Rimanenze di lavori in corso su ordinazione" rappresentano il livello di avanzamento dei servizi in corso di esecuzione alla fine dell'esercizio 2010. Esse si riferiscono:

- quanto a euro 964.640,35 alla commessa "Legge 236 III fase";
- quanto a euro 525.924,25 alla commessa "Patto Territoriale";
- quanto a euro 11.000,00 alla commessa "Convenzione FILSE ex ACNA";
- quanto a euro 4.800,00 alla commessa "Città del Vetro";
- quanto a euro 29.500,00 alla commessa "Fotovoltaico";
- quanto a euro 141.736,98 alla commessa "Pertite";
- quanto a euro 78.325,00 alla commessa "Pimex";
- quanto a euro 17.500,00 alla commessa "Storia";
- quanto a euro 21.875,00 alla commessa "Piano Interventi 2010";
- quanto a euro 74.044,12 alla commessa "2 Monitoraggio bonifica ACNA";
- quanto a euro 7.397,26 alla commessa "Monitoraggio Territori Snodo";
- quanto a euro 4.520,55 alla commessa "Archivio Bonifiche";
- quanto a euro 2.625,00 alla commessa "PIN POR";
- quanto a euro 71.500,00 alla commessa "SDF Autostrada";
- quanto a euro 388.690,84 alla commessa "Ministero Ambiente".

Le "Rimanenze di prodotti in corso di lavorazione" si riferiscono unicamente all'operazione immobiliare in corso presso l'ex Parco Ferroviario Doria in Savona, destinata, come detto, alla realizzazione, per la successiva rivendita, di edifici ad uso commerciale, produttivo e direzionale. Esse sono valutate, sulla base del criterio del costo, in complessivi euro 19.475.295,48, importo che ricomprende gli oneri diretti ed indiretti di produzione e le spese finanziarie riconducibili alla costruzione.

Per il dettaglio della composizione della voce "Crediti non costituenti immobilizzazioni" si rinvia al successivo capitolo.

La voce "Denaro e valori in cassa" si riferisce alle disponibilità liquide esistenti nella cassa della società alla data di chiusura dell'esercizio.

La voce "Depositi bancari e postali" si riferisce ai saldi attivi dei depositi bancari della società alla medesima data, comprensivi degli interessi attivi maturati.

La voce “Risconti attivi” accoglie la quota di competenza di futuri esercizi di una serie di costi che, alla data di riferimento, hanno già avuto manifestazione finanziaria.

La voce “Ratei attivi” accoglie la quota di competenza dell’esercizio di proventi che, alla data di riferimento, non hanno ancora avuto manifestazione numeraria.

PASSIVO

Voce	Valore iniziale	Incrementi	Decrementi	Valore Finale
Capitale sociale	486.486			486.486
Riserva Legale	97.297			97.297
Altre Riserve	1	(1)	1	(1)
Utili (Perdite) portati a nuovo	265.850		68.562	197.288
Utile (Perdita) dell’esercizio	(68.562)	97.213	(68.562)	97.213
Totale Patrimonio Netto	781.072	97.212	1	878.283

In ordine all’evoluzione del patrimonio netto, appare opportuno integrare le risultanze dei dati esposti rammentando che l’assemblea degli azionisti che ha approvato il bilancio 2009 ha disposto che la perdita dell’esercizio, pari a euro 68.562,27, venisse integralmente ripianata mediante utilizzo, sino a concorrenza, degli utili di esercizi pregressi riportati a nuovo.

Nel prosieguo della nota integrativa viene evidenziato il livello di disponibilità delle varie poste di patrimonio netto.

Voce	Valore iniziale	Incrementi	Decrementi	Valore Finale
Fondo per imposte differite	600			600
Trattamento di fine rapporto	34.005	16.358	2.802	47.561

La consistenza della voce “Trattamento di fine rapporto” incrementa per l’accantonamento dell’esercizio, ammontante a euro 16.357,81, e decrementa per le erogazioni effettuate a favore di dipendenti il cui rapporto di lavoro è cessato in corso d’anno, ammontanti ad euro 2.695,33, nonché per l’imposta sostitutiva sulla rivalutazione del fondo, ammontante ad euro 106,29.

Voce	Valore iniziale	Valore finale
Debiti	17.394.666	24.666.203
Ratei passivi	2.342	6.005
Risconti passivi	3.218	3.219

Per il dettaglio della composizione della voce “Debiti” si rinvia al successivo capitolo.

