

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: I.P.S. INSEDIAMENTI PRODUTTIVI SAVONESI S.C.P.A.
Sede: VIA ARMANDO MAGLIOTTO 2 SAVONA SV
Capitale sociale: 486.486,00
Capitale sociale interamente versato: sì
Codice CCIAA: SV
Partita IVA: 00668900095
Codice fiscale: 00668900095
Numero REA: 84084
Forma giuridica: SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO): 941100
Società in liquidazione: no
Società con socio unico: no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:
Appartenenza a un gruppo: no
Denominazione della società capogruppo:
Paese della capogruppo:
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

Bilancio al 31/12/2014

Stato Patrimoniale Abbreviato

	31/12/2014	31/12/2013
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	-
Valore lordo	50.038	49.788
Ammortamenti	47.000	43.736
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	<i>3.038</i>	<i>6.052</i>
II - Immobilizzazioni materiali	-	-
Valore lordo	507.650	505.708

	31/12/2014	31/12/2013
Ammortamenti	157.835	109.825
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	<i>349.815</i>	<i>395.883</i>
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>352.853</i>	<i>401.935</i>
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	13.131.186	12.815.810
II - Crediti iscritti nell'attivo circolante	975.608	1.230.425
esigibili entro l'esercizio successivo	975.608	1.220.425
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	10.000
IV - Disponibilità liquide	88.697	1.693.253
<i>Totale attivo circolante</i>	<i>14.195.491</i>	<i>15.739.488</i>
D) Ratei e risconti	25.935	33.774
<i>Totale attivo</i>	<i>14.574.279</i>	<i>16.175.197</i>
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	486.486	486.486
IV - Riserva legale	97.297	97.297
VII - Altre riserve, distintamente indicate	-	-
Varie altre riserve	-	1
<i>Totale altre riserve</i>	<i>-</i>	<i>1</i>
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	648.471	598.754
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	-	-
Utile (perdita) dell'esercizio	353.597-	49.717
<i>Utile (perdita) residua</i>	<i>353.597-</i>	<i>49.717</i>
<i>Totale patrimonio netto</i>	<i>878.657</i>	<i>1.232.255</i>
B) Fondi per rischi e oneri	317.715	559.389
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	121.835	96.590
D) Debiti	13.030.591	14.025.830
esigibili entro l'esercizio successivo	5.037.326	4.942.557
esigibili oltre l'esercizio successivo	7.993.265	9.083.273
E) Ratei e risconti	225.481	261.133
<i>Totale passivo</i>	<i>14.574.279</i>	<i>16.175.197</i>

Conto Economico Abbreviato

	31/12/2014	31/12/2013
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	173.566	2.716.812
2/3) Variaz. rimanenze prodotti in corso di lavoraz., semilavorati, finiti e lavori in corso su ordinaz.	315.377	1.654.364-
finiti 2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati,	9.433	1.746.034-
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	305.944	91.670
5) Altri ricavi e proventi	-	-
Contributi in conto esercizio	172.641	137.562
Altri	271.770	462.018
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>444.411</i>	<i>599.580</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>933.354</i>	<i>1.662.028</i>
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	20.573	90.239
7) per servizi	489.264	766.228
8) per godimento di beni di terzi	32.943	32.209
9) per il personale	-	-
a) Salari e stipendi	366.659	362.641
b) Oneri sociali	109.020	108.618
personale c/d/e) Trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del	25.408	25.303
c) Trattamento di fine rapporto	25.408	25.303
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>501.087</i>	<i>496.562</i>
10) Ammortamenti e svalutazioni	-	-
a/b/c) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzaz.	51.273	41.649
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.263	3.348
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	48.010	38.301
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>51.273</i>	<i>41.649</i>
14) Oneri diversi di gestione	72.597	96.404
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>1.167.737</i>	<i>1.523.291</i>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	234.383-	138.737
C) Proventi e oneri finanziari		
16) Altri proventi finanziari	-	-

	31/12/2014	31/12/2013
d) Proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	11.736	49.617
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	11.736	49.617
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	11.736	49.617
17) Interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	132.222	140.663
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	132.222	140.663
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	120.486-	91.046-
E) Proventi e oneri straordinari		
20) Proventi	-	-
Altri	10.527	47.093
<i>Totale proventi</i>	10.527	47.093
21) Oneri	-	-
Altri	8	1.769
<i>Totale oneri</i>	8	1.769
<i>Totale delle partite straordinarie (20-21)</i>	10.519	45.324
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E)	344.350-	93.015
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	-	24.689
Imposte differite	7.426	13.367
Imposte anticipate	1.821-	5.242-
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	9.247	43.298
23) Utile (perdita) dell'esercizio	353.597-	49.717

Nota Integrativa parte iniziale

Introduzione

Premessa

Signori Azionisti,

insieme con lo stato patrimoniale ed il conto economico chiusi al 31 dicembre 2014 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 2014 si è concluso facendo registrare una perdita di euro 353.597 (dato in unità di euro), alla cui determinazione hanno concorso, in estrema sintesi: un valore della produzione di euro 933.354, costi della produzione per euro 1.167.737, il saldo negativo della gestione finanziaria, ammontante ad euro 120.486, e quello positivo delle partite straordinarie, pari a euro 10.519, nonché, infine, imposte dell'esercizio per euro 9.247.

