

I · P · S

Insedimenti Produttivi Savonesi S.c.p.A.

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2012

17100 Savona - Via Magliotto, 2 Campus Universitario - Palazzina Locatelli

Tel. 019.2302085 - Fax 019.2303476 - Portale Internet www.ips.sv.it

C.F. e iscrizione al Registro Imprese: 00668900095 – R.E.A. Savona n. 84084 – Capitale sociale € 486.486,00 i.v.

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

Sede in VIA ARMANDO MAGLIOTTO 2 SAVONA SV
Codice Fiscale 00668900095 - Rea SV 84084
P.I.: 00668900095
Capitale Sociale Euro 486486 i.v.
Forma giuridica: SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI

Bilancio al 31/12/2012

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato patrimoniale

	2012-12-31	2011-12-31
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	49.338	41.318
Ammortamenti	40.388	36.619
Svalutazioni	-	-
Totale immobilizzazioni immateriali	8.950	4.699
II - Immobilizzazioni materiali		
Valore lordo	312.834	311.787
Ammortamenti	73.632	55.027
Svalutazioni	-	-
Totale immobilizzazioni materiali	239.202	256.760
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)	248.152	261.459
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
Totale rimanenze	14.470.173	18.858.798
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.081.551	2.113.934
esigibili oltre l'esercizio successivo	623.148	38.227
Totale crediti	2.704.699	2.152.161
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
IV - Disponibilità liquide		
Totale disponibilità liquide	3.204.998	1.766.090
Totale attivo circolante (C)	20.379.870	22.777.049
D) Ratei e risconti		
Totale ratei e risconti (D)	46.689	40.986
Totale attivo	20.674.711	23.079.494
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		
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	0	1
Totale altre riserve	0	1
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	476.271	294.501
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio.	122.483	181.770
Copertura parziale perdita d'esercizio	-	-
Utile (perdita) residua	122.483	181.770
Totale patrimonio netto	1.182.537	1.060.055
B) Fondi per rischi e oneri		
Totale fondi per rischi ed oneri	557.522	116.331
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	88.531	65.206

D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.059.595	9.352.362
esigibili oltre l'esercizio successivo	9.525.799	12.438.621
Totale debiti	18.585.394	21.790.983
E) Ratei e risconti		
Totale ratei e risconti	260.727	46.919
Totale passivo	20.674.711	23.079.494

Conti d'ordine		
	2012-12-31	2011-12-31
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

	2012-12-31	2011-12-31
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.452.814	11.013.080
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	-4.388.625	-2.960.576
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-3.327.271	-3.263.733
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-1.061.354	303.157
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	109.667	175.524
altri	1.544.731	33.444
Totale altri ricavi e proventi	1.654.398	208.968
Totale valore della produzione	4.718.587	8.261.472
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	0	66.225
7) per servizi	2.685.421	6.754.699
8) per godimento di beni di terzi	28.035	42.696
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	372.154	340.224
b) oneri sociali	110.959	101.786
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	25.685	23.396
c) trattamento di fine rapporto	25.685	23.396
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	-	-
Totale costi per il personale	508.798	465.406
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	22.373	12.198
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.768	4.416
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	18.605	7.782
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	22.373	12.198
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) accantonamenti per rischi	410.000	115.731
13) altri accantonamenti	-	-
14) oneri diversi di gestione	226.249	76.571
Totale costi della produzione	3.880.876	7.533.526
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	837.711	727.946
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	10.611	13.272
Totale proventi diversi dai precedenti	10.611	13.272
Totale altri proventi finanziari	10.611	13.272
17) interessi e altri oneri finanziari		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
altri	308.235	408.651
Totale interessi e altri oneri finanziari	308.235	408.651
17-bis) utili e perdite su cambi	-	-
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-297.624	-395.379
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	-	-
altri	179	50.538
Totale proventi	179	50.538
21) oneri		
minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n 14	-	-
imposte relative ad esercizi precedenti	368	0
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	0	2
altri	900	586
Totale oneri	1.268	588
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	-1.089	49.950
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	538.998	382.517
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	422.720	197.428
imposte differite	31.191	0
imposte anticipate	37.396	-3.319
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	416.515	200.747
23) Utile (perdita) dell'esercizio	122.483	181.770

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 2012

NOTA INTEGRATIVA

§ Premessa

Signori Azionisti,

insieme con lo stato patrimoniale ed il conto economico chiusi al 31 dicembre 2012 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 2012 si è concluso facendo registrare un utile di euro 122.483 (dato in unità di euro), alla cui determinazione hanno concorso, in estrema sintesi: un valore della produzione di euro 4.718.587, costi della produzione per euro 3.880.876, il saldo negativo della gestione finanziaria, ammontante ad euro 297.624, e quello negativo delle partite straordinarie, pari a euro 1.089, nonché, infine, imposte dell'esercizio per euro 416.515.

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 2012 e le prospettive di sua evoluzione

I dati di bilancio e, in sintesi anche solo quelli riepilogativi sopra richiamati, mostrano come l'esercizio 2012, 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 2011.

Le attività svolte da I.P.S. sono riconducibili a quattro principali settori di attività:

1. Gestione di interventi di infrastrutturazione e recupero di aree per insediamenti produttivi
2. Erogazione di servizi strumentali ai Soci
3. Attività di ricerca, innovazione ed energia
4. Gestione di progetti e programmi a valenza provinciale

Si ritiene utile evidenziare l'andamento del valore della produzione e del margine tra valore della produzione e costi variabili diretti delle singole commesse – escluso il costo del lavoro – negli ultimi tre esercizi.

