

I · P · S

Insedimenti Produttivi Savonesi S.c.p.A.

**BILANCIO DI ESERCIZIO
AL 31 DICEMBRE 2013**

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 31/12/2013

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato patrimoniale

	2013-12-31	2012-12-31
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	49.788	49.338
Ammortamenti	43.736	40.388
Svalutazioni	-	-
Totale immobilizzazioni immateriali	6.052	8.950
II - Immobilizzazioni materiali		
Valore lordo	505.708	312.834
Ammortamenti	109.825	73.632
Svalutazioni	-	-
Totale immobilizzazioni materiali	395.883	239.202
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)	401.935	248.152
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
Totale rimanenze	12.815.810	14.470.173
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.220.425	2.081.551
esigibili oltre l'esercizio successivo	10.000	623.148
Totale crediti	1.230.425	2.704.699
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
IV - Disponibilità liquide		
Totale disponibilità liquide	1.693.253	3.204.998
Totale attivo circolante (C)	15.739.488	20.379.870
D) Ratei e risconti		
Totale ratei e risconti (D)	33.774	46.689
Totale attivo	16.175.197	20.674.711
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	1	0
Totale altre riserve	1	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	598.754	476.271
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio.	49.717	122.483
Copertura parziale perdita d'esercizio	-	-
Utile (perdita) residua	49.717	122.483
Totale patrimonio netto	1.232.255	1.182.537
B) Fondi per rischi e oneri		
Totale fondi per rischi ed oneri	559.389	557.522
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	96.590	88.531

D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.942.557	9.059.595
esigibili oltre l'esercizio successivo	9.083.273	9.525.799
Totale debiti	14.025.830	18.585.394
E) Ratei e risconti		
Totale ratei e risconti	261.133	260.727
Totale passivo	16.175.197	20.674.711

Conti d'ordine		
	2013-12-31	2012-12-31
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

	2013-12-31	2012-12-31
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.716.812	7.452.814
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	-1.654.364	-4.388.625
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-1.746.034	-3.327.271
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	91.670	-1.061.354
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	137.562	109.667
altri	462.018	1.544.731
Totale altri ricavi e proventi	599.580	1.654.398
Totale valore della produzione	1.662.028	4.718.587
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	90.239	0
7) per servizi	766.228	2.685.421
8) per godimento di beni di terzi	32.209	28.035
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	362.641	372.154
b) oneri sociali	108.618	110.959
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	25.303	25.685
c) trattamento di fine rapporto	25.303	25.685
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	-	-
Totale costi per il personale	496.562	508.798
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	41.649	22.373
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.348	3.768
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	38.301	18.605
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	41.649	22.373
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) accantonamenti per rischi	0	410.000
13) altri accantonamenti	-	-
14) oneri diversi di gestione	96.404	226.249
Totale costi della produzione	1.523.291	3.880.876
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	138.737	837.711
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	49.617	10.611
Totale proventi diversi dai precedenti	49.617	10.611
Totale altri proventi finanziari	49.617	10.611
17) interessi e altri oneri finanziari		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
altri	140.663	308.235
Totale interessi e altri oneri finanziari	140.663	308.235
17-bis) utili e perdite su cambi	-	-
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-91.046	-297.624
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	47.093	179
Totale proventi	47.093	179
21) oneri		
minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n 14	-	-
imposte relative ad esercizi precedenti	0	368
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	0
altri	1.768	900
Totale oneri	1.769	1.268
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	45.324	-1.089
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	93.015	538.998
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	24.689	422.720
imposte differite	13.367	31.191
imposte anticipate	-5.242	37.396
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	43.298	416.515
23) Utile (perdita) dell'esercizio	49.717	122.483

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 2013

NOTA INTEGRATIVA

§ Premessa

Signori Azionisti,

insieme con lo stato patrimoniale ed il conto economico chiusi al 31 dicembre 2013 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 2013 si è concluso facendo registrare un utile di euro 49.717 (dato in unità di euro), alla cui determinazione hanno concorso, in estrema sintesi: un valore della produzione di euro 1.662.028, costi della produzione per euro 1.523.291, il saldo negativo della gestione finanziaria, ammontante ad euro 91.046, e quello positivo delle partite straordinarie, pari a euro 45.324, nonché, infine, imposte dell'esercizio per euro 43.298.

La parte introduttiva della presente nota, ed in particolare le informazioni e le considerazioni esposte al punto successivo, rispondono alla specifica finalità di illustrare 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 2013 e le prospettive di sua evoluzione

I dati di bilancio e, in sintesi anche solo quelli riepilogativi sopra richiamati, mostrano come l'esercizio 2013, 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 2012.

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			
	2013	2012	2011
Attività immobiliari	€ 838.760	€ 3.956.239	€ 7.075.954
Servizi strumentali	€ 490.671	€ 370.246	€ 516.108
Ricerca, innovazione, energia	€ 305.208	€ 356.189	€ 622.953
Programmi a valenza provinciale	€ 27.389	€ 14.997	€ 13.013
TOTALE	€ 1.662.028	€ 4.697.671	€ 8.228.028

MARGINE TRA VALORE DELLA PRODUZIONE E COSTI VARIABILI			
	2013	2012	2011
Attività immobiliari	€ 417.582	€ 696.296	€ 868.423
Servizi strumentali	€ 291.065	€ 211.523	€ 329.804
Ricerca, innovazione, energia	€ 161.677	€ 103.658	€ 41.381
Programmi a valenza provinciale	€ 6.203	€ 5.065	€ 6.593
TOTALE	€ 876.527	€ 1.016.542	€ 1.246.201