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 2014 e le prospettive di sua evoluzione

I dati di bilancio e, in sintesi anche solo quelli riepilogativi sopra richiamati, mostrano come l'esercizio 2014, 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 2013 e nella relazione previsionale 2014.

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 delle attività in termini di valore della produzione rispetto l'esercizio precedente.

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

- a. il valore della produzione delle attività immobiliari ha riscontrato, rispetto al 2013, un sostanziale azzeramento - da Euro 838.760 a Euro 23.389 - dovuto all'assenza dei ricavi di vendita e presentando solo minori ricavi per canoni di locazione. Il valore 2014 è al netto della quota stornata di fondi rischi rilevatisi esuberanti.
- b. i ricavi derivanti dall'erogazione di servizi strumentali a favore dei Soci hanno registrato un decremento - da Euro 490.671 a Euro 382.368 - che si è riflesso nel dimezzamento del margine;
- c. i ricavi relativi ad attività di gestione di progetti e programmi hanno registrato un incremento dovuto alle attività relative al distretto smart e all'accordo di programma valbormida, ultimato nel 2014 e passano da Euro 27.389 a Euro 53.532;
- d. i ricavi relativi agli interventi in campo di energia sostenibile e innovazione, avviati su indicazione dei Soci, rispetto all'esercizio precedente rilevano una diminuzione da 305.208 a Euro 247.563.

I margini tra valore della produzione e costi variabili di commessa si sono ridotti rispetto lo scorso esercizio in forza della diminuzione dei ricavi rimanendo comunque positivi. Il margine sulle attività immobiliari invece, in assenza di ricavi, i costi di gestione del complesso immobiliare e in particolare gli oneri finanziari hanno generato un margine negativo di oltre Euro 200.000.

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 seguito alle vendite realizzate negli esercizi precedenti residuano lotti da compravendere per un valore stimato di Euro 12 milioni circa sul totale valore di circa Euro 30 milioni iniziale. Di pari passo del mutuo originario di Euro 20 milioni contratto per l'edificazione del complesso rimangono Euro 8,5 milioni circa.

A differenza del 2014 nei primi mesi dell'esercizio 2015 si sono invece avviate e in gran parte concluse una serie di trattative per la locazione di spazi produttivi oltre l'avvio di trattative per la loro vendita. Complessivamente si sono sottoscritti contratti di locazione per un valore annuo di Euro 174.200 mentre proseguono le trattative per la locazione di ulteriori lotti per un valore di Euro 130.400. Sempre nel 2015 sono state avviate trattative per la cessione degli uffici e di parte dei lotti produttivi che dovrebbero concretizzarsi tra il secondo semestre dell'esercizio in corso e il primo del 2016.

Relativamente all'intervento finalizzato alla realizzazione del Polo della meccanica, l'esercizio è stato caratterizzato dalla risoluzione della problematica idraulica relativa all'inserimento, nel nuovo reticolo idrografico regionale, di due rii che insistono nell'area dove dovrà essere realizzato il Polo della Meccanica. Il 23 dicembre 2014 il tecnico incaricato da Fresia S.p.A. ha provveduto a consegnare alla Provincia di Savona Settore Difesa del Suolo la pratica per la richiesta di autorizzazione ai fini idraulici per opere di regimazione idraulica di n. 3 compluvi. Tali attività hanno consentito di riavviare i lavori di redazione del progetto definitivo.

La valorizzazione delle aree Parco Doria in adiacenza a via Saredo è in fase di valutazione e nel corso del 2014 non si sono registrati avanzamenti in attesa, da un lato, di ulteriori verifiche di fattibilità e, dall'altro, di una verifica sulla commerciabilità di box nella zona.

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 è stata ultimata il 31 marzo 2015.

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 2015 e dovrebbe essere ulteriormente rinnovata.

c) Convenzione siglata con Fi.l.s.e. per l'attività di supporto tecnico per l'avvio delle azioni del progetto del Parco Tecnologico. Nel corso del 2014, all'interno dell'edificio denominato LRF, sono stati ultimati i lavori e sono state acquistate le componenti necessarie per l'avvio delle attività di stesa sulla linea di fabbricazione "scouting" – stesa ad anello. Inoltre sono stati avviati gli interventi necessari per la riattivazione dell'impianto di stesa pilota definito "precision coater".