	Valore della produzione		
	2012	2011	2010
Attività immobiliari	3.956.239	7.075.954	7.189.573
Attività di consulenza e servizi	370.246	516.108	471.357
Attività ricerca, innovazione ed energia	356.189	622.953	-
Attività di gestione contributi	14.997	13.013	18.003
Totale	4.697.670	8.259.474	7.920.601

	Margine tra valore della produzione e costi variabili		
	2012	2011	2010
Attività immobiliari	696.296	868.423	409.718
Attività di consulenza e servizi	211.523	329.804	311.456
Attività ricerca, innovazione ed energia	103.658	41.381	-
Attività di gestione contributi	5.065	6.593	12.955
Totale	€ 1.016.541,29	1.246.201	975.797

Un raffronto di massima con l'esercizio precedente porta alle seguenti considerazioni:

- a. il valore della produzione delle attività immobiliari ha riscontrato, rispetto al 2011, un rilevante decremento dovuto al saldo tra la somma dei ricavi di vendita e dell'avanzamento dei lavori del complesso di Parco Doria da un lato e dalla variazione in diminuzione delle rimanenze relative al venduto dall'altro lato; su tale valore ha inciso anche la diminuzione dei ricavi delle vendite che, a causa del perdurare dello stato di crisi del settore immobiliare, ha registrato un decremento di circa il 40% rispetto quanto realizzato nell'esercizio precedente.
- b. relativamente alle attività di infrastrutturazione di aree il margine tra valore della produzione

- e costi variabili, rispetto al 2011, ha subito un modesto decremento dovuto, oltre all'andamento dei ricavi delle vendite aumentati della quota di contributi a valere sulla Legge 236 e sugli interventi finanziati dal Ministero dell'Ambiente, alla svalutazione operata sugli immobili e dei fondi rischi accantonati . Per quanto riguarda l'avanzamento dei lavori, esso è determinato esclusivamente dalla variazione delle rimanenze valutate al costo;
- c. i ricavi derivanti dall'erogazione di servizi strumentali a favore dei Soci hanno registrato una diminuzione di circa il 30% che si è riflessa sul margine complessivo delle commesse;
 - d. i ricavi relativi ad attività di gestione di progetti e programmi (Patto territoriale) hanno registrato un modesto incremento;
 - e. i ricavi relativi gli interventi in campo di energia sostenibile e innovazione, avviati su indicazione dei Soci, rispetto all'esercizio precedente rilevano una significativa diminuzione anche a causa dell'ultimazione – nel corso del 2011 – degli interventi realizzati con il contributo del Ministero dell'Ambiente.
 - f. Complessivamente il valore della produzione registra una significativa diminuzione – anche a causa della conclusione di molte iniziative e alla imputazione a conto economico delle rimanenze iniziali – mentre l'utile dell'esercizio registra una diminuzione.

1. Gestione di interventi di infrastrutturazione e recupero di aree per insediamenti produttivi

Le attività infrastrutturazione e recupero di aree per insediamenti produttivi sono costituite da:

- gli interventi di infrastrutturazione ed edificazione del complesso produttivo denominato Parco Doria
- la realizzazione di un polo della meccanica nelle aree in località Pertite
- la valorizzazione di aree Parco Doria in adiacenza a via Saredo

Gli interventi di infrastrutturazione ed edificazione del complesso produttivo Parco Doria sono iniziati nel 2005 e termineranno nella seconda metà del 2013. In particolare, nel corso del 2012 sono stati quasi ultimati i lavori di realizzazione del complesso produttivo e si sono proseguiti i lavori relativi ai volumi da destinare a scomputo delle opere di urbanizzazione (principalmente rappresentate dalla palestra). I principali elementi occorsi nell'esercizio sono riassunti qui di seguito.

- a. Realizzazione dei lavori relativi alla edificazione della Palestra (opere di urbanizzazione a scomputo).
- b. Attività di collaudo del complesso produttivo
- c. Sottoscrizione degli atti di trasferimento definitivo della proprietà per totali Euro 4 Milioni circa a fronte di cessione di uffici e di Euro 1.9 Milioni circa a fronte di cessione del passante viario.

I.P.S. – contemporaneamente ai lavori di realizzazione del complesso immobiliare – ha proseguito l’azione commerciale volta all’individuazione di aziende interessate ad insediarsi nei lotti ancora disponibili.

Nel corso dell’esercizio si è proceduto alla sottoscrizione degli atti di trasferimento definitivo della proprietà di n. 2 lotti oltre alla cessione del passante viario al Comune di Savona per un complessivo valore dei ricavi di vendita di circa Euro 6 Milioni.

Le vendite effettuate negli ultimi due esercizi rappresentano circa il 50% del totale complesso a destinazione produttiva.

Gli interventi per la realizzazione del passante viario erano stati ultimati e collaudati già nel corso del 2010. Nel corso del 2011 si era proceduto con la presa in consegna anticipata – da parte del Comune di Savona – dell’opera e alla sua apertura al pubblico. L’atto di trasferimento della proprietà è avvenuto in data 28 dicembre 2012.

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; tale contributo concorre alla formazione del reddito 2012 per la quota imputabile ai lotti alienati nel corso dell’esercizio. Nel corso del 2012, con l’erogazione a saldo della quota residua di contributo, si è provveduto a imputare a conto economico il residuo 28% per la quota relativa alle vendite 2011, evidenziando una sopravvenienza attiva per Euro 108.276.
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 (IVA compresa) pari ad Euro 2.188.421,89 che viene imputato a ricavi conseguentemente alla sottoscrizione dell’atto di cessione del 28 dicembre 2012;
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 l’impianto di microgenerazione per la fornitura di energia termica ed elettrica sono stati destinati ai nuovi interventi in seguito descritti. In ragione di tale nuova destinazione del contributo si è provveduto allo scorporo di tali nuove attività dalla contabilità industriale relativa a Parco Doria. Tale contributo, il cui importo a consuntivo è stato rideterminato in € 1.780.075,44, è imputabile a Parco Doria nella misura di € 840.125,04 a copertura dei costi di realizzazione delle vetrate fotovoltaiche su due facciate del Centro Direzionale. Tale contributo, integralmente erogato dal Ministero nel dicembre 2012 è imputato a ricavi in ragione della quota di lotti venduti.

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

In data 9 maggio 2012 F.I.L.S.E. ha conferito mandato senza rappresentanza a I.P.S. per

l'attuazione degli interventi di infrastrutturazione dell'area Pertite e la successiva alienazione delle aree infrastrutturate e degli edifici esistenti. Successivamente al conferimento dell'incarico I.P.S. ha provveduto a predisporre il bando relativo alla procedura di gara ai sensi degli artt. 55 e 83 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per "Progetto definitivo, coordinamento della sicurezza e direzione lavori per la realizzazione del Polo della meccanica nei Comuni di Cengio e Millesimo".

Il suddetto bando è stato pubblicato sulla GUCE in data 13 giugno 2012. Nel mese di settembre si è conclusa la prima fase della procedura di gara nel corso della quale sono stati individuati i 10 concorrenti da invitare per presentare offerta tecnico economica. Nel mese di novembre 2012 sono state avviate le operazioni di gara per la valutazione delle offerte presentate, operazioni che sono proseguite anche nel mese di dicembre 2012.