La voce “Ratei passivi” accoglie la quota di competenza dell’esercizio di oneri di varia natura che, alla data di riferimento, non hanno ancora avuto manifestazione numeraria.

La voce “Risconti passivi” accoglie la quota di competenza di futuri esercizi di componenti economiche positive che, alla data di riferimento, hanno già avuto manifestazione finanziaria.

§ Classificazione dei crediti per tipologia e scadenza

Voce	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Crediti verso clienti	194.811			194.811
Crediti verso l’Erario per Iva	1.804.936			1.804.936
Altri crediti verso l’Erario	50.533			50.533
Crediti verso il Ministero	6.249			6.249
Crediti per erogazioni L. 236/93	1.120.800			1.120.800
Crediti per imposte anticipate	6.853			6.853
Anticipi a fornitori	2.592			2.592
Altri crediti	1.172			1.172
Depositi cauzionali	25.375	4.377		29.752
Totale	3.213.321	4.377		3.217.698

I “Crediti non costituenti immobilizzazioni” sono costituiti da:

- crediti commerciali (euro 194.810,92), i quali comprendono tutte le partite creditorie nei confronti di clienti definitivamente maturate al 31 dicembre 2010, ivi incluse quelle non ancora documentalmente formalizzate (cosiddetti “crediti per fatture da emettere”); essi sono esposti al netto del Fondo Svalutazione Crediti, ammontante a euro 11.756,02;
- credito verso l’Erario per eccedenza di Imposta sul Valore Aggiunto (euro 1.804.935,51);
- crediti verso l’Erario afferenti anticipi ed eccedenze di imposte dirette (euro 50.533,29), da scomputare dai versamenti futuri;

- crediti nei confronti del Ministero per somme definitivamente riconosciute ma non ancora materialmente erogate (euro 6.249,25);
- crediti nei confronti dei percettori dei fondi somministrati dalla società in attuazione del Programma di Sviluppo per l'area di crisi di Savona, a valere sul Fondo per lo Sviluppo di cui all'art. 1 ter della Legge n. 236/1993 (euro 1.120.800,00) (appare utile evidenziare che sino alla definitiva approvazione della rendicontazione tali elargizioni vengono trattate alla stregua di provvisorie anticipazioni, specularmente a quanto accade, del resto, per i fondi che la società ha, a sua volta, ricevuto dal Ministero, che sono infatti iscritti tra i debiti);
- crediti per imposte anticipate (euro 6.852,57), afferenti le imposte differite attive discendenti dalla presenza di componenti economiche negative di competenza dell'esercizio e di esercizi pregressi la cui deduzione fiscale è stata rinviata in applicazione della normativa tributaria vigente;
- crediti nei confronti di fornitori per le somme ad essi erogate in via anticipata rispetto alla consegna dei beni o alla esecuzione delle prestazioni loro commissionate (euro 2.592,00);
- altre partite creditorie di natura eterogenea e minore consistenza unitaria (euro 1.172,00);
- depositi cauzionali costituiti a favore di committenti a fronte dell'affidamento di servizi e depositi cauzionali per utenze (euro 29.751,92).

I crediti con scadenza presumibile superiore ai 12 mesi sono costituiti da una parte dei depositi cauzionali in essere.

Tutte le posizioni creditorie in essere al 31 dicembre 2010 riguardano soggetti residenti in Italia.

§ Classificazione dei debiti per tipologia e scadenza

Voce	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso Istituti di credito	487.024	2.892.218	12.215.758	15.595.000
Debiti verso fornitori	418.149			418.149
Debiti v. committenti per anticipi	381.916			381.916
Debiti v. altri clienti per anticipi	2.104.823			2.104.823
Debiti per caparre confirmatorie	1.516.476			1.516.476
Debiti v. Ministeri per anticipi	4.504.288			4.504.288
Debiti previdenziali	29.359			29.359
Debiti tributari	41.315			41.315
Debiti verso dipendenti	71.534			71.534
Altri debiti	3.344			3.344
Totali	9.558.228	2.892.218	12.215.758	24.666.204

La voce Debiti è costituita da:

- debiti verso istituti di credito (euro 15.595.000,00);
- debiti nei confronti delle varie categorie di fornitori (euro 418.149,47), nell'ambito dei quali vengono ricompresi tutti quelli maturati a fine esercizio, anche se formalizzati in documenti emessi successivamente (trattasi dei "debiti per fatture da ricevere");
- debiti nei confronti di committenti per le somme che questi hanno erogato alla società durante la fase di esecuzione delle commesse a titolo di acconto sul corrispettivo finale (euro 381.915,53);
- debiti nei confronti di promissari acquirenti di unità immobiliari in corso di costruzione nel complesso dell'ex Parco Ferroviario Doria in Savona, relativi alle somme dai medesimi corrisposte a titolo di acconto sul corrispettivo pattuito per la futura compravendita (euro 2.104.822,88);
- debiti nei confronti di promissari acquirenti di unità immobiliari in corso di costruzione nel predetto complesso, relativi alle somme dai medesimi corrisposte a titolo di caparra confirmatoria a fronte dell'assunzione dell'impegno al futuro acquisto (euro 1.516.475,64); dette somme saranno imputate al prezzo e, correlativamente, al conto economico, al momento del perfezionamento degli atti di compravendita;
- con riferimento alle commesse fondate sull'impiego di fondi pubblici, debiti nei confronti dei Ministeri per le somme erogate in epoca antecedente rispetto all'approvazione finale del rendiconto delle spese effettuate, con la quale vengono fatte coincidere sia la definitiva conclusione delle prestazioni sia la maturazione del corrispettivo, nonché, correlativamente, il venir meno della posizione debitoria (euro 4.504.288,06);
- debiti nei confronti di enti assistenziali per il conguaglio dei premi dell'anno (euro 89,37) e nei confronti di enti previdenziali per i contributi gravanti sulle retribuzioni maturate e sui compensi erogati nell'ultimo mese dell'esercizio, nonché su componenti retributive maturate e non ancora liquidate a fine esercizio (ferie e permessi maturati e non goduti e ratei di mensilità aggiuntive) (euro 29.269,13);
- debiti nei confronti dell'erario per le ritenute fiscali gravanti sulle retribuzioni e sui compensi corrisposti nell'ultimo mese dell'esercizio (euro 20.694,82), per l'IVA la cui esigibilità è stata differita ai sensi dell'art. 6, ultimo comma, del DPR n. 633/1972 (euro 20.556,30), nonché per il saldo dell'imposta sostitutiva dovuta sulla rivalutazione dell'importo accantonato a titolo di trattamento di fine rapporto (euro 63,44);
- debiti nei confronti del personale dipendente e dei collaboratori per le retribuzioni ed i compensi dell'ultima parte dell'esercizio, nonché per le componenti retributive maturate e non ancora liquidate (71.534,11);
- altri debiti di varia residuale natura (euro 3.343,84).

I debiti esistenti alla data di chiusura dell'esercizio sono stati contratti esclusivamente con soggetti residenti in Italia.

Tutti i debiti bancari (euro 15.595.000,00) afferiscono alle somme versate da un istituto di credito a titolo di erogazione parziale di due mutui finalizzati al finanziamento dell'intervento nelle aree dell'ex Parco Ferroviario Doria, in Savona, cui si è ripetutamente fatto cenno. Il primo mutuo, di nominali euro 4.600.000,00, risalente all'anno 2005, è stato stipulato per sovvenzionare l'acquisto dell'area. Al 31 dicembre 2010 era stata erogata la somma di euro 4.595.000,00. La sola parziale somministrazione del finanziamento accordato ha comportato il differimento dell'avvio del processo di rimborso, contrattualmente previsto a decorrere dal 1 gennaio 2010, a seguito di un periodo quadriennale di preammortamento.

Il secondo mutuo, di nominali euro 15.000.000,00, risalente all'anno 2009, è stato stipulato per sovvenzionare la realizzazione delle opere. Al 31 dicembre 2010 era stata erogata la somma di euro 11.000.000,00. L'ammortamento della somma mutuata è previsto a decorrere dal 1 gennaio 2013, anche in tal caso a seguito di un periodo quadriennale di preammortamento.

Per entrambi i contratti, a garanzia del rimborso del prestito e del regolare adempimento degli altri impegni contrattualmente assunti, sono state rilasciate alla banca garanzie ipotecarie, di primo e di secondo grado, sino a concorrenza degli importi rispettivamente di euro 9.200.000,00 e di euro 30.000.000,00, a valere sulle stesse aree oggetto dell'attività edificatoria richiamata, garanzie destinate ad estendersi automaticamente alle unità immobiliari costruende.

§ Partecipazioni

La società non detiene, né direttamente né per il tramite di società fiduciaria né per interposta persona, partecipazioni di alcun genere e natura.