Fi.l.s.e. ha conferito a I.P.S. mandato senza rappresentanza per la realizzazione degli interventi di riqualificazione e rifunionalizzazione dell'edificio LRF. Nell'ambito di tale mandato, sono state effettuate le seguenti attività:

- si sono conclusi i lavori di rifacimento della copertura dell'edificio LRF;
- sono stati avviati i lavori di realizzazione nuova centrale termica;
- è stato stipulato il contratto con la Ditta che deve effettuare lo smaltimento amianto nel locale 022 a piano terra;
- è stata effettuata l'aggiudicazione definitiva della procedura negoziata per il rifacimento degli impianti elettrici e il collegamento alla rete nell'edificio LRF.

Per quanto riguarda gli interventi di manutenzione e riqualificazione dell'edificio 10, si è conclusa la progettazione definitiva e sono state avviate le attività di verifica e validazione del progetto.

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. In particolare nel mese di novembre è stato effettuato un incontro tecnico presso il Centro Sperimentale di Cinematografia (CSC) in Roma, in quanto la Fondazione CSC aveva dimostrato un potenziale interesse ad utilizzare l'edificio 10 come centro di conservazione e restauro della pellicola cinematografica.

d) 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. L'attività proseguirà nel corso del 2015.

e) 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.

f) 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.

g) 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.

h) Incarico affidato dal Comune di Savona finalizzato all'individuazione del patrimonio immobiliare non utilizzato sito nel Comune di Savona.

i) 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). L'incarico è stato ultimato nel I semestre 2014

3. Attività di ricerca, innovazione ed energia

Nel mese di gennaio 2014, l'impresa Trench Italia S.r.l. - associata al Polo ES - ha terminato con esito positivo la conduzione di una prova di invecchiamento da 5.000 ore su n. 2 isolatori silicnici effettuata presso la cella climatica collocata nelle aree del Parco Tecnologico Valbormida in Località Ferrania.

Trench Italia S.r.l. ha successivamente richiesto e quindi intrapreso un ciclo di tre prove di ermeticità su trasformatori AVG ai sensi della norma CEI EN 60068-2-17 al fine di garantire la tenuta del gas contenuto al loro interno (SF6 – esafluoruro di zolfo) alle sollecitazioni dettate dalle basse temperature (la temperatura dell'aria interna alla cella climatica è stata portata a -30°C per un durata di 24 ore).

Nel corso dell'anno la Società ha partecipato alle seguenti iniziative tematiche:

- "Forum della Borsa della Ricerca" tenutosi dal 13 al 14 maggio a Bologna, iniziativa che punta alla creazione di un network, permanente, diretto e concreto, tra gruppi di ricerca, R&D managers, Reti e aggregazioni d'impresa, per favorire concretamente il trasferimento di tecnologia e innovazione dal mondo accademico verso le imprese;
- "Forum OCOVA AlpMedNet" in cui ha supportato il Dipartimento DITEN dell'Università degli Studi di Genova nell'organizzazione dell'evento tenutosi a Genova il 5-6 giugno 2014. Esso ha rappresentato un momento di confronto tra imprese, organismi di ricerca, piattaforme tecnologiche e PA italiane e francesi, sul tema delle applicazioni dell'ICT. Sono stati organizzati conferenze, workshop, expo di prototipi/dimostratori e sessioni B2B;
- "CP Expo2014" tenutosi a Genova dal 9 all'11 dicembre 2014, evento dedicato ai temi della ricerca e innovazione in materia di società sicure nell'ambito del Semestre di Presidenza Italiana del Consiglio dell'Unione Europea.

Inoltre la Società ha aderito a Smart Cup Liguria 2014, una business plan competition tra idee d'impresa, volta a favorire la nascita di nuove imprese ad alto contenuto innovativo.

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, per i programmi relativi a smart city e per le attività propedeutiche al nuovo accordo di programma savonese valbormidese.

a) Per quanto attiene al Patto territoriale 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.

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

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

Nell’ambito del Protocollo di Intesa “Distretto Smart Comunità Savonesi” e dell’Accordo di Collaborazione con il Comune di Savona, la Società, in qualità di soggetto coordinatore, ha provveduto all’effettuazione delle seguenti attività:

- raccolta dati sullo stato di fatto e di progetto di ciascun ente sottoscrittore il Protocollo di Intesa, in relazione alle iniziative effettuate o pianificate in tema smart city;
- individuazione e partecipazione ai primi bandi della nuova programmazione comunitaria Horizon 2020 e precisamente alle call LCE7 - “Distribution grid and retail market”, LCE8 - “Local/small-scale storage” ed EIP – “European Innovation Partnership”;
- partecipazione alla selezione per inclusione nel cluster europeo EIP – “European Innovation Partnership”. In rappresentanza del Distretto Smart Comunità Savonesi, la Società è stata selezionata a far parte dei seguenti due cluster: Integrated infrastructures e, tramite un Commitment Olandese, in Districts and built environment;
- redazione del documento “Distretto Smart Comunità Savonesi Stato di avanzamento Ambito 1 - Smart governance” contenente l’esplicitazione dei primi progetti in programma o sul tema dell’e-government;
- compilazione del questionario “Internet of Things” del Politecnico di Milano - Indagine sullo stato di fatto dei progetti Smart city in Savona, abilitati dal nuovo paradigma dell’internet delle cose;
- sopralluogo nel Comune di Ciriè per lo scambio di best practices replicabili in tema di e-government.

c) 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 è stata ultimata nel primo semestre 2014.

L’esercizio 2014, come sopra illustrato, si configura come un esercizio anomalo rispetto i precedenti. La mancanza di alienazioni di lotti immobiliari, unitamente alla diminuzione degli incarichi strumentali affidati dai Soci, ha determinato una perdita economica rilevante e tensioni finanziarie.

I contratti preliminari di compravendita, i contratti di locazione e le trattative in corso mostrano, effettuati nei primi mesi del 2015 mostrano un evidente miglioramento del quadro in cui opera la Società. Inoltre si stanno delineando nuove iniziative – attualmente in corso di esame – e i Soci sembrano intenzionati ad affidare nuovi incarichi strumentali a partire dal secondo semestre del 2015.

Tali nuovi elementi consentirebbero un ritorno all’utile di esercizio a partire dal 2016, anno in cui i contratti sottoscritti e la conclusione delle trattative in corso esplicheranno i loro effetti pienamente, mentre l’esercizio in corso si chiuderà probabilmente in perdita. La perdita dell’esercizio 2014 e quella prevista per il 2015 trovano, in ogni caso, ampia copertura nelle riserve.

Il triennio 2015 – 2017 si configura come un periodo di significative trasformazioni che sposteranno il cuore delle attività della Società dall’infrastrutturazione di aree produttive – senza comunque abbandonarla – alla gestione di programmi di sviluppo, anche di matrice innovativa e tecnologica.

Nel prossimo triennio si darà maggiore impulso alla definizione e gestione di progetti da presentare sui diversi assi della programmazione comunitaria in tema di smart city, di tutela ambientale, di efficientamento energetico ecc.

Sulla base delle indicazioni fornite preliminarmente dai Soci, dovrebbero trovare attuazione ulteriori nuovi

incarichi in materia di riqualificazione urbana, di assistenza negli interventi socio sanitari oltre al supporto agli Enti Soci per le iniziative più complesse che dovranno realizzare.

Il miglioramento delle condizioni economiche determinerebbe il superamento delle attuali difficoltà finanziarie sia grazie alle estinzioni parziali del mutuo in essere sul complesso di Parco Doria in funzione delle vendite previste – con conseguente riduzione del servizio sul debito – sia grazie ai proventi delle nuove attività.

Principi 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 nonché 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, del Codice Civile, 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 2014, 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:

Diritti d'uso di software applicativi: 50%

Oneri pluriennali: 20%

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 elenca di seguito il dettaglio delle aliquote di ammortamento applicate:

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 2014 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 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 oggi 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. L'adeguamento del valore di iscrizione così descritto è stato effettuato in sede di chiusura del bilancio di esercizio dell'anno 2012 e risulta

tuttora congruo nell'entità allora definita.

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 sino al 31 dicembre 2014. 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 trova origine nelle formali richieste in tal senso avanzate da una pluralità di soggetti resisi acquirenti ed utilizzatori delle unità immobiliari e recepisce 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.

Nota Integrativa Attivo

Introduzione

Le voci dell'attivo dello Stato patrimoniale sono state classificate in base alla relativa destinazione aziendale.

Le indicazioni obbligatorie previste dall'art. 2427 del Codice Civile, dalle altre norme dello stesso, nonché dai principi contabili, unitamente alle informazioni che si è ritenuto di fornire per una rappresentazione pienamente veritiera e corretta, seguono l'ordine delle voci di bilancio delineato dall'art. 2424 del Codice Civile.

Variazioni nella consistenza del valore delle immobilizzazioni

Le Immobilizzazioni Immateriali e Materiali sono state sistematicamente ammortizzate tenendo conto della residua possibilità di utilizzazione, come evidenziato in precedenza.

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

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.