2. Erogazione di servizi strumentali ai Soci

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

- a) 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". L'attività è stata ultimata nel corso del 2012.
- b) Assistenza tecnica alla Provincia di Savona per la predisposizione delle analisi qualitative e quantitative di competenza dell'Osservatorio del Mercato del Lavoro. L'attività proseguirà nel corso del 2013.
- c) Assistenza alla Provincia di Savona per le attività aventi ad oggetto il riordino e l'aggiornamento degli archivi inerenti le pratiche bonifiche e rifiuti, anche su database. L'attività è stata ultimata nel corso del 2012.
- d) 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. L'attività proseguirà nel corso del 2013.
- e) Assistenza alla Provincia di Savona per lo svolgimento delle attività relative alla predisposizione di strumenti di pianificazione di protezione civile con particolare riferimento alla prosecuzione dell'attività relativa all'analisi dei dati forniti dai bollettini SPIRL e al progetto di redazione di piani comunali speditivi per la gestione dell'emergenza sismica. L'attività è stata ultimata nei primi mesi del 2013.
- f) Assistenza al Comune di Savona per il monitoraggio delle attività relative al progetto "Territori e Snodo". L'attività si è conclusa nel 2012.
- g) Assistenza al Comune di Savona per la redazione di uno studio finalizzato alla realizzazione di una piattaforma logistica per il settore florovivaistico. Attività conclusa nel

2012.

- h) In data 27 marzo 2012 F.I.L.S.E. e I.P.S. hanno stipulato la convenzione per attività di supporto tecnico per l'avvio delle azioni del progetto del Parco Tecnologico. In particolare l'incarico è volto alla valorizzazione degli assets di proprietà di Parco Tecnologico Valbormida finalizzati all'insediamento di aziende, in particolare negli edifici denominati L.R.F., Foresteria, n. 7 e n. 10.

Per quanto riguarda l'edificio denominato L.R.F. nel mese di ottobre 2012 è stata avviata la progettazione di interventi di manutenzione dell'involucro esterno (rifacimento impermeabilizzazione copertura, sostituzione serramenti esterni, ecc.).

Inoltre è stato predisposto uno studio di fattibilità per l'utilizzo del 4° piano .

I.P.S., tramite affidamento di incarico, ha provveduto ad effettuare uno Studio di Fattibilità per la realizzazione di un incubatore di Imprese nell'edificio n. 7.

Per quanto riguarda la foresteria nel corso del secondo semestre 2012 sono stati affidati gli incarichi per la progettazione di:

- manutenzione straordinaria ai prospetti e alla copertura
 - realizzazione di una nuova centrale termica
 - adeguamento dell'impianto elettrico e nuovo impianto WI.FI. e alla realizzazione di una pensilina fotovoltaica
- i) Assistenza al Comune di Savona per la redazione del piano di valorizzazione di Palazzo della Rovere finalizzato alla valutazione delle possibilità di insediamento della biblioteca civica e della Università. Attività proseguirà nel corso del 2013.
- j) Assistenza al Comune di Savona per il monitoraggio e le attività di promozione e comunicazione relativi agli interventi svolti a valere sull'Asse 3 POR.

Come si può dedurre dalla sintesi di cui sopra, parte delle attività proseguiranno e/o saranno completate nel corso del 2013.

3. Attività di ricerca, innovazione ed energia

- a) Interventi ex Microgenerazione

In seguito alla valutazione di non economicità della centrale di micro cogenerazione 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 vetrare 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.

IPS ha provveduto nel corso del 2010 e del 2011 alla realizzazione e alla successiva rendicontazione di tali interventi il cui costo ammonta a Euro 754.000 circa. Tale importo è coperto interamente dal contributo.

I beni realizzati dovrebbero essere trasferiti a Provincia di Savona nel corso del corrente esercizio. Tale trasferimento sarà assoggettato a IVA per un importo di circa Euro 115.000 a fronte del quale è stato costituito già nell'esercizio precedente un apposito fondo.

In data 9 gennaio 2012 è pervenuta comunicazione da parte del Ministero dell'Ambiente di approvazione della rendicontazione e, nel dicembre 2012, è stato erogato il saldo di Euro 1.330.000 del contributo.

b) polo di ricerca e innovazione energia sostenibile

I.P.S. S.c.p.A., su incarico di Provincia di Savona e Comuni di Savona e Cairo Montenotte, aveva predisposto in collaborazione con BIC Liguria, Università di Genova e SPES, il progetto per la costituzione di un polo di ricerca e innovazione in materia di energia sostenibile in risposta al Bando emesso da Regione Liguria.

La Società, in seguito all'approvazione del progetto da parte del CRRI, ha provveduto – nella sua qualità di Soggetto Gestore – alla costituzione di una Associazione Temporanea di Scopo (ATS) che riunisce complessivamente 45 soggetti compresi i 3 per i quali l'iter di adesione è attualmente in corso. Gli Associati si dividono in 10 grandi imprese, 6 medie imprese, 24 piccole e medie imprese e 5 centri di ricerca.

Il Polo è stato costituito con il fine di incentivare gli investimenti in ricerca e innovazione in materia di energia sostenibile e promuovere la collaborazione tra imprese e centri di ricerca.

Il Piano di attività del polo prevede, inoltre, la costituzione di una serie di laboratori di ricerca condivisi nei quali imprese e centri di ricerca possano condurre progetti di ricerca.

Gli investimenti e le spese di funzionamento ammontano a complessivi Euro 1.540.000,00 che trovano parziale copertura nel contributo Regione Liguria di Euro 540.000,00.

La Società nel corso del 2012 ha provveduto all'acquisizione di una cella climatica per test di invecchiamento su prodotti, componenti e materiali mentre aveva acquisito nel corso dell'esercizio precedente un sistema di diagnostica della combustione "Laser Induced

Fluorescence e Particle Image Velocimetry, tramite gara d'appalto in ambito UE/WTO.