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

- a. il valore della produzione delle attività immobiliari ha riscontrato, rispetto al 2012, 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 principalmente la diminuzione dei ricavi delle vendite che, a causa del perdurare dello stato di crisi del settore immobiliare, ha registrato un decremento di oltre il 60% rispetto quanto realizzato nell'esercizio precedente passando da circa Euro 6 milioni a circa Euro 2,1 milioni.
- b. relativamente alle attività di infrastrutturazione di aree il margine tra valore della produzione e costi variabili, rispetto al 2012, ha subito un decremento dovuto all'andamento dei ricavi delle vendite aumentati della quota di contributi a valere sulla Legge 236. Per quanto riguarda l'avanzamento dei lavori, esso è determinato esclusivamente dalla variazione delle rimanenze valutate al costo; a partire dal mese di marzo, con la chiusura dei lavori, non sono più stati capitalizzati oneri finanziari e risorse umane;
- c. i ricavi derivanti dall'erogazione di servizi strumentali a favore dei Soci hanno registrato un

- incremento che si è riflesso sul margine complessivo delle commesse;
- d. i ricavi relativi ad attività di gestione di progetti e programmi hanno registrato un incremento dovuto all'avvio delle attività smart city e accordo di programma valbormida;
 - e. i ricavi relativi gli interventi in campo di energia sostenibile e innovazione, avviati su indicazione dei Soci, rispetto all'esercizio precedente rilevano una diminuzione.
 - f. Complessivamente il valore della produzione registra una rilevante 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 del 60% circa.

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 sono terminati nel corso del 2013. In particolare, si sono svolti i sopralluoghi per il collaudo finale tecnico-amministrativo del complesso produttivo e della palestra e sono stati realizzati a cura di ditte specializzate gli interventi volti alla risoluzione delle problematiche legate alle infiltrazioni di acqua nei lotti produttivi.

I.P.S. – contemporaneamente ai lavori di ultimazione e rifinitura del complesso immobiliare – ha proseguito l'azione commerciale volta all'individuazione di aziende interessate ad insediarsi nei lotti ancora disponibili svolgendo incontri per la commercializzazione sia degli spazi destinati ad uffici sia dei lotti produttivi.

Nel corso dell'esercizio sono stati risolti i contenziosi in essere con le società Metal-Vetro S.r.l. ed Autoquadrifoglio S.r.l. e si è proceduto con la sottoscrizione dei relativi contratti definitivi di compravendita.

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.

Nei primi mesi del 2013 si sono concluse le operazioni di gara per l'affidamento del “Progetto definitivo, coordinamento della sicurezza e direzione lavori per la realizzazione del Polo della meccanica nei Comuni di Cengio e Millesimo”, avviate nel corso della seconda metà del 2012, e sono stati svolti i controlli di carattere amministrativo necessari per la stipula del contratto che è stato stipulato in data 17 giugno 2013. Nel corso del terzo trimestre il Raggruppamento aggiudicatario ha richiesto la sospensione delle attività di progettazione a causa della proposta di Regione Liguria di inserire, nell'aggiornamento del reticolo idrografico, due rii che attraversano l'area di intervento. Le osservazioni di Regione Liguria, pervenute intorno alla seconda decade di dicembre, sono ora al vaglio di Fi.I.s.e., dei comuni interessati di Cengio e Millesimo, dell'impresa Fresia S.p.A. e di I.P.S. per concordare incontri e modalità di prosecuzione.

Il terzo intervento riguarda la valorizzazione di aree Parco Doria in adiacenza a via Saredo.

Nel corso del primo trimestre 2013 I.P.S. ha ultimato le attività di bonifica preventiva da ordigni bellici e ha effettuato le indagini finalizzate alla verifica dell'eventuale contaminazione del

suolo e del sottosuolo e la campagna geognostica nell'area ferroviaria.

Sono inoltre proseguite le attività propedeutiche finalizzate alla verifica delle condizioni di fattibilità tecnico-economica degli interventi di riqualificazione dell'area.

A seguito delle risultanze del primo studio di fattibilità per "la riqualificazione urbanistica dell'area ferroviaria Parco Doria in fregio a via Saredo, concernente la realizzazione di box auto, parcheggi, viabilità e servizi", dal quale è emersa la non sostenibilità dell'intervento così come concepito in origine, Trenitalia ha manifestato la volontà di cedere al Comune di Savona un'ulteriore immobile denominato "ex dormitorio" e la sua area di pertinenza, in adiacenza all'area ferroviaria Parco Doria in fregio a via Saredo.

Il Comune di Savona e I.P.S., nel mese di dicembre 2013, hanno concordato di procedere a una nuova valutazione dell'intervento alla luce degli elementi emersi.

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 tecnica al Settore Politiche Economiche e del Lavoro della Provincia di Savona per la raccolta dei dati statistici relativi al mercato del lavoro provinciale e la predisposizione delle analisi qualitative e quantitative di competenza dell'Osservatorio del Mercato del Lavoro. L'attività proseguirà nel corso del 2014.

b) 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 2014.

c) Assistenza alla Provincia di Savona per lo svolgimento delle attività finalizzate alla realizzazione di strumenti di pianificazione di protezione civile in relazione all'aggiornamento del Piano Provinciale di Emergenza con particolare riferimento al censimento delle situazioni di "micro-criticità" idrauliche e idrogeologiche, all'attività inerente l'aggiornamento dell'analisi dei dati forniti dai bollettini SPIRL, nonché prestazioni strumentali di supporto tecnico ai Comuni per la redazione dei Piani comunali di emergenza. L'attività è stata ultimata nei primi mesi del 2013.

d) Convenzione siglata con Fi.l.s.e. per l'attività di supporto tecnico per l'avvio delle azioni del progetto del Parco Tecnologico. Nel 2013 sono stati ultimati sia i progetti relativi alla ristrutturazione della Foresteria sia i lavori oggetto del contratto stipulato per la realizzazione di una nuova caldaia a servizio della Foresteria.

Per quanto riguarda l'edificio denominato LRF nel corso del 2013 è stato concluso l'incarico per la progettazione degli interventi di manutenzione reti e ausiliari di processo ed è stato affidato l'incarico per la realizzazione degli interventi sugli impianti e attrezzature propedeutici all'esecuzione della Prova in Bianco volta a verificare l'utilizzo del Precision Coater per la stesa di pellicole cinematografiche. A seguito dell'esito positivo della Prova in Bianco si è provveduto ad affidare i lavori e ad acquistare le componenti necessarie per l'avvio delle attività di stesa sulla linea di fabbricazione "scouting" – stesa ad anello.