Immobilizzazioni immateriali

Introduzione

Valore Immobilizzazioni Immateriali al 31.12.13: euro 6.052

Valore Immobilizzazioni Immateriali al 31.12.14: euro 3.038

Decremento: euro 3.014

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

Immobilizzazioni materiali

Introduzione

Valore Immobilizzazioni Materiali al 31.12.13: euro 395.883

Valore Immobilizzazioni Materiali al 31.12.14: euro 349.815

Decremento: euro 46.068

Le “Immobilizzazioni Materiali” sono 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 decrementa rispetto al precedente esercizio per l’importo di euro 46.067,72 , costituente il risultato algebrico delle acquisizioni (euro 1.942,00) e degli ammortamenti (euro 48.009,72).

Operazioni di locazione finanziaria

Informazioni sulle operazioni di locazione finanziaria

Commento

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

Attivo circolante

Introduzione

L’attivo circolante, ammontante a euro 14.195.491, comprende i seguenti elementi:

- rimanenze di lavori in corso su ordinazione:	euro 1.968.195
- rimanenze di prodotti finiti:	euro 11.093.880
- rimanenze di prodotti in corso di lavorazione:	euro 69.111
- crediti:	euro 975.608

- disponibilità liquide: euro 88.697

In appresso vengono fornite le dovute informazioni in ordine alla composizione di ciascuna voce .

Rimanenze

Introduzione

Valore Rimanenze di lavori in corso su ordinazione al 31.12.13: euro 1.662.252

Valore Rimanenze di lavori in corso su ordinazione al 31.12.14: euro 1.968.195

Incremento: euro 305.943

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 2014. Esse si riferiscono:

- quanto a euro 574.199,93 alla commessa “Patto Territoriale”;
- quanto a euro 754.724,62 alla commessa “Ministero dell’Ambiente”;
- quanto a euro 206.080,00 alla commessa “Parco Tecnologico”;
- quanto a euro 81.950,90 alla commessa “Polo della Meccanica”;
- quanto a euro 26.642,47 alla commessa “Asse 3 Monitoraggio”;
- quanto a euro 36.505,84 alla commessa “Asse 3 Comunicazione”;
- quanto a euro 7.157,45 alla commessa “Parco Tecnologico LRF Fase 1 Fase 2”;
- quanto a euro 23.008,13 alla commessa “Parco Tecnologico LRF”;
- quanto a euro 9.727,21 alla commessa “Più OML2”;
- quanto a euro 17.153,18 alla commessa “Porti”;
- quanto a euro 187.821,88 alla commessa “5 Monitoraggio Bonifica Acna”.
- quanto a euro 22.537,70 alla commessa “Patrimonio Immobiliare”;
- quanto a euro 20.686,01 alla commessa “Pliss”;

Valore Rimanenze di prodotti finiti al 31.12.13: euro 11.084.447

Valore Rimanenze di di prodotti finiti al 31.12.14: euro 11.093.880

Incremento: euro 9.433

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 11.093.880,00, importo che ricomprende gli oneri diretti ed indiretti di produzione, inclusi quelli afferenti le opere di urbanizzazione, e le spese finanziarie riconducibili alla costruzione.

Valore Rimanenze di prodotti in corso di lavorazione al 31.12.13: euro 69.111

Valore Rimanenze di prodotti in corso di lavorazione al 31.12.14: euro 69.111

Variazione: euro zero

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.

Attivo circolante: crediti**Introduzione**

Valore Crediti al 31.12.13:	euro 1.230.425
Valore Crediti al 31.12.14:	euro 975.608
Decremento:	euro 254.817

I "Crediti non costituenti immobilizzazioni" sono costituiti da:

- crediti verso clienti (euro 153.921,33), i quali comprendono tutte le partite creditorie nei confronti di clienti definitivamente maturate al 31 dicembre 2014, 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 15.276,80), da scomputare dai versamenti futuri;
- crediti verso l'Erario afferenti anticipi ed eccedenze di IRAP (euro 25.059,34), da scomputare dai versamenti futuri;
- crediti verso l'Erario afferenti Imposta sul valore aggiunto (euro 68.517,13), 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 335.925,06): 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 101.856,25);
- crediti per imposte anticipate (euro 33.865,52), afferenti le imposte differite attive discendenti dalla presenza di componenti economiche negative di competenza dell'esercizio e di esercizi pregressi la cui deduzione fiscale è stata rinviata in applicazione della normativa tributaria vigente;
- crediti per depositi cauzionali costituiti dalla Società a favore di propri committenti, a garanzia del regolare adempimento degli obblighi da essa contrattualmente assunti (euro 25.833,33), e crediti per depositi cauzionali per utenze varie (euro 109,75);
- altri crediti di natura eterogenea e di minor consistenza unitaria (euro 3.521,00).

Tutte le posizioni creditorie in essere al 31 dicembre 2014 riguardano soggetti residenti in Italia.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica*Introduzione*

Tutte le posizioni creditorie in essere al 31 dicembre 2014 riguardano soggetti residenti in Italia.