I.P.S. per la gestione del Polo di ricerca e di innovazione Energia Sostenibile:

- ha espletato le procedure previste dall'Avviso pubblico per il finanziamento di progetti di ricerca a favore di ATS costituite da Imprese e Organismi di ricerca, supportando, su incarico F.I.L.S.E, i partecipanti al bando;
- ha partecipato a due progetti comunitari a valere su IEE e FP7;
- ha avviato ulteriori iniziative e collaborazioni per fornire il previsto supporto alle attività di innovazione degli attori locali.

c) Altre attività in materia di energia e innovazione svolte per conto dei Soci

- 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. L'attività proseguirà nel corso del 2012. L'attività si è conclusa nel primo trimestre 2012 per l'intervento sulla scuola De Amicis, mentre proseguirà nel corso del 2013 per l'intervento sulle scuole Colombo Pertini.
- Assistenza ai Comuni di Cengio e Millesimo per la redazione dei progetti relativi all'installazione di impianti fotovoltaici e misure di contenimento energetico presentati a valere sull'Asse 2 del POR. L'attività relativa al Comune di Cengio è stata completata nel primo trimestre 2012 mentre quella relativa al Comune di Millesimo terminerà nel corso del 2013.
- Redazione, su incarico della Provincia di Savona, del Programma Energetico Ambientale Provinciale 2011-2015, teso a pianificare la politica energetica provinciale in termini di sfruttamento delle fonti rinnovabili, promozione dell'efficienza energetica e di una corretta cultura energetica. L'attività si è conclusa nel corso del 2012.
- Realizzazione, in qualità di Soggetto attuatore per conto della Provincia di Savona, di due impianti fotovoltaici pilota su edifici scolastici (Istituto Alberghiero Migliorini di Finale Ligure e Istituto Politecnico Patetta di Cairo Montenotte) individuati in accordo con il Settore Difesa e Promozione Ambientale, in attuazione del P.E.A.P. 2006-2010. L'attività sarà ultimata nel corso del 2013.

4. Gestione di programmi e progetti a valenza provinciale

Nell'ambito della gestione di progetti e programmi a valenza provinciale, 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.

Patto Territoriale della Provincia di Savona

Nel corso dell'anno è proseguita l'ordinaria attività di raccolta della documentazione finale di spesa inerente i progetti agevolati e della sua trasmissione al soggetto istruttore per le verifiche

di competenza.

La Società ha conseguito nel corso dell'esercizio l'autorizzazione del Ministero alla rimodulazione della somma di circa Euro 2.477.000 destinati a interventi infrastrutturali. In seguito alla riunione del Comitato di Pilotaggio si sono individuati in via prioritaria due interventi viari nel territorio del Comune di Cairo Montenotte.

La Società ha inoltre avviato le attività propedeutiche all'emanazione dei provvedimenti definitivi delle iniziative imprenditoriali

Area di crisi della Provincia di Savona ex Legge 236/93 articolo 1 ter

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 mese di dicembre 2012 il Ministero del Lavoro ha erogato il saldo di Euro 1.625.000 circa del contributo.

Per l'esercizio 2013, in funzione dell'andamento della 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 in sostanziale pareggio.

Sul risultato inciderà significativamente l'andamento delle vendite dei lotti di Parco Doria che saranno determinanti ai fini della riduzione del servizio sul debito oltre a garantire la necessaria liquidità alla Società.

Più in particolare valgono le seguenti precisazioni:

- i valori della produzione per le attività immobiliari saranno stabili o destinati a diminuire in ragione delle minori alienazioni previste rispetto gli esercizi precedenti. Ai ricavi delle vendite si aggiungeranno le variazioni delle rimanenze relative alla ultimazione dell'intervento che determineranno un incremento dovuto alla valorizzazione delle risorse umane interne nell'ambito dell'intervento;
- i ricavi relativi alle attività di gestione contributi relative al Patto Territoriale, di valore comunque molto modesto, non dovrebbero subire sostanziali modifiche;
- i valori della produzione per le attività di erogazione di servizi strumentali ai Soci dovrebbero subire un lieve decremento;
- sul risultato dell'esercizio 2013 incideranno, infine, le attività relative al Polo di ricerca e innovazione.

§ 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 VII 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.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificate 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 del presente bilancio sono sostanzialmente comparabili con quelle del bilancio 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.

§ 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 elaborati 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 2011 e nel 2012, ammortizzati in due esercizi;
- oneri ad utilità pluriennale connessi all'avvio dell'attività di gestione del Polo di Ricerca e di Innovazione sull'Energia Sostenibile, ammortizzati in cinque esercizi.

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

Voce	Aliquota
Diritti d'uso di software applicativi acquisiti dal 2011	50%
Oneri pluriennali	20%

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:

Voce	Aliquota
Mobili e macchine per ufficio	12%
Attrezzature	10%
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 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 2012 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 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. Rispetto a tali interventi la Società si pone come soggetto attuatore designato ed utilizza risorse finanziarie erogate in via di anticipazione o a consuntivo.

Tali lavori 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 attività, il "corrispettivo" conseguibile dalla Società si risolve nella mera copertura degli oneri sostenuti, sino a concorrenza del limite massimo di spesa ammesso e, in ogni caso, a seguito dell'approvazione della prescritta 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 finiti ed in corso in corso di lavorazione, consistenti, rispettivamente, nelle unità immobiliari già ultimate ed in quelle in via di completamento del complesso immobiliare a destinazione commerciale, artigianale e direzionale sorto nelle aree dell'ex Parco Ferroviario Doria in Savona, destinate ad essere commercializzate singolarmente. Come si è detto, l'intervento è oggi pressoché ultimato: dopo le vendite perfezionate nel 2011, altri lotti sono stati rogati nel corso dell'anno 2012 ed i lavori di edificazione dei fabbricati in se considerati sono prossimi ad essere terminati. Resta invece da realizzare una certa quota di opere di urbanizzazione al servizio del compendio o comunque poste a carico della Società in sede convenzionale.

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) del Codice Civile, gli immobili in rimanenza sono stati iscritti in bilancio assumendo il minore tra il costo di produzione, determinato in funzione del disposto dell'art. 2426, comma I, n. 1) del Codice Civile, ed il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato. Specificamente, si è così operato:

- tutte le unità immobiliari oggetto di contratti preliminari di compravendita sono state valutate in base agli oneri di produzione specifici sostenuti con riferimento alla data di fine esercizio, atteso che essi risultano inferiori al corrispettivo pattuito;
- le unità immobiliari aventi destinazione direzionale e commerciale per le quali non sussistono impegni all'acquisto sono state valutate in base agli oneri di produzione specifici sostenuti con riferimento alla data di fine esercizio. Ciò dopo aver constatato che tale valorizzazione risulta inferiore al valore netto di realizzo dei beni nello stato in cui si trovano, come desumibile dall'andamento del mercato;
- le unità immobiliari aventi destinazione produttiva per le quali non sussistono impegni all'acquisto sono state invece valorizzate rettificando adeguatamente in diminuzione il valore risultante dall'applicazione dell'ordinario criterio del costo. Ciò al fine di tener conto, su basi oggettive e prudenziali, dell'attuale minor valore di mercato delle stesse rispetto al costo di loro produzione.