§ Effetti delle variazioni nei cambi valutari

Come già rilevato, non esistono crediti e debiti espressi originariamente in valuta estera.

§ Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società non ha posto in essere operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

§ Patrimonio Netto

La composizione del Patrimonio Netto, il livello di disponibilità delle riserve per operazioni sul capitale e la distribuibilità delle riserve medesime sono riassunte nel prospetto seguente, in ossequio al disposto dell'art. 2427, comma I, n. 7 bis) del Codice Civile.

Voci di Patrimonio Netto	Saldo al 31.12.2010	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Quota distribuibile
* Capitale sociale	486.486			
* Riserve di capitale				

* Riserve di utili				

Riserva legale	97.297	B		
Utili (perdite) portati a nuovo	197.288	A, B, C	197.288	197.288
* <i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>	97.213	A, B, C	97.213	97.213
Totale	878.284		294.501	294.501

Si precisa che nell'ambito del prospetto sopra riportato:

- le lettere A, B e C indicano la possibilità di utilizzo della voce di patrimonio netto per, rispettivamente, aumenti di capitale (A), copertura delle perdite di esercizio (B) e distribuzione ai soci (C);
- per "Quota disponibile" si intende la porzione della voce di netto astrattamente utilizzabile per operazioni sul capitale sociale, mentre per "Quota distribuibile" si intende la porzione della voce di netto astrattamente distribuibile ai soci.

Il dettaglio delle utilizzazioni delle voci di patrimonio netto avvenute negli esercizi precedenti, anch'esso richiesto dalla norma succitata, viene rappresentato di seguito, distintamente per ciascuna voce, con riferimento agli ultimi tre esercizi sociali, ritenendosi tale arco temporale sufficientemente ampio ai fini della significatività dell'informativa.

Capitale sociale

	Copertura di perdite	Operazioni sul capitale	Distribuzioni ai soci	Altre variazioni	Totali
<i>Saldo al 1.1.2008</i>					486.486
Esercizio 2008					
Esercizio 2009					
Esercizio 2010					
<i>Saldo al 31.12.2010</i>					486.486

Riserva legale

	Copertura di perdite	Operazioni sul capitale	Distribuzioni ai soci	Altre variazioni	Totali
<i>Saldo al 1.1.2008</i>					858
Esercizio 2008	(858)				(858)
Esercizio 2009				97.297	97.297

Esercizio 2010	
<i>Saldo al 31.12.2010</i>	97.297

Utili (Perdite) portati a nuovo

	Copertura di perdite	Operazioni sul capitale	Distribuzioni ai soci	Altre variazioni	Totali
<i>Saldo al 1.1.2008</i>					28.805
Esercizio 2008	(28.805)			(9.289)	(38.094)
Esercizio 2009				275.139	275.139
Esercizio 2010	(68.562)				(68.562)
<i>Saldo al 31.12.2010</i>					197.288

§ Oneri finanziari

Come anticipato nel contesto del commento alla corrispondente voce di bilancio, sono stati computati nel valore delle Rimanenze delle costruzioni in corso gli oneri finanziari ragionevolmente riconducibili allo svolgimento delle iniziative edificatorie. Si tratta, in concreto, degli interessi passivi bancari maturati a fronte dei finanziamenti contratti per la realizzazione del complesso immobiliare nelle aree dell'ex Parco Ferroviario Doria, in Savona, ammontanti complessivamente ad euro 1.217.898,96, dei quali euro 1.980,72 maturati nell'anno 2005, euro 144.829,73 nell'anno 2006, euro 245.657,92 nell'anno 2007, euro 363.848,43 nell'anno 2008, euro 216.859,59 nell'anno 2009 ed euro 244.722,57 nell'anno 2010. Si precisa che tra tali finanziamenti sono compresi i due mutui garantiti da ipoteca iscritta sulle aree in corso di edificazione, di cui si è più volte detto.

§ Garanzie ed altri conti d'ordine

Si espone in appresso il quadro delle fidejussioni rilasciate da istituti di credito o compagnie assicurative nell'interesse della società ed a favore di terzi soggetti, a garanzia del pagamento di debiti societari, valide al 31.12.2010:

- fideiussioni a favore del Ministero del Lavoro, relativamente al programma di cui alla Legge n. 236 III fase, per euro 4.207.006,47;
- fideiussione a favore del Comune di Savona per realizzazione del Centro Servizi nell'area ex Erg per euro 7.400,00;
- fideiussione a favore del Comune di Savona a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione per euro 2.221.867,32;
- fidejussioni a favore di Provincia di Savona a garanzia dei servizi strumentali affidatici per euro 27.916,67.