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine*Introduzione*

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

Informazioni sulle altre voci dell'attivo abbreviato

Introduzione

Vengono di seguito fornite le informazioni dovute in ordine alla composizione delle voci dell'attivo di Stato patrimoniale in precedenza non commentate.

Disponibilità liquide

La voce disponibilità liquide, ammontante a euro 88.697, comprende i seguenti elementi:

- Denaro e valori in cassa: euro 815
- Deposito bancari e postali: euro 87.882

Valore Denaro e valori in cassa al 31.12.13:	euro 95
Valore Denaro e valori in cassa al 31.12.14:	euro 815
Incremento:	euro 720

La voce "Denaro e valori in cassa" (euro 814,79) si riferisce alle disponibilità liquide esistenti nella cassa della Società alla data di chiusura dell'esercizio.

Valore Depositi bancari e postali al 31.12.13:	euro 1.693.157
Valore Depositi bancari e postali al 31.12.14:	euro 87.882
Decremento:	euro 1.605.275

La voce "Depositi bancari e postali" (euro 87.882,20) si riferisce ai saldi attivi dei depositi bancari della Società alla medesima data, comprensivi degli interessi attivi maturati.

Ratei e Risconti Attivi

Valore Ratei attivi al 31.12.13:	euro zero
Valore Ratei attivi al 31.12.14:	euro 13
Incremento:	euro 13

La voce "Ratei attivi" (euro 12,58) recepisce la quota di competenza dell'esercizio di proventi che, alla data di riferimento, non hanno ancora avuto manifestazione numeraria.

Valore Risconti attivi al 31.12.13:	euro 33.774
Valore Risconti attivi al 31.12.14:	euro 25.922

Decremento: euro 7.852

La voce "Risconti attivi" (euro 25.921,99) accoglie la quota di competenza di futuri esercizi di una serie di costi (in particolare assicurativi e fideiussori) che, alla data di riferimento, hanno già avuto manifestazione numeraria.

Analisi delle variazioni delle altre voci dell'attivo abbreviato

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Rimanenze	12.815.810	315.376	13.131.186
Crediti iscritti nell'attivo circolante	1.230.425	254.817-	975.608
Disponibilità liquide	1.693.253	1.604.556-	88.697
Ratei e risconti	33.774	7.839-	25.935
Totale	15.773.262	1.551.836-	14.221.426

Oneri finanziari capitalizzati

Introduzione

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 negli anni 2013 e 2014 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 è compreso il mutuo garantito da ipoteca iscritta sulle aree edificate e sugli immobili realizzati, di cui si dirà nel prosieguo.

Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto

Introduzione

Le voci del passivo dello Stato patrimoniale sono state classificate in base alla relativa origine.

Le indicazioni obbligatorie previste dall'art. 2427 del Codice Civile, dalle altre norme dello stesso, nonché dai principi contabili, unitamente alle informazioni che si è ritenuto di fornire per una rappresentazione pienamente veritiera e corretta, seguono l'ordine delle voci di bilancio delineato dall'art. 2424 del Codice Civile.

Patrimonio netto

Introduzione

Appare utile precisare, in via preliminare, che nel corso dell'esercizio trascorso il patrimonio netto è variato per effetto della delibera di assemblea dei soci che ha approvato il bilancio di esercizio dell'anno 2013 disponendo il rinvio a nuovo dell'utile di esercizio conseguito, ammontante ad euro 49.716,75.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Analisi delle variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	486.486	-	-	486.486
Riserva legale	97.297	-	-	97.297
Utili (perdite) portati a nuovo	598.754	49.717	-	648.471
Utile (perdita) dell'esercizio	49.717	49.717-	353.597-	353.597-
Totale	1.232.254	-	353.597-	878.657

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Introduzione

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.

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle voci di patrimonio netto

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	486.486	Capitale		-
Riserva legale	97.297	Utili	B	-

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Varie altre riserve	-			-
Totale altre riserve	-			-
Utili (perdite) portati a nuovo	648.471	Utili	A;B;C	648.471
Totale	1.232.254			648.471
Quota non distribuibile				583.783
Residua quota distribuibile				648.471

Commento

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.

Fondi per rischi e oneri

Informazioni sui fondi per rischi ed oneri

Introduzione

Il Fondo per rischi ed oneri, ammontante ad euro 317.715, comprende le seguenti voci:

- Fondo per imposte differite: euro 51.985
- Altri fondi per rischi ed oneri: euro 265.731

Valore Fondo per imposte differite al 31.12.13: euro 45.158

Valore Fondo per imposte differite al 31.12.14: euro 51.985

Incremento: euro 23.764

Decremento: euro 16.938

Valore Altri fondi per rischi ed oneri al 31.12.13: euro 514.231

Valore Altri fondi per rischi ed oneri al 31.12.14: euro 265.731

Incremento: euro zero

Decremento: euro 248.500

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 è stato eseguito nell'anno 2012 per euro 410.000,00 ed ha assorbito gli oneri di tal natura sostenuti nell'anno 2013 e nell'anno 2014, ammontanti, rispettivamente, ad euro 11.500,00 e ad euro 22.000,00.