Tra gli oneri di produzione sono state computate anche le componenti di costo per le quali la Società ha ricevuto fondi ministeriali finalizzati (specificamente si tratta: di un finanziamento 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 finanziamento del Ministero dell'Ambiente a valere sui fondi della Legge n. 308/1994). Vengono altresì inclusi nel costo gli interessi passivi bancari ragionevolmente riferibili alla realizzazione delle costruzioni.

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.

In dettaglio, la voce accoglie:

- 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;
- il fondo istituito per fronteggiare le perdite che si reputa verosimile possano derivare dalle attività in corso nell'ambito della commessa "Ministero Ambiente", ormai sostanzialmente completate;
- il fondo acceso in relazione agli oneri che potrebbero derivare da eventuali interventi in garanzia sugli immobili del complesso di Parco Doria cui la Società fosse tenuta. Lo stanziamento è stato eseguito in considerazione delle formali richieste in tal senso avanzate da una pluralità di soggetti resisi acquirenti ed utilizzatori delle unità immobiliari ed in funzione di una stima ispirata a cautela dei costi di eliminazione dei vizi e dei difetti lamentati.

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	4.699	8.950
Immobilizzazioni Materiali	256.760	239.202
Rimanenze di lavori in corso su ordinazione	2.631.936	1.570.582
Rimanenze di prodotti finiti e in lavorazione	16.226.862	12.899.592
Crediti non costituenti immobilizzazioni	2.152.161	2.704.699
Denaro e valori in cassa	3.117	2.181
Depositi bancari e postali	1.762.973	3.202.818
Risconti attivi	40.986	43.961
Ratei attivi		2.727

Le immobilizzazioni presentano un valore in sostanza 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 da mobili e arredi, attrezzature per ufficio, dotazioni informatiche e da un macchinario acquistato per essere utilizzato nell’ambito dei programmi del Polo di Ricerca e di Innovazione. La loro consistenza decrementa rispetto al precedente esercizio per l’importo di euro 17.557,41, costituente il risultato algebrico delle acquisizioni (euro 1.047,69) e degli ammortamenti (euro 18.605,10).

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 2012. Esse si riferiscono:

- quanto a euro 553.934,35 alla commessa “Patto Territoriale”;
- quanto a euro 4.800,00 alla commessa “Città del Vetro”;
- quanto a euro 32.250,00 alla commessa “Fotovoltaico”;
- quanto a euro 47.089,98 alla commessa “Asse 2 Comune di Savona”;
- quanto a euro 8.960,00 alla commessa “Asse 2 Millesimo”;
- quanto a euro 754.724,62 alla commessa “Ministero dell’ Ambiente”;
- quanto a euro 2.330,58 alla commessa “Asse 3 Monitoraggio”;
- quanto a euro 3.193,39 alla commessa “Asse 3 Comunicazione”;
- quanto a euro 33.400,00 alla commessa “4 Monitoraggio Bonifica Acna”;
- quanto a euro 5.000,00 alla commessa “Palazzo Della Rovere”;
- quanto a euro 14.654,69 alla commessa “Polo Meccanica”;
- quanto a euro 26.033,06 alla commessa “Storia 2”;
- quanto a euro 3.750,00 alla commessa “Eta Beta”;
- quanto a euro 20.661,16 alla commessa “Spirl 2”;
- quanto a euro 59.800,00 alla commessa “Parco Tecnologico”.

Le “Rimanenze di prodotti finiti e in 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 in precedenza precisato, in complessivi euro 12.899.591,63, importo che ricomprende gli oneri diretti ed indiretti di produzione, inclusi quelli afferenti le opere di urbanizzazione, 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 numeraria.

La voce “Ratei attivi” recepisce 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	
Utili (Perdite) portati a nuovo	294.501	181.770		476.271
Utile (Perdita) dell'esercizio	181.770	122.483	181.770	122.483
Totale Patrimonio Netto	1.060.055	304.253	181.771	1.182.537

In ordine all'evoluzione del Patrimonio Netto, appare opportuno integrare le risultanze dei dati numerici esposti rammentando che l'assemblea degli azionisti che ha approvato il bilancio per l'esercizio dell'anno 2011 ha disposto che l'utile conseguito, pari ad euro 181.770,16, venisse riportato integralmente a nuovo.

Nel prosieguo della nota integrativa viene evidenziato il livello di disponibilità e distribuibilità delle varie poste di Patrimonio Netto.

Voce	Valore iniziale	Incrementi	Decrementi	Valore Finale
Fondo per imposte differite	600	31.191		31.791
Altri fondi per rischi e oneri	115.731	410.000		525.731
Trattamento di fine rapporto	65.206	24.539	1.214	88.531

La voce "Altri fondi per rischi e oneri" incrementa per lo stanziamento atto ad esprimere il rischio di insorgenza di passività connesse all'esecuzione di lavori di eliminazione di vizi e difetti nelle unità immobiliari di Parco Doria o, in via alternativa, alla corresponsione di somme in favore di singoli acquirenti a titolo di risarcimento del danno (euro 410.000,00).

La consistenza della voce "Trattamento di fine rapporto" incrementa per l'accantonamento dell'esercizio, ammontante a euro 24.539,14, e decrementa per le erogazioni effettuate a favore di dipendenti il cui rapporto di lavoro è cessato in corso d'anno, ammontanti ad euro 978,26, nonché per l'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del fondo, ammontante ad euro 235,76.

Voce	Valore iniziale	Valore finale
Debiti	21.790.983	18.585.394
Ratei passivi	11.669	12.407
Risconti passivi	35.250	248.321

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.

In relazione alla voce “Risconti Passivi”, occorre premettere che:

- nel corso dell’anno 2011 la Società ha beneficiato dell’erogazione di un contributo previsto dal Fondo Europeo per lo Sviluppo Regionale, utilizzabile per lo svolgimento delle attività da porre in essere quale gestore di un Polo di Ricerca e di Innovazione sull’Energia Sostenibile. Una quota di euro 35.250,00 di detta agevolazione è stata imputata, sulla base della documentazione a supporto del programma di intervento, al finanziamento di parte del costo di acquisto di un bene strumentale ad elevato contenuto di tecnologia da apportare in dotazione al Polo;
- nel corso del’anno 2012 la Società ha beneficiato di due ulteriori sovvenzioni tese ad agevolare l’acquisizione del medesimo bene, provenienti da soggetti privati, dell’entità di complessivi euro 170.000,00.