Si sono svolti inoltre incontri con Società potenzialmente interessate ad insediarsi negli edifici identificati con il numero 7 e 10 di proprietà di Parco Tecnologico Valbormida.

Si è svolta la gara mediante procedura negoziata per la redazione del progetto definitivo del progetto di manutenzione dell'Edificio 10.

e) 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 di alcuni corsi universitari. Nel corso del 2013 sono state sviluppate le attività relative alla redazione finale del Piano di Valorizzazione, secondo quanto previsto dalle linee guida emanate dal Ministero per i beni Culturali e l’Agenzia del Demanio.

In data 18 luglio 2013, è stato trasmesso al Comune di Savona gli elaborati finali costituenti il Programma di valorizzazione di Palazzo della Rovere.

In data 1 ottobre 2013, I.P.S. ha presentato il Programma, congiuntamente con il Comune di Savona, al Tavolo Tecnico Operativo attivato dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici, il quale è stato condiviso in tutte le sue parti dagli Enti preposti, è stato solamente proposto di prolungare i tempi di attuazione ad 8 anni, contro i 6 iniziali, a causa della effettiva carenza di disponibilità finanziarie proprie degli Enti pubblici.

A seguito delle osservazioni pervenute si è provveduto a redigere una nuova versione modificata del documento e a trasmetterla, il 14 novembre 2013 al Comune di Savona.

Sulla base del nuovo Programma di Valorizzazione e dei suoi allegati, il Comune di Savona, la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici e l’Agenzia del Demanio provvederanno a sottoscrivere l’apposito “Accordo di valorizzazione” dell’immobile, con l’attribuzione, a titolo non oneroso, del Palazzo al Comune di Savona.

f) 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. In data 13 settembre 2013 I.P.S. ha organizzato l’evento di inaugurazione del Pala Trincee, e negli ultimi mesi dell’anno sono state avviate le attività propedeutiche per la definizione delle azioni di comunicazione da attuare al fine di valorizzare il nuovo tratto della passeggiata a mare sul fronte di Via Cimarosa in fase di realizzazione. L’attività proseguirà nel corso del 2014.

g) Assistenza al Comune di Savona per la gestione operativa e finanziaria nell’ambito del Progetto “PORTI” - PORTS ET IDENTITE, finanziato nell’ambito del P.O. Italia – Francia Marittimo 2007-2013, gestito dalla Regione Corsica - quale soggetto capofila. Il Progetto “PORTI”, la cui scadenza è fissata per il 31 maggio 2015, è finalizzato allo sviluppo di una strategia comune alle quattro Regioni dell’area di cooperazione sulla problematica dell’integrazione città/porto per lo sviluppo sostenibile e competitivo dei territori.

h) Attività affidata da Fi.l.s.e. S.p.A., Provincia di Savona e Comune di Albisola Superiore, finalizzata alla verifica di fattibilità per un possibile processo di rilocalizzazione aziendale secondo le linee progettuali proposte preliminarmente da Comune di Albisola Superiore e Provincia di Savona per un riavvio delle attività di Fabbrica Albisolese Ceramiche S.p.A. (FAC). L’attività è terminata nel 2013.

i) Assistenza al Comune di Savona per la gestione operativa e finanziaria nell’ambito del Progetto “PLISS - Piattaforme Logistiche Integrate per lo Sviluppo Sostenibile”, finanziato nell’ambito del P.O. Italia - Francia Marittimo 2007-2013, gestito dalla Provincia di Livorno - quale soggetto capofila. Il Progetto “PLISS”, la cui scadenza è fissata per il 31 maggio 2015, ha lo scopo di implementare le relazioni commerciali tra i territori dell’area transfrontaliera, in particolare tra Corsica e le Regioni partner, attraverso il potenziamento del sistema infrastrutturale logistico, con investimenti materiali e immateriali, e lo scambio di buone prassi, con particolare attenzione ai temi della sicurezza lungo tutta la filiera logistica.

j) Supporto al Comune di Savona per la gestione operativa, finanziaria e tecnica nell’ambito del Progetto “OPTIMUS - “OPTIMising the energy USE in cities with smart decision support system” - finanziato nell’ambito del Settimo Programma Quadro, al quale partecipano il Comune di Savona in qualità di beneficiario e I.P.S. in qualità di Parte Terza. Il progetto OPTIMUS, la cui scadenza è fissata per il 30 settembre 2016, ha lo scopo di creare un sistema di gestione efficiente dell’energia (DSS Decision Support System) e la successiva applicazione pratica in casi pilota.

Il Comune di Savona, nell'ambito del suddetto progetto, prevede di installare presso edifici pubblici di proprietà dell'amministrazione comunale un sistema di sensori dedicato alla misurazione ed acquisizione di dati su consumi energetici e produzioni energetiche, integrata anche con dati di previsione meteorologica.

k) Incarico da parte della Provincia di Savona relativo alla rimodulazione dell'Accordo di Programma Val Bormida attraverso l'individuazione delle aree sulle quali attrarre investimenti (ex aree O.C.V., aree Ferrania, aree ex ACNA, aree Pertite ecc.), delle dotazioni che gli enti centrali e locali possono mettere in campo (infrastrutture, incentivi, risorse finanziarie, supporti alla formazione) e di eventuali altri soggetti promotori e relative opportunità di investimento. L'attività proseguirà nel corso del 2014.

l) Incarico affidato dalla Provincia di Savona finalizzato all'individuazione del patrimonio immobiliare non utilizzato sito nel Comune di Savona.

m) Affidamento finalizzato alla riorganizzazione dei contenuti e delle informazioni della sezione internet del Settore Pianificazione Territoriale del Comune di Savona, al fine di migliorare la comunicazione con i vari utenti (cittadini e professionisti).

Come si può dedurre dalla sintesi di cui sopra, parte delle attività proseguiranno e/o saranno completate nel corso del 2014.