Tenuto conto delle modalità con cui si sono frattanto evoluti i rapporti con i soggetti interessati e della effettiva portata delle criticità della costruzione rivelatasi nel tempo trascorso, il rischio gravante sulla Società si è palesato ridimensionato rispetto alle originarie stime. Sulla base di tale riconsiderazione dell'onere potenzialmente a carico della Società, in sede di chiusura del bilancio di esercizio per l'anno 2014 si è proceduto ad un corrispondente stralcio dello stanziamento all'epoca effettuato (la rilevazione contabile ha generato una componente positiva di reddito, pari ad euro 226.500,00, classificata in voce "A5 Altri Proventi" del Conto economico).

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Informazioni sul Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Introduzione

Valore Fondo trattamento di fine rapporto al 31.12.13: euro 96.590
Valore Fondo trattamento di fine rapporto al 31.12.14: euro 121.835
Incremento: euro 25.408
Decremento: euro 163

La consistenza della voce "Trattamento di fine rapporto" (euro 121.835,41) incrementa per l'accantonamento dell'esercizio, ammontante a euro 25.407,86, e decrementa per l'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del fondo, ammontante ad euro 162,64

Debiti

Introduzione

Valore Debiti al 31.12.13: euro 14.025.830
Valore Debiti al 31.12.14: euro 13.030.591
Decremento: euro 995.239

La voce Debiti è costituita da:

- debiti verso istituti di credito (euro 8.516.187,23);
- debiti nei confronti delle varie categorie di fornitori (euro 367.306,12), 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 497.048,14);
- 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 6.100,00);
- 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 319.269,00); 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 539.032,35); 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. 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 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 39.016,53);

- debiti nei confronti dell'Erario per le ritenute fiscali operate sulle retribuzioni e sui compensi corrisposti nell'ultimo mese dell'esercizio (euro 20.059,72), per l'IVA la cui esigibilità è stata differita ai sensi dell'art. 6, ultimo comma, del DPR n. 633/1972 (euro 23.931,09) e per imposta sostitutiva sulla rivalutazione del fondo Trattamento di fine rapporto (euro 0,62);

- 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 (75.979,50);

- 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 2014 (la quantificazione di tale componente, pari a euro 74.796,56, è stata eseguita imputando alle unità vendute sino al 31 dicembre 2014 una quota dei costi a finire totali non ancora sostenuti, calcolata sulla base di elementi documentali e criteri oggettivi); anche per l'esercizio dell'anno 2014 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 970.421,09): 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 737,24).

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

I debiti bancari (euro 8.516.187,23) 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 ha previsto 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. La moratoria ha dispiegato i suoi descritti effetti anche nell'anno 2014. 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. Tale debito è da considerarsi, quanto ad euro 7.993.265,01, con scadenza superiore a dodici mesi, di cui euro 5.730.206,35 con scadenza superiore a cinque anni.

Suddivisione dei debiti per area geografica

Introduzione

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

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Introduzione

Nell'ambito della illustrazione della composizione dei debiti gravanti sulla Società si è fatto presente che, per finanziare l'intervento immobiliare nelle aree dell'ex Parco Ferroviario Doria, in Savona, è stato contratto un mutuo. 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.

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Introduzione

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

Finanziamenti effettuati da soci della società

Introduzione

La Società non ha ricevuto alcun finanziamento dai propri soci.

Informazioni sulle altre voci del passivo abbreviato

Introduzione

Vengono di seguito fornite le informazioni dovute in ordine alla composizione delle voci del passivo di Stato patrimoniale in precedenza non commentate ed ai criteri di valutazione in relazione ad esse adottati.

Ratei e Risconti Passivi

Valore Ratei passivi al 31.12.13: euro 3.862
Valore Ratei passivi al 31.12.14: euro 779
Decremento: euro 3.083

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.

Valore Risconti passivi al 31.12.13: euro 257.270
Valore Risconti passivi al 31.12.14: euro 224.702
Decremento: euro 32.568

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;

§ nel corso dell'anno 2014 la Società ha percepito una terza tranches del suddetto contributo previsto dal Fondo Europeo per lo Sviluppo Regionale. Una quota di euro 1.413,75 di tale nuova erogazione è stata imputata, ancora in conformità ai predetti criteri, al finanziamento di parte del costo sostenuto per l'implementazione di uno dei beni strumentali acquistati negli anni precedenti per essere impiegati nell'ambito delle attività di ricerca del Polo (cella climatica per prove di invecchiamento).

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 2014 (euro 222.431,56) 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 2014, iscritte in voce A.5), ammontano a euro 28.583,12.