In ossequio al principio di competenza, si ritiene di dover fare partecipare tali contributi al risultato di esercizio in modo graduale in funzione della vita utile del cespite oggetto di intervento.

A ciò si perviene, sotto l’aspetto della metodologia contabile, iscrivendo nello Stato Patrimoniale il bene agevolato al lordo dei contributi, imputando questi ultimi al Conto Economico alla voce “A.5) - Altri ricavi e proventi” per la quota di competenza e rinviando le quote di competenza dei successivi esercizi mediante l’iscrizione di risconti passivi.

Il risconto passivo iscritto al 31 dicembre 2012 (euro 194.987,50) esprime in definitiva la quota dei contributi in esame idealmente riferibile alla residua vita utile del bene oggetto di beneficio. La quota di competenza dell’esercizio 2012, iscritta in voce A.5), ammonta a euro 10.262,50.

La voce “Risconti passivi” accoglie altresì la quota riferibile agli esercizi a venire degli interessi attivi che, avuto riguardo alle previsioni del principio contabile O.I.C. n. 15, si è ritenuto siano implicitamente compresi nei ricavi delle vendite per le quali risulta accordata all’acquirente una rilevante dilazione a titolo gratuito nel pagamento del prezzo (in concreto, si è proceduto all’attualizzazione, secondo parametri oggettivi, di uno specifico credito commerciale nascente da una vendita immobiliare, per il quale sono stati pattuiti tempi di incasso lunghi senza riconoscimento di interessi, allo scopo di individuare il corrispettivo finanziario implicito connesso all’indisponibilità del denaro: la quota di tali interessi riferibile agli esercizi futuri è stata oggetto di risconto passivo) (euro 50.459,26).

§ Classificazione dei crediti per tipologia e scadenza

Voce	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Crediti verso clienti	1.774.057	623.148		2.397.205
Crediti verso Erario per IRES	2.122			2.122
Crediti per mandati senza rappr.	7.602			7.602
Crediti per erogazione contributi	211.723			211.723
Crediti per imposte anticipate	40.929			40.929
Altri crediti	9.879			9.879
Depositi cauzionali	35.239			35.239
Totale	2.081.551	623.148		2.704.699

I “Crediti non costituenti immobilizzazioni” sono costituiti da:

- crediti verso clienti (euro 2.418.623,77), i quali comprendono tutte le partite creditorie nei confronti di clienti definitivamente maturate al 31 dicembre 2012, 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 21.419,46;
- crediti verso l’Erario afferenti anticipi ed eccedenze di IRES (euro 2.122,03), da scomputare dai versamenti futuri;
- crediti nei confronti di società pubbliche che hanno affidato alla Società lo svolgimento di attività sulla base di rapporti di mandato senza rappresentanza (euro 7.602,11): la voce rappresenta, in particolare, l’entità delle spese di cui la Società si è fatta carico per conto altrui e per le quali dovrà percepire corrispondente rimborso (le somme che la Società ha ricevuto dalle società mandanti a titolo di anticipazione sono invece allocate tra le passività; le posizioni di debito/credito sono destinate a permanere contabilmente pendenti sino all’approvazione del rendiconto dovuto dalla Società quale mandataria);
- credito nei confronti del Comune di Savona per le residue somme spettanti quale sovvenzione per la realizzazione del passante viario al servizio del complesso di Parco Doria (euro 211.722,98), rivenienti all’Ente dal finanziamento riconosciuto dal Ministero delle Infrastrutture a valere sui fondi del “Contratto di Quartiere II”;
- crediti per imposte anticipate (euro 40.929,39), 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;
- altri crediti di natura eterogenea e di minor consistenza unitaria (euro 9.878,97);
- crediti per depositi cauzionali costituiti dalla Società a favore di propri committenti, a garanzia del regolare adempimento degli obblighi da essa contrattualmente assunti (euro 33.541,66), e depositi cauzionali per utenze varie (euro 1.697,12).

Tutte le posizioni creditorie in essere al 31 dicembre 2012 riguardano soggetti residenti in Italia.

§ Classificazione dei debiti per tipologia e scadenza

Voce	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti v. Istituti di credito	964.696	2.447.622	7.078.177	10.490.495
Debiti v. fornitori	2.853.289			2.853.289
Debiti v. committenti per anticipi	176.760			176.760
Debiti v. altri clienti per anticipi	494.140			494.140
Debiti per caparre confirmatorie	434.789			434.789
Debiti v. Ministeri e P.A.	2.156.218			2.156.218
Debiti previdenziali	39.211			39.211
Debiti v. Erario per IVA	682.164			682.164
Debiti v. Erario per IRES e IRAP	236.536			236.536
Altri debiti tributari	47.648			47.648
Debiti verso dipendenti	79.817			79.817
Impegni di ultimazione P. Doria	511.433			511.433
Debiti per mandati senza rappr.	363.000			363.000
Altri debiti	5.894			5.894
Cauzioni passive	14.000			14.000
Totale	9.059.595	2.447.622	7.078.177	18.585.394

La voce Debiti è costituita da:

- debiti verso istituti di credito (euro 10.490.494,95);
- debiti nei confronti delle varie categorie di fornitori (euro 2.853.289,05), 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 da essi erogate alla Società durante la fase di esecuzione delle commesse a titolo di acconto sul corrispettivo finale (euro 176.759,52);
- debiti nei confronti di promissari acquirenti di unità immobiliari costruite 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 494.140,20);