3. Attività di ricerca, innovazione ed energia

a) Polo di ricerca e innovazione energia sostenibile

I.P.S. nel corso del 2013 ha provveduto al collaudo della cella per prove di invecchiamento climatico collocata nelle aree del Parco Tecnologico Valbormida in Località Ferrania. Questa rappresenta un sistema di prova per materiali, componenti e prodotti mediante la simulazione di diverse condizioni ambientali con ripetizione ciclica al fine di condurre test di invecchiamento. L'impresa Trench Italia S.r.l. - associata al Polo ES - ha avviato la conduzione di una prova di invecchiamento su n. 2 isolatori siliconici che si concluderà nel mese di gennaio 2014.

Nel corso dell'anno la Società ha partecipato alle Assemblee degli Associati al Cluster Tecnologico Nazionale sull'Energia, congiuntamente al Distretto Nazionale sull'Energia, altri distretti e poli di ricerca in materia di energia, grandi imprese, CNR, Enea, i Politecnici di Milano e Torino, Università e altri enti di ricerca, e ha organizzato le seguenti iniziative tematiche:

- convegno "Il Grafene: dalla scoperta scientifica all'innovazione industriale" organizzato in collaborazione con il CNR e tenutosi a Genova in data 18 ottobre 2013 presso la sede dell'Istituto SPIN-CNR, con l'obiettivo di fare conoscere le ultime novità sul grafene (materiale scoperto nel 2004) derivanti dalla ricerca e alcune prime applicazioni industriali;
- seminario "La programmazione comunitaria 2014 – 2020 per la ricerca e l'innovazione" organizzato in collaborazione con Unioncamere Liguria e tenutosi a Savona in data 18 novembre 2013, presso il Campus Universitario, funzionale a presentare in anteprima alle imprese, centri di ricerca ed Università i contenuti del Programma HORIZON 2020 e per illustrare le opportunità legate al tema di ambiente/energia;
- convegno "Modelli e strumenti per la fabbrica sostenibile" organizzato in collaborazione con il CNR e l'Università degli Studi di Genova, tenutosi a Savona in data 29 novembre 2013, presso il Campus Universitario, con l'obiettivo di presentare le esistenti metodologie per l'analisi e la valutazione della sostenibilità energetico - ambientale di siti industriali e alcuni strumenti ICT utili a fornire un valido supporto alla progettazione e alla gestione di fabbriche

sostenibili.

b) Sviluppo delle attività di coordinamento del “Distretto Smart Comunità Savonesi”

In data 11 dicembre 2013, I.P.S., sei Comuni del comprensorio savonese e vari Enti pubblici hanno sottoscritto un Protocollo di Intesa avente come obiettivo la definizione di un unico programma nell’ambito di progetti Smart City, finalizzato ad attivare le singole iniziative in corso o da avviare che potrebbero concorrere al reperimento di risorse finanziarie tramite la partecipazione a bandi e concorsi comunitari, nazionali e regionali.

Il distretto territoriale su cui insisterà il Protocollo di Intesa sarà il seguente: Comune di Albissola Marina, Comune di Albisola Superiore, Comune di Bergeggi, Comune di Quiliano, Comune di Savona, Comune di Vado Ligure, e rappresenta una dimensione ottimale ai fini dell’implementazione di azioni smart sul territorio. L’attività di coordinamento sarà svolta da I.P.S. e terminerà il 31 dicembre 2014.

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

- Assistenza al Comune di Savona per la direzione lavori relativa all’intervento di “Realizzazione di un impianto fotovoltaico da 19,80 kWp sulla copertura della scuola elementare e media Colombo-Pertini e relative opere di impermeabilizzazione e isolamento della copertura” presentato a valere sull’Asse 2 del POR. L’attività si è conclusa nel primo trimestre del 2013.

- Assistenza al Comune di Millesimo per la direzione lavori relativa all’intervento di “Realizzazione di un impianto fotovoltaico da 19,9 kWp sulla copertura dell’Istituto Omnicomprensivo Lele Luzzati” presentato a valere sull’Asse 2 del POR. L’attività si è conclusa nel primo trimestre del 2013.

- Realizzazione, in qualità di Soggetto attuatore per conto della Provincia di Savona, di due impianti fotovoltaici pilota su edifici scolastici individuati in accordo con il Settore Difesa e Promozione Ambientale, in attuazione del P.E.A.P. 2006-2010.

Nel corso del primo trimestre del 2013 sono stati ultimati i lavori di realizzazione dell’impianto fotovoltaico connesso in rete della potenza di 10,80 kWp presso l’Istituto Secondario Superiore “F. Patetta” di Cairo Montenotte, mentre i lavori di realizzazione dell’impianto fotovoltaico connesso in rete della potenza di 11,88 kWp presso l’Istituto Tecnico Alberghiero “A. Migliorini” di Finale Ligure sono stati ultimati nel terzo trimestre dell’anno.

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 il 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’approvazione dal Ministero dello Sviluppo Economico delle agevolazioni per n. 6 progetti infrastrutturali e per n. 2 progetti imprenditoriali che hanno quindi ottenuto l’erogazione del saldo finale (10%) del contributo.

Sono inoltre stati presentati alla valutazione del Ministero dello Sviluppo Economico n. 2 nuovi progetti infrastrutturali (Nuova viabilità in località Ferrania e Nuova viabilità in località Moncavaglione), da realizzarsi, a seguito di eventuale approvazione, a valere sulle risorse residue del Patto Territoriale e derivanti da revoche, rinunce ed economie.

§ 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 e' 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 per l'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 2012 e nel 2013, 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	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 (utilizzate per Polo di Ricerca e di Innovazione sull'Energia Sostenibile)	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 del margine operativo della commessa tra i vari esercizi in cui essa ha svolgimento, tenuto conto dell'attività che l'impresa ha realizzato in ciascuno di essi rispetto a quella complessivamente affidatale.