Si espone in appresso il quadro delle fideiussioni rilasciate da istituti di credito o compagnie assicurative nell'interesse di terzi ed a beneficio della società, a garanzia del regolare realizzo di crediti societari:

- fideiussione nell'interesse di R.F.I Spa per euro 139.443,00, afferente i contributi di cui alla Legge n. 236 II fase;
- fideiussione nell'interesse del Comune di Cairo M. per euro 256.000,00, afferente i contributi di cui alla Legge n. 236 II fase;
- fideiussione nell'interesse del Comune di Quiliano per euro 206.592,00, afferente i contributi di cui alla Legge n. 236 II fase;
- fideiussione nell'interesse di Cairo Reindustria S.c.r.l. per euro 480.000,00, afferente i contributi di cui alla Legge n. 236 III fase;
- fideiussione nell'interesse del Comune di Quiliano per euro 330.800,00, afferente i contributi di cui alla Legge n. 236 III fase;
- fideiussione nell'interesse del Comune di Cairo M. per euro 310.000,00, afferente i contributi di cui alla Legge n. 236 III fase.

Con specifico riguardo alle garanzie relative ai contributi di cui alla Legge n. 236/1993 III fase, si evidenzia che le fideiussioni rilasciate nell'interesse della società ed a favore di terzi (creditori) sono in parte controgarantite da fideiussioni rilasciate nell'interesse di terzi (debitori) ed a beneficio della società. La differenza tra gli importi delle fideiussioni del primo e quelle del secondo tipo rappresenta l'effettivo rischio netto gravante sulla società per l'eventuale escussione di garanzie fideiussorie, in relazione all'eventuale obbligo di restituzione di fondi pubblici ricevuti nell'ambito del programma di sviluppo ex Legge n. 236/1993 III fase.

§ Proventi da partecipazioni

La Società non ha conseguito alcun provento da partecipazioni.

§ Azioni di godimento ed obbligazioni convertibili in azioni

La società non ha emesso azioni di godimento, né obbligazioni convertibili in azioni, né altri titoli o valori simili. Non sussistono inoltre prestiti obbligazionari in corso.

§ Altri strumenti finanziari

La società non ha emesso strumenti finanziari diversi dalle azioni.

§ Finanziamenti dei soci

La società non ha ricevuto alcun finanziamento dai propri soci.

§ Patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Non sussistono.

§ Operazioni di locazione finanziaria

La società non ha in corso alcun contratto di locazione finanziaria.

§ Operazioni con parti correlate

Nell'esercizio la società non ha effettuato operazioni con parti correlate (nell'accezione di queste ultime prevista dall'art. 2427, comma 2, del Codice Civile) per importi di rilievo o a condizioni che si discostano da quelle di mercato. Si evidenzia peraltro che la versione approvata nel 2009 dello IAS 24, applicabile stante l'esplicito rinvio normativo operato dall'art. 2427, comma II, del Codice Civile, dispensa dai requisiti informativi relativi alle operazioni con parti correlate le entità pubbliche rappresentate dagli enti che detengono il controllo, il controllo congiunto o un'influenza notevole sull'entità che redige il bilancio.

§ Operazioni fuori bilancio

Nell'esercizio non sono state realizzate operazioni, né stipulati accordi, che non risultino dallo stato patrimoniale.

§ Informativa sull'attività di direzione e di coordinamento

Non esistono società o enti che esercitino sulla società attività di direzione e coordinamento.

§ Azioni proprie e di società controllanti

Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 2435 bis, comma VI, del Codice Civile, si precisa che la società non possiede, neanche per il tramite di società fiduciaria o per interposta persona, né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti e che tali specie di azioni o quote non sono state oggetto di acquisti ed alienazioni nel corso dell'esercizio.

§ Informativa in ordine alla fiscalità differita

In applicazione del principio contabile n. 25 rielaborato dall'Organismo Italiano di Contabilità, il bilancio recepisce imposte differite ed imposte anticipate, in relazione a componenti di reddito che risultano fiscalmente rilevanti in esercizio diverso rispetto a quello di loro imputazione al

Conto Economico secondo il principio di competenza economico – temporale. La fiscalità differita è stata calcolata con riguardo all'Irap ed all'Ires, sulla base delle aliquote d'imposta oggi in vigore, e può essere riepilogata nei seguenti termini:

	Ires	Irap	Totale
Fondo imposte differite	600		600
Crediti per imposte anticipate	6.838	15	6.853

§ Risultato dell'esercizio e sua destinazione

Il bilancio di esercizio dell'anno 2010 si chiude con un utile di euro 97.212,80 (con arrotondamento euro 97.213,00), per il quale si ritiene di proporre l'integrale riporto a nuovo.