- debiti nei confronti di promissari acquirenti di unità immobiliari costruite nel complesso dell'ex Parco Ferroviario Doria in Savona, relativi alle somme dai medesimi corrisposte a titolo di caparra confirmatoria a fronte dell'assunzione dell'impegno al futuro acquisto (euro 434.789,10); dette somme saranno imputate al prezzo e, correlativamente, al conto economico, al momento del perfezionamento degli atti di compravendita;
- posizioni riconducibili ad una pluralità di tipologie e situazioni in essere con Ministeri e Pubbliche Amministrazioni, connesse a taluni programmi di intervento fondati sull'impiego di fondi pubblici. Si rilevano in particolare: debiti nei confronti del Ministero dello Sviluppo Economico per le somme ricevute nell'ambito del programma "Patto Territoriale" in epoca antecedente rispetto all'approvazione finale del rendiconto delle spese effettuate. E' solo con l'accettazione del rendiconto, infatti, che, in via generale, si configurano sia la definitiva conclusione delle prestazioni sia la irreversibile maturazione del diritto a trattenere i fondi ricevuti, nonché, correlativamente, il venir meno della posizione debitoria (euro 503.864,78); debiti nei confronti del Ministero dell'Ambiente per le somme ricevute nell'ambito di interventi per i quali, nonostante l'ultimazione delle attività e la definitiva approvazione della rendicontazione, risultano ancora aspetti formali da definire (euro 1.104.495,16); debiti nei confronti della Regione Liguria per le somme ricevute in relazione alle attività del Polo di Ricerca e di Innovazione sull'Energia Sostenibile, in via anticipata rispetto al sostenimento dei costi sovvenzionati (euro 7.819,67); posizioni contabili passive afferenti le somme ricevute dal Ministero del Lavoro nell'ambito del programma di sviluppo di cui alla III fase della Legge n. 236/1993, destinate a facilitare lo svolgimento dell'operazione immobiliare del complesso di Parco Doria mediante l'agevolazione di parte degli acquisti necessari. Ultimate le attività del programma e definitivamente approvata la relativa rendicontazione finale, dette posizioni vengono estinte, con accredito al conto economico, mano a mano che le unità immobiliari realizzate sono alienate a terzi. La posizione residua (euro 540.038,40) concerne, pertanto, la quota delle somme ricevute riferibile alle unità immobiliari invendute;
- debiti 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 39.211,37);
- debiti verso l'Erario per l'IVA dovuta a saldo dell'anno di imposta 2012 (euro 682.163,88);
- debiti verso l'Erario per le imposte dirette, IRES e IRAP, dovute a saldo dell'anno di imposta 2012 (euro 236.536,00);
- debiti nei confronti dell'Erario per le ritenute fiscali operate sulle retribuzioni e sui compensi corrisposti nell'ultimo mese dell'esercizio (euro 25.931,27), per l'IVA la cui esigibilità è stata differita ai sensi dell'art. 6, ultimo comma, del DPR n. 633/1972 (euro 21.659,60) e, infine, per il saldo dell'imposta sostitutiva dovuta sulla rivalutazione dell'importo accantonato a titolo di trattamento di fine rapporto (euro 56,74);
- debiti nei confronti del personale dipendente e dei collaboratori per le retribuzioni ed i compensi dell'ultima parte dell'esercizio, nonché per le suddette componenti retributive maturate e non ancora liquidate a fine esercizio (79.817,45);
- obbligazioni connesse all'ultimazione del complesso immobiliare di Parco Doria in Savona, che avverrà nell'anno 2013 e seguenti, per la sola parte riferibile alle unità immobiliari alienate entro il 31 dicembre 2012 (la quantificazione di tale componente, pari a euro 511.432,75, è stata eseguita imputando alle unità vendute negli anni 2011 e 2012 la parte relativa dei costi a finire totali non ancora sostenuti, calcolata sulla base di elementi documentali e criteri oggettivi); anche per l'esercizio dell'anno 2012 la rilevazione a bilancio di tale componente è stata dettata

dall'esigenza di conseguire una corretta correlazione tra costi e ricavi e, pertanto, di fornire una veritiera rappresentazione del margine di utile insito in ciascuna compravendita;

- debiti nei confronti di società pubbliche che hanno affidato alla Società lo svolgimento di attività sulla base di rapporti di mandato senza rappresentanza (euro 363.000,00): la voce recepisce, in particolare, le somme che la Società ha ricevuto in via di anticipazione a valere sulle spese di cui è destinata a farsi carico per conto altrui, in attuazione dell'incarico ricevuto (l'entità delle spese che la Società ha affrontato è invece iscritta tra le attività; le posizioni di debito/credito permarranno contabilmente aperte sino all'approvazione del rendiconto dovuto dalla Società quale mandataria);
- debiti per cauzioni versate alla Società da soggetti cui la stessa ha conferito incarichi, costituite a garanzia del regolare adempimento degli obblighi da essi assunti (euro 14.000,00);
- altri debiti di varia residuale natura (euro 5.894,14).

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

I debiti bancari (euro 10.490.494,95) afferiscono esclusivamente ad un mutuo finalizzato al finanziamento dell'intervento immobiliare nelle aree dell'ex Parco Ferroviario Doria, in Savona, cui si è ripetutamente fatto cenno. Il prestito, contratto nel 2009 per sovvenzionare la realizzazione delle opere, è stato interamente erogato. Esso è stato frazionato sui singoli lotti immobiliari edificati ed è in corso di ammortamento. Il debito residuo iscritto in bilancio tiene conto delle estinzioni anticipate di singoli lotti di mutuo da parte della Società, degli accolti a terzi acquirenti, nonché delle somme frattanto rimborsate dalla Società in conto capitale. A garanzia della restituzione del prestito e del regolare adempimento degli altri impegni assunti, è stato rilasciato in favore della banca vincolo ipotecario, che, in ragione dei frazionamenti intercorsi, insiste ora in modo autonomo sulle singole unità immobiliari realizzate.

§ 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 31.12.2012	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	476.271	A, B, C	476.271	476.271
* Utile (perdita) dell'esercizio	122.483	A, B, C	122.483	122.483
Totale	1.182.537		598.754	598.754

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
Saldo al 1.1.2010					486.486
Esercizio 2010					

Esercizio 2011	
Esercizio 2012	
<i>Saldo al 31.12.2012</i>	486.486

Riserva legale

	Copertura di perdite	Operazioni sul capitale	Distribuzioni ai soci	Altre variazioni	Totali
<i>Saldo al 1.1.2010</i>					97.297
Esercizio 2010					
Esercizio 2011					
Esercizio 2012					
<i>Saldo al 31.12.2012</i>					97.297

Utili (Perdite) portati a nuovo

	Copertura di perdite	Operazioni sul capitale	Distribuzioni ai soci	Altre variazioni	Totali
<i>Saldo al 1.1.2010</i>					265.850
Esercizio 2010	(68.562)				(68.562)
Esercizio 2011				97.213	97.213
Esercizio 2012				181.770	181.770
<i>Saldo al 31.12.2012</i>					476.271

§ 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. Gli oneri finanziari portati nei vari esercizi ad incremento del costo di produzione, e, quindi, del valore delle Rimanenze ammontano nel complesso a euro 1.781.010,77 (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, euro 244.722,57 nell'anno 2010, euro 407.937,89 nell'anno 2011 ed euro 155.173,92 maturati nell'anno 2012). E' appena il caso di precisare che, nel bilancio in commento, dei suddetti oneri permane iscritta, nella voce Rimanenze, solo la quota riferibile alle unità immobiliari invendute alla data di riferimento. Si fa rilevare, infine, che tra i finanziamenti in argomento sono compresi i due mutui garantiti da ipoteca iscritta sulle aree edificate e sugli immobili realizzati, di cui si è più volte detto.