Tra le attività in corso di esecuzione al 31 dicembre 2013 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 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 di lavorazione, consistenti:

- nelle unità immobiliari invendute del complesso immobiliare a destinazione commerciale, artigianale e direzionale sorto nelle aree dell'ex Parco Ferroviario Doria in Savona, oramai tutte ultimate, destinate ad essere commercializzate singolarmente. La realizzazione dei fabbricati in se considerati è stata completata nel corso del 2013 e resta da realizzare una minima parte di lavori di completamento e di opere di urbanizzazione al servizio del compendio o comunque poste a carico della Società in sede convenzionale.

Si tratta, come già riferito, 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, costituenti "Rimanenze di prodotti finiti", 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, atteso che essi risultano inferiori ai corrispettivi rispettivamente pattuiti;
- 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. Ciò dopo aver constatato che tale valorizzazione risulta inferiore al valore di realizzo dei beni, 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 agli oneri specifici 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;

- nei costi che, con riferimento alla data di fine esercizio, la Società ha sostenuto in funzione dell'avvio di un'operazione immobiliare di propria promozione in Savona, via Saredo, avente ad oggetto la realizzazione di un complesso a destinazione composita. Sussistono i presupposti per ritenere che l'iniziativa, in se coerente con gli scopi istituzionali della Società, sarà concretamente sviluppata e, pertanto, per rinviare al conto economico degli esercizi futuri l'impatto degli oneri sostenuti nel corso del 2013. Oneri che si riferiscono ad attività preliminari di tipo progettuale e consulenziale in genere, nonché ad attività propedeutiche all'avvio dei lavori.

Le Rimanenze, costituenti, quindi, "Rimanenze di prodotti in corso di lavorazione", sono

dunque iscritte al costo di produzione specifico sostenuto.

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 cui la Società fosse tenuta per gli immobili alienati del complesso di Parco Doria. 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	8.950	6.052
Immobilizzazioni Materiali	239.202	395.883
Rimanenze di lavori in corso su ordinazione	1.570.582	1.662.252
Rimanenze di prodotti finiti	12.899.592	11.084.447
Rimanenze di prodotti in lavorazione		69.111
Denaro e valori in cassa	2.181	95
Depositi bancari e postali	3.202.818	1.693.157
Risconti attivi	43.961	33.774
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 due macchinari ad elevata tecnologia e di rilevante valore acquistati per essere utilizzati nell’ambito dei programmi del Polo di Ricerca e di Innovazione. La loro consistenza incrementa rispetto al precedente esercizio per l’importo di euro 156.680,58, costituente il risultato algebrico delle acquisizioni (euro 196.220,93), delle dismissioni (euro 1.239,59) e degli ammortamenti (euro 38.300,76).

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 2013. Esse si riferiscono:

- quanto a euro 574.199,93 alla commessa “Patto Territoriale”;
- quanto a euro 3.844,85 alla commessa “Accordo Valbormida”;
- quanto a euro 754.724,62 alla commessa “Ministero dell’Ambiente”;
- quanto a euro 170.200,00 alla commessa “Parco Tecnologico”;
- quanto a euro 47.797,88 alla commessa “Polo della Meccanica”;
- quanto a euro 14.760,34 alla commessa “Asse 3 Monitoraggio”;
- quanto a euro 20.224,80 alla commessa “Asse 3 Comunicazione”;
- quanto a euro 3.814,05 alla commessa “Parco Tecnologico LRF Fase 1 Fase 2”;
- quanto a euro 36.744,18 alla commessa “Polo dell’Innovazione”;
- quanto a euro 3.278,69 alla commessa “Smart City”;
- quanto a euro 25.209,09 alla commessa “Più OML”;
- quanto a euro 6.111,01 alla commessa “Porti”;
- quanto a euro 1.342,20 alla commessa “Pliss”.

Le “Rimanenze di prodotti finiti” si riferiscono unicamente alle unità invendute del complesso immobiliare realizzato presso l’ex Parco Ferroviario Doria in Savona. Esse sono valutate, sulla base del criterio in precedenza precisato, in complessivi euro 11.084.447,43, importo che ricomprende gli oneri diretti ed indiretti di produzione, inclusi quelli afferenti le opere di urbanizzazione, e le spese finanziarie riconducibili alla costruzione.

Le “Rimanenze di prodotti in corso di lavorazione” riguardano, come detto, un’operazione immobiliare che la Società ha in previsione di avviare in Savona, via Saredo, avente ad oggetto la realizzazione di un plesso di immobili pertinenziali. Come già riferito in sede di illustrazione dei Criteri di Valutazione applicati, esse sono valorizzate in misura pari ai costi complessivamente sostenuti alla data di fine esercizio, ammontanti a euro 69.110,58.

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	476.271	122.483		598.754
Utile (Perdita) dell’esercizio	122.483	49.717	122.483	49.717
Totale Patrimonio Netto	1.182.537	172.201	122.483	1.232.255

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 2012 ha disposto che l’utile conseguito, pari ad euro 122.483,19, 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	31.791	23.764	10.397	45.158
Altri fondi per rischi e oneri	525.731		11.500	514.231
Trattamento di fine rapporto	88.531	22.747	14.687	96.590

Come si è detto, tra le componenti della voce “Altri fondi per rischi e oneri” è inclusa quella volta 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. Lo stanziamento, di originari euro 410.000,00, ha assorbito gli oneri di tal natura sostenuti

nell'anno 2013, ammontanti ad euro 11.500,00.

La consistenza della voce "Trattamento di fine rapporto" incrementa per l'accantonamento dell'esercizio, ammontante a euro 22.746,62, e decrementa per le erogazioni effettuate a favore di dipendenti in dipendenza della cessazione del rapporto o a titolo di anticipazione, ammontanti nel complesso a euro 14.507,28, nonché per l'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del fondo, ammontante ad euro 180,02.