Signori Azionisti,
sulla scorta delle indicazioni fornite, e vista altresì la relazione del Collegio Sindacale, Vi invitiamo ad approvare il bilancio chiuso al 31 dicembre 2010, così come sopra formato, nonché la suindicata proposta di destinazione dell'utile di esercizio.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Carlo Ruggeri

Reg. Imp. 0068900095
Rea 84084

IPS Insedimenti Produttivi Savonesi S.c.p.A.

Sede in Via A. Magliotto 2, Palazzina Locatelli – SAVONA
CAPITALE SOCIALE EURO 486.486,00 I.V.

Relazione del Collegio Sindacale esercente attività di revisione legale dei conti

Agli Azionisti della I.P.S. S.C.P.A.

Parte prima

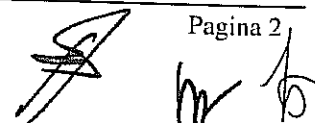
Relazione ai sensi dell'art. 14, primo comma, lettera a) del D.Lgs n. 39/2010

- a) abbiamo svolto la revisione legale dei conti del bilancio d'esercizio della società I.P.S. S.C.P.A. chiuso al 31/12/2010. La responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete all'organo amministrativo della società I.P.S. S.C.P.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio d'esercizio e basato sulla revisione legale dei conti.
- b) Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione legale dei conti. In conformità ai predetti principi, la revisione legale dei conti è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione legale dei conti è stato svolto in modo coerente con la dimensione della società e con il suo assetto organizzativo. Esso comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.
Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 13 aprile 2010.
- c) A nostro giudizio, il sopramenzionato bilancio nel suo complesso è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società I.P.S. S.C.P.A. per l'esercizio chiuso al 31/12/2010.



Parte seconda
Relazione ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile

1. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2010 la nostra attività è stata ispirata alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri.
2. In particolare:
 - Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.
 - Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci, ed alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
 - Mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni e dall'esame della documentazione trasmessaci, abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
3. Nel corso dell'esercizio, nel rispetto delle previsioni statutarie, siamo stati periodicamente informati dagli amministratori sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione. Possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
4. Il Collegio Sindacale non ha riscontrato operazioni atipiche e / o inusuali, comprese quelle effettuate con parti correlate o infragruppo
5. Nel corso dell'esercizio non sono pervenute al Collegio Sindacale denunce ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile
6. Al Collegio Sindacale non sono pervenuti esposti.
7. Il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio, non ha rilasciato pareri ai sensi di legge.
8. Abbiamo esaminato il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2010, in merito al quale riferiamo quanto segue: per l'attestazione che il bilancio d'esercizio al 31/12/2010 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Vostra Società ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. n. 39/2010 rimandiamo alla prima parte della nostra relazione.



9. Gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dall'art. 2423, quarto comma, del Codice Civile.

10. Lo stato patrimoniale evidenzia un risultato d'esercizio positivo di Euro 97.213 e si riassume nei seguenti valori:

Attività	Euro	25.601.871
Passività	Euro	24.723.588
- Patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio)	Euro	781.070
- Utile (perdita) dell'esercizio	Euro	97.213
Conti, impegni, rischi e altri conti d'ordine	Euro	

Il conto economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	Euro	7.938.868
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro	7.500.134
Differenza	Euro	438.734
Proventi e oneri finanziari	Euro	(238.738)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	
Proventi e oneri straordinari	Euro	
Risultato prima delle imposte	Euro	226
Imposte sul reddito	Euro	200.222
Utile dell'esercizio	Euro	(103.009)
	Euro	97.213

11. Dall'attività di vigilanza e controllo non sono emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione o di menzione nella presente relazione.

12. Per quanto precede, il Collegio Sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31/12/2010, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione per la destinazione del risultato dell'esercizio.

Savona 24 marzo 2011.

Il Collegio Sindacale

Presidente del Collegio Sindacale

FRANCESCO PENNONE

Sindaco effettivo

LUGI POLLANO

Sindaco effettivo

SILVIO AUXILIA