§ Garanzie ed altri conti d'ordine

Si espone in appresso il quadro delle fideiussioni 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 dicembre 2012:

- fideiussioni a favore del Ministero del Lavoro, relativamente al programma di cui alla Legge n. 236/1993 III fase, per euro 4.207.006,47;
- fideiussione a favore del Comune di Savona per la 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 nel complesso dell'ex Parco Ferroviario Doria, per euro 2.221.867,32;
- fideiussione a favore del Comune di Savona a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione nel complesso dell'ex Parco Ferroviario Doria, per euro 441.905,53;
- fideiussioni a favore di Regione Liguria a garanzia dell'anticipo del contributo per la costituzione del Polo di ricerca e innovazione, per euro 217.390,25;

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. 236/1993 II fase;
- fideiussione nell'interesse del Comune di Cairo M. per euro 256.000,00, afferente i contributi di cui alla Legge n. 236/1993 II fase;
- fideiussione nell'interesse del Comune di Quiliano per euro 206.592,00, afferente i contributi di cui alla Legge n. 236/1993 II fase;
- fideiussione nell'interesse di Cairo Reindustria Scrl per euro 480.000,00, afferente i contributi di cui alla Legge n. 236/1993 III fase;
- fideiussione nell'interesse del Comune di Quiliano per euro 330.800,00, afferente i contributi di cui alla Legge n. 236/1993 III fase;
- fideiussione nell'interesse del Comune di Cairo M. per euro 310.000,00, afferente i contributi di cui alla Legge n. 236/1993 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

La versione approvata nel 2009 del principio contabile internazionale IAS 24, applicabile stante l'esplicito rinvio normativo operato dal citato art. 2427, comma II, del Codice Civile, dispensa dai requisiti informativi relativi alle operazioni con parti correlate le entità pubbliche che detengono il controllo, il controllo congiunto o un'influenza notevole sull'entità che redige il bilancio. Quanto ai rapporti con altre parti correlate, si segnala che la Società non ha effettuato operazioni per importi di rilievo ed a condizioni che si discostano da quelle di mercato.

§ 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 VII, 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 O.I.C. n. 25, 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 valutata 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	31.791		31.791
Crediti per imposte anticipate	40.929		40.929

Vale la pena di osservare che, in un'ottica di estrema cautela, non è stato iscritto a bilancio il credito per imposte anticipate astrattamente connesso alla rinviata deduzione fiscale della perdita la cui previsione ha dato luogo allo stanziamento al "Fondo rischi ed oneri" di cui si è detto in precedenza, per euro 410.000, né il credito per imposte anticipate correlato al differito riconoscimento agli effetti fiscali del minor valore attribuito a talune delle unità immobiliari in rimanenza rispetto a quello promanante dall'applicazione del criterio del costo. Tale scelta si spiega con la difficoltà di collocare temporalmente il configurarsi dei presupposti per la rilevanza fiscale degli aggravii e, correlativamente, con l'impossibilità di prevedere se all'epoca in cui si riverserà la differenza temporanea in parola sussisteranno in capo alla Società redditi imponibili tali da assorbirla. Per sola completezza si rileva che il credito per imposte prepagate

potenzialmente connesso a tali posizioni, da calcolarsi con riguardo all'IRES ed all'IRAP, ammonta ad euro 241.893,40.

§ Compensi a componenti degli organi societari

La revisione legale è affidata al Collegio Sindacale. Ai membri dell'organo di controllo è stato riconosciuto un compenso omnicomprensivo annuo totale di euro 23.497,00 oltre oneri previdenziali e fiscali di legge. All'Organismo di Vigilanza nominato ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001 è stato riconosciuto un compenso annuo di euro 4.000,00 oltre oneri previdenziali e fiscali di legge.

§ Risultato dell'esercizio e sua destinazione

Il bilancio di esercizio dell'anno 2012 si chiude con un utile di euro 122.483,19 (con arrotondamento euro 122.483,00), 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 2012, 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 – 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

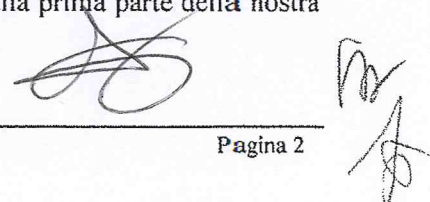
Relazione ai sensi dell'art. 14, primo comma, lettera a) del D.Lgs n. 39/2010

- a) abbiamo svolto la revisione legale dei conti del bilancio d'esercizio della società I.P.S. S.C.P.A. chiuso al 31/12/2012. 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 risultati, 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 2012.
- 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 31/12/2012.



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

1. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2012 la nostra attività è stata ispirata alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili.
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.
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 31/12/2012, in merito al quale riferiamo quanto segue: per l'attestazione che il bilancio d'esercizio al 31/12/2012 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 122.483 e si riassume nei seguenti valori:

Attività	Euro	20.674.711
Passività	Euro	19.492.174
- Patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio)	Euro	1.060.054
- Utile (perdita) dell'esercizio	Euro	122.483
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	4.718.587
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro	3.880.876
Differenza	Euro	837.711
Proventi e oneri finanziari	Euro	(297.624)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	
Proventi e oneri straordinari	Euro	(1.089)
Risultato prima delle imposte	Euro	538.998
Imposte sul reddito	Euro	(416.515)
Utile dell'esercizio	Euro	122.483

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 31/12/2012, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione per la destinazione del risultato dell'esercizio.

Savona 13 aprile 2013.

Il Collegio Sindacale

Presidente del Collegio Sindacale

SILVIO AUXILIA 

Sindaco effettivo

LUIGI POLLANO 

Sindaco effettivo

ALESSANDRO DELICATO 