Voce	Valore iniziale	Valore finale
Debiti	18.585.394	14.025.830
Ratei passivi	12.407	3.862
Risconti passivi	248.321	257.270

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:

- la Società è stata ammessa al beneficio 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 della prima erogazione concessa, ricevuta nell'anno 2011, 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 (macchinario "LIF"). Per l'acquisizione del medesimo bene la Società ha inoltre beneficiato di due ulteriori sovvenzioni, provenienti da soggetti privati, introitate nell'anno 2012, dell'entità di complessivi euro 170.000,00;
- nel corso dell'anno 2013 la Società ha percepito una seconda tranches del suddetto contributo previsto dal Fondo Europeo per lo Sviluppo Regionale. Una quota di euro 29.167,50 di tale nuova erogazione è stata imputata, in conformità ai medesimi criteri richiamati, al finanziamento di parte del costo di acquisto di un altro bene strumentale destinato ad essere impiegato nell'ambito delle attività di ricerca del Polo (cella climatica per prove di invecchiamento). Anche per l'acquisto di detto cespite la Società ha raccolto una sovvenzione proveniente da soggetto privato, pure essa introitata nell'anno 2013, dell'entità di euro 50.000,00.

In ossequio al principio di competenza, si è ritenuto di dover fare partecipare tali contributi al risultato di esercizio in modo graduale in funzione della vita utile dei cespiti oggetto di intervento.

A ciò si è pervenuti, sotto l'aspetto della metodologia contabile, iscrivendo nello Stato Patrimoniale i beni agevolati 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.

I risconti passivi iscritti al 31 dicembre 2013 (euro 249.671,62) esprimono in definitiva le quote dei vari contributi in esame idealmente riferibili alla residua vita utile dei beni oggetto di beneficio. Le quote di competenza dell’esercizio 2013, iscritte in voce A.5), ammontano a euro 24.483,38.

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 è stata 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 e ciò allo scopo di individuare il corrispettivo finanziario implicito connesso all’indisponibilità del denaro: la quota di tali interessi riferibile agli esercizi successivi a quello dell’anno 2013 è oggetto di sconto passivo) (euro 7.598,60).

§ Classificazione dei crediti per tipologia e scadenza

Voce	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Crediti verso clienti	761.813			761.813
Crediti verso Erario per IRES	27.842			27.842
Crediti verso Erario per IRAP	9.017			9.017
Crediti per mandati senza rappr.	82.710			82.710
Crediti per erogazione contributi	265.636			265.636
Crediti per imposte anticipate	35.687			35.687
Altri crediti	17.531			17.531
Depositi cauzionali	20.190	10.000		30.190
Totale	1.220.425	10.000		1.230.425

I “Crediti non costituenti immobilizzazioni” sono costituiti da:

- crediti verso clienti (euro 761.812,99), i quali comprendono tutte le partite creditorie nei confronti di clienti definitivamente maturate al 31 dicembre 2013, 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 1.756,02;
- crediti verso l’Erario afferenti anticipi ed eccedenze di IRES (euro 27.841,83), da scomputare

dai versamenti futuri;

- crediti verso l'Erario afferenti anticipi ed eccedenze di IRAP (euro 9.017,00), 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 82.709,88): 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 cui la Società è tenuta in qualità di mandataria);

- crediti per i contributi pubblici in relazione ai quali è stato ritenuto definitivamente conseguito il diritto al percepimento. In dettaglio si tratta: del 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"; del credito nei confronti della Regione Liguria per le residue somme spettanti a valere sul contributo previsto dal Fondo Europeo per lo Sviluppo Regionale per le attività del Polo di Ricerca e di Innovazione sull'Energia Sostenibile (euro 49.557,18); del credito per le somme spettanti in relazione allo svolgimento del progetto comunitario "Optimus" (Optimising the energy use) (euro 4.355,89);

- crediti per imposte anticipate (euro 35.686,94), 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 17.530,57), tra i quali si segnalano per consistenza quelli connessi alle somme erogate a fornitori in via di anticipazione (euro 14.672,68);

- crediti per depositi cauzionali costituiti dalla Società a favore di propri committenti, a garanzia del regolare adempimento degli obblighi da essa contrattualmente assunti (euro 29.583,33), e crediti per depositi cauzionali per utenze varie (euro 606,86).

Tutte le posizioni creditorie in essere al 31 dicembre 2013 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	271.476	2.331.365	6.751.907	9.354.749
Debiti v. fornitori	1.155.147			1.155.147
Debiti v. committenti per anticipi	242.489			242.489
Debiti v. altri clienti per anticipi	164.380			164.380

Debiti per caparre confirmatorie	140.509			140.509
Debiti v. Ministeri e P.A.	2.070.570			2.070.570
Debiti previdenziali	39.973			39.973
Debiti v. Erario per IVA	178.342			178.342
Altri debiti tributari	35.359			35.359
Debiti verso dipendenti	78.621			78.621
Impegni di ultimazione P. Doria	106.102			106.102
Debiti per mandati senza rappr.	440.825			440.825
Altri debiti	4.764			4.764
Cauzioni passive	14.000			14.000
Totale	4.942.557	2.331.365	6.751.907	14.025.830

La voce Debiti è costituita da:

- debiti verso istituti di credito (euro 9.354.748,95);
- debiti nei confronti delle varie categorie di fornitori (euro 1.155.146,70), 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 242.488,85);
- debiti nei confronti di promissari acquirenti di unità immobiliari del 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 164.380,00);
- debiti nei confronti di promissari acquirenti di unità immobiliari del 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 140.509,00); 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); 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. Ultime 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 462.210,19) 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 sulle componenti retributive maturate e non ancora liquidate a fine esercizio (indennità per ferie e permessi maturati e non goduti e ratei di mensilità aggiuntive) (euro 39.973,28);
- debiti verso l'Erario per l'IVA dovuta a saldo dell'anno di imposta 2013 (euro 178.342,26);
- debiti nei confronti dell'Erario per le ritenute fiscali operate sulle retribuzioni e sui compensi corrisposti nell'ultimo mese dell'esercizio (euro 25.215,07) e per l'IVA la cui esigibilità è stata differita ai sensi dell'art. 6, ultimo comma, del DPR n. 633/1972 (euro 10.143,90);
- debiti nei confronti del personale dipendente e dei collaboratori coordinati e continuativi per le retribuzioni e per i compensi dell'ultima parte dell'esercizio, nonché per le suddette componenti retributive maturate e non ancora liquidate a fine esercizio (78.621,33);
- obbligazioni connesse all'ultimazione del complesso immobiliare di Parco Doria in Savona (nei fatti riguardante limitati lavori di completamento e di realizzazione di opere di urbanizzazione), per la sola parte riferibile alle unità immobiliari alienate entro il 31 dicembre 2013 (la quantificazione di tale componente, pari a euro 106.102,35, è stata eseguita imputando alle unità vendute negli anni 2011, 2012 e 2013 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 2013 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 profitto 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 440.824,55): la voce recepisce, in particolare, le somme che la Società ha ricevuto in via di anticipazione a valere sulle spese che è destinata ad affrontare per conto altrui in attuazione dell'incarico ricevuto (l'entità delle spese che la Società ha sostenuto è invece iscritta tra le attività; le posizioni di debito/credito permarranno contabilmente aperte sino all'approvazione del rendiconto cui la Società è tenuta in qualità di 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 4.763,85).

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

I debiti bancari (euro 9.354.748,95) 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. Nel corso dell'anno 2013 la Società ha usufruito di una moratoria nel pagamento del debito. La misura prevede la sospensione per un lasso temporale di 12 mesi del rimborso del capitale mutuato (o meglio, della quota capitale delle rate di mutuo in scadenza nei 12 mesi) e, correlativamente l'allungamento della durata

dell'ammortamento rispetto a quella contrattualmente pattuita. 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 31.12.2013	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Quota distribuibile
* <i>Capitale sociale</i>	486.486			
* <i>Riserve di capitale</i>				

* <i>Riserve di utili</i>				
Riserva legale	97.297	B		
Utili (perdite) portati a nuovo	598.754	A, B, C	598.754	598.754
* <i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>	49.717	A, B, C	49.717	49.717
Totale	1.232.254		648.471	648.471

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 1.1.2011</i>					486.486
Esercizio 2011					
Esercizio 2012					
Esercizio 2013					
<i>Saldo al 31.12.2013</i>					486.486

Riserva legale

	Copertura di perdite	Operazioni sul capitale	Distribuzioni ai soci	Altre variazioni	Totali
<i>Saldo al 1.1.2011</i>					97.297
Esercizio 2011					
Esercizio 2012					
Esercizio 2013					
<i>Saldo al 31.12.2013</i>					97.297

Utili (Perdite) portati a nuovo

	Copertura di perdite	Operazioni sul capitale	Distribuzioni ai soci	Altre variazioni	Totali
<i>Saldo al 1.1.2011</i>					197.288
Esercizio 2011				97.213	97.213
Esercizio 2012				181.770	181.770
Esercizio 2013				122.483	122.483
<i>Saldo al 31.12.2013</i>					598.754

§ Oneri finanziari

Come anticipato nel contesto del commento alla corrispondente voce di bilancio, durante il periodo di produzione 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). Come si è più volte avuto modo di accennare, la realizzazione degli edifici è stata sostanzialmente completata nel corso del 2013. Si è quindi ritenuto che non sussistessero i presupposti per far concorrere gli interessi passivi maturati nell'anno 2013 alla formazione del costo di fabbricazione e, quindi, al valore delle Rimanenze. E' appena il caso di precisare che, nel bilancio in commento, dei suddetti oneri finanziari 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 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 dicembre 2013:

- fidejussioni a favore della Provincia di Savona a garanzia dei servizi strumentali affidati alla Società, per euro 29.583,33;
- fidejussione 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;
- fidejussione 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;
- fidejussioni 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.

§ 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	45.158		45.158
Crediti per imposte anticipate	35.687		35.687

Vale la pena di osservare che, in un'ottica di estrema cautela, non sono stati iscritti a bilancio né 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, oggi ammontante a euro 398.500,00, 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 riverseranno le differenze temporanee in parola sussisteranno in capo alla Società redditi imponibili tali da assorbirle. 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 238.282,40.

§ 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 19.081,00 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.

§ Altre informazioni – Disposizioni in materia di contenimento della spesa

In applicazione delle disposizioni in materia di contenimento della spesa delle società interamente partecipate da enti pubblici si riportano i valori di cui alla L.R. 51/2012.

Riferimento normativo	Parametri	Euro
Riduzione della spesa per relazioni pubbliche, convegni, mostre, pubblicità e rappresentanza (art. 7 L.R. 51/2012)	Impegni Spesa assunti nell'anno 2011	€ 23.974,77
	Limite spesa 2013 = impegni 2011	
	Spesa 2013	€ 20.070,91
Spesa per sponsorizzazioni (art. 8 L.R. 51/2012)	Limite 2013 = 0	€ -
	Spesa 2013	€ -
Riduzione della spesa per trasferte	Impegni Spesa assunti nell'anno 2011	€ 2.550,63

(art. 9 L.R. 51/2012)	Limite spesa 2013 = impegni 2011	
	Spesa 2013	€ 944,29
Riduzione della spesa per locazioni passive (art. 15 L.R. 51/2012)	Aggiornamento relativo alla variazione indici ISTAT 2013 = 0 (art. 3 c.1 D.L. 95/2012)	
	In caso di rinnovo riduzione pari almeno al 15% (art. 3 c.4 D.L. 95/2012)	(1)
	Limite 2013 = 4% valore immobili*	€ 42.284,00 (2)
	Spesa 2013 ex art. 15 L.R. 51/2012	€ 18.605,10 (3)

* considerando FI.L.S.E. e le sue controllate come sistema ai sensi della L.R. n. 48/1973 e ss.mm.ii.

(1) Il rinnovo del contratto di messa a disposizione di spazi e servizi è stato rinnovato in data 01.08.2013. La riduzione del 15% è stata applicata sulla quota del costo relativa alla locazione (60% del totale) e limitatamente agli ultimi 5 mesi del 2013

(2) La sede di IPS è sita presso il Campus Universitario di Savona, a confine tra tre diverse aree di riferimento dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI). Esso non riporta per due di queste – a zona Stadio e zona PAIP – quotazioni degli uffici. L'unico valore assegnato è quello per la zona del sottopasso di Corso Svizzera – Ferrovia che restituisce per gli uffici un valore massimo di €/mq 3.100 per un valore totale dell'immobile in uso (mq 341) di € 1.057.100 da cui deriva il limite di spesa del 4% pari a € 42.284

(3) Importo relativo alla sola quota di locazione pari al 60% del contratto di servizi complessivo pari a € 31.008,5 che include, oltre alla messa a disposizione di spazi i seguenti servizi: riscaldamento, acqua potabile, vigilanza, gestione parcheggi, manutenzioni ordinarie e straordinarie, utilizzo aule per assemblee e convegni, procedure sicurezza ecc.

§ Risultato dell'esercizio e sua destinazione

Il bilancio di esercizio dell'anno 2013 si chiude con un utile di euro 49.716,75 (con arrotondamento euro 49.717,00), 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 2013, 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 31/12/2013. 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 2013.

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 31/12/2013.

Parte seconda

Relazione ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile

1. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2013 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 31/12/2013, in merito al quale riferiamo quanto segue: per l'attestazione che il bilancio d'esercizio al 31/12/2013 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 49.717 e si riassume nei seguenti valori:

Attività	Euro	16.175.197
Passività	Euro	14.942.942
- Patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio)	Euro	1.182.538
- Utile (perdita) dell'esercizio	Euro	49.717
Conti, impegni, rischi e altri conti d'ordine	Euro	

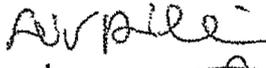
Il conto economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	Euro	1.662.028
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro	1.523.291
Differenza	Euro	138.737
Proventi e oneri finanziari	Euro	(91.046)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	
Proventi e oneri straordinari	Euro	45.324
Risultato prima delle imposte	Euro	93.015
Imposte sul reddito	Euro	(43.298)
Utile dell'esercizio	Euro	49.717

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 31/12/2013, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione per la destinazione del risultato dell'esercizio.

Savona 7 giugno 2014.

Il Collegio Sindacale

Presidente del Collegio Sindacale	SILVIO AUXILIA	
Sindaco effettivo	LUIGI POLLANO	
Sindaco effettivo	ALESSANDRO DELICATO	

D.G.R. 15 marzo 2013 n. 286 "Linee di indirizzo per gli enti del settore regionale allargato e società in house in materia di contenimento della spesa pubblica"

Modello attestazione

Con la presente si attesta, secondo le risultanze della sottostante tabella, l'avvenuta osservanza delle disposizioni in materia di contenimento della spesa per l'anno 2013 previste dalla Legge Regionale 51 del 21 dicembre 2012 (Legge Finanziaria 2013), così come previsto dalla D.G.R. 15 marzo 2013 n. 286 "Linee di indirizzo per gli enti del settore regionale allargato e società in house in materia di contenimento della spesa pubblica".

Si riportano di seguito i dati relativi alle spese oggetto delle norme di contenimento effettuate dalla nostra Società nel 2013.

Riferimento normativo	Parametri	Euro
Riduzione della spesa per relazioni pubbliche, convegni, mostre, pubblicità e rappresentanza (art. 7 L.R. 51/2012)	Impegni Spesa assunti nell'anno 2011	€ 23.974,77
	Limite spesa 2013 = impegni 2011	
	Spesa 2013	€ 20.070,91
Spesa per sponsorizzazioni (art. 8 L.R. 51/2012)	Limite 2013 = 0	€ 0,00
	Spesa 2013	€ 0,00
Riduzione della spesa per trasferte (art. 9 L.R. 51/2012)	Impegni Spesa assunti nell'anno 2011	€ 2.550,63
	Limite spesa 2013 = impegni 2011	
	Spesa 2013	€ 944,29
Riduzione della spesa per locazioni passive (art. 15 L.R. 51/2012)	Aggiornamento relativo alla variazione indici ISTAT 2013 = 0 (art. 3 c.1 D.L. 95/2012)	€ 0,00
	In caso di rinnovo riduzione pari almeno al 15% (art. 3 c.4 D.L. 95/2012)	
	Limite 2013 = 4% valore immobili*	€ 42.284,00
	Spesa 2013 ex art. 15 L.R. 51/2012	€ 18.605,10

* considerando F.I.L.S.E. e le sue controllate come sistema ai sensi della L.R. n. 48/1973 e ss.mm.ii.

(1) Il rinnovo del contratto di messa a disposizione di spazi e servizi è stato rinnovato in data 01.08.2013. La riduzione del 15% è stata applicata sulla quota del costo relativa alla locazione (60% del totale) e limitatamente agli ultimi 5 mesi del 2013

(2) La sede di IPS è sita presso il Campus Universitario di Savona, a confine tra tre diverse aree di riferimento dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI). Esso non riporta per due di queste – a zona Stadio e zona PAIP – quotazioni degli uffici. L'unico valore assegnato è quello per la zona del sottopasso di Corso Svizzera – Ferrovia che restituisce per gli uffici un valore massimo di €/mq 3.100 per un valore totale dell'immobile in uso (mq 341) di € 1.057.100 da cui deriva il limite di spesa del 4% pari a € 42.284

(3) Importo relativo alla sola quota di locazione pari al 60% del contratto di servizi complessivo pari a € 31.008,5 che include, oltre alla messa a disposizione di spazi i seguenti servizi: riscaldamento, acqua potabile, vigilanza, gestione parcheggi, manutenzioni ordinarie e straordinarie, utilizzo aule per assemblee e convegni, procedure sicurezza ecc.

IL LEGALE RAPPRESENTANTE

(Carlo Ruggieri)



IL COLLEGIO SINDACALE

/REVISORE UNICO

(Silvio Auxilia)