La voce "Risconti passivi" accoglie inoltre la quota riferibile secondo il principio di competenza all'esercizio dell'anno 2015 di un contributo in conto esercizio erogato nell'anno 2014 (euro 2.270,53).

Analisi delle variazioni delle altre voci del passivo abbreviato

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti	14.025.830	995.239-	13.030.591
Ratei e risconti	261.133	35.652-	225.481
Totale	14.286.963	1.030.891-	13.256.072

Impegni non risultanti dallo stato patrimoniale e dai conti d'ordine

Commento

Non sussistono

Nota Integrativa Conto economico

Introduzione

Il Conto economico è stato predisposto tenendo conto dei seguenti principi:

- suddivisione nelle quattro sub-aree previste dallo schema contenuto nell'art. 2425 c.c.;
- allocazione dei costi in base alla relativa natura;
- necessità di dare rilievo ai risultati intermedi della dinamica di formazione del risultato d'esercizio.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

Imposte correnti differite e anticipate

Introduzione

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:

Fondo imposte differite (IRES): euro 51.985

Crediti per imposte anticipate (IRES): euro 33.866

Vale la pena di osservare che, in un'ottica di prudenza, 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 150.000,00, 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 riverteranno 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 160.253,40.

Senza neppure entrare nel merito dell'analisi dei risultati fiscali futuri prevedibili, la stessa impostazione cautelativa di fondo ha indotto a non rilevare il credito per imposte anticipate virtualmente discendente dalla perdita fiscale emersa con riferimento all'anno di imposta 2014.

Nota Integrativa Altre Informazioni

Introduzione

Vengono in appresso riportate le indicazioni rese obbligatorie dal combinato disposto degli artt. 2427 e 2435 bis del Codice Civile che non trovano esplicitazione negli altri paragrafi del documento.

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

Come già rilevato, nel corso dell'esercizio non sono venuti ad esistenza crediti e debiti espressi originariamente in valuta estera, cosicché le variazioni nei cambi valutari non hanno dispiegato alcun effetto.

La Società non ha conseguito alcun provento da partecipazioni.

Non sussistono patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare.

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.

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

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.

Compensi revisore legale o società di revisione

Introduzione

La revisione legale è affidata al Collegio Sindacale. Ai membri dell'organo di controllo è stato riconosciuto un compenso omnicomprensivo annuo totale di euro 19.311,82 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.

Titoli emessi dalla società

Introduzione

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.

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

Introduzione

La Società non ha emesso strumenti finanziari diversi dalle azioni.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Introduzione

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

Azioni proprie e di società controllanti abbreviato

Introduzione

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.

Nota Integrativa parte finale

Commento

Il bilancio di esercizio dell'anno 2014 si chiude con una perdita di euro 353.597,07 (con arrotondamenti euro 353.597), per la quale si propone la copertura con utilizzo della riserva utili 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 2014, così come sopra formato, nonché la suindicata proposta di copertura della perdita di esercizio.

Disposizioni in materia di contenimento della spesa L.R. 51/2012

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 2013	€ 20.070,91
	Limite spesa 2013 = impegni 2011	
	Spesa 2014	€ 7.207,75
Spesa per sponsorizzazioni (art. 8 L.R. 51/2012)	Limite 2014 = 0	€ -
	Spesa 2014	€ -
Riduzione della spesa per trasferte (art. 9 L.R. 51/2012)	Impegni Spesa assunti nell'anno 2013	€ 944,29
	Limite spesa 2013 = impegni 2011	
	Spesa 2014	€ 728,65
Riduzione della spesa per locazioni passive	Spesa 2013	€ 18.605,10
	Spesa 2014	€ 18.605,10 (1)
	Riduzione della spesa pari a	€ - (2)

(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). 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 è riferito alla sola quota di locazione. Nello scorso esercizio essa era stata calcolata in misura 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. Nel corso del 2014 il costo complessivo è di Euro 31.582,00. L'aumento di Euro 573,5 è da considerarsi imputabile a elementi estranei alla quota di canone di locazione.

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 31/12/2014. 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 7 giugno 2014.

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 31/12/2014.



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

1. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2014 la nostra attività è stata ispirata alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionali 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. Richiamiamo l'attenzione sul commento inserito nell'introduzione della nota integrativa, laddove gli amministratori evidenziano l'anomalia del risultato economico d'esercizio 2014 rispetto ai precedenti esercizi, e la conseguente tensione finanziaria connessa alla perdita economica conseguita nell'esercizio. Nel prosieguo vengono descritte ed evidenziate le azioni che gli amministratori hanno intrapreso ed intendono proseguire per superare la situazione di criticità descritta.

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 31/12/2014, in merito al quale riferiamo quanto segue: per l'attestazione che il bilancio d'esercizio al 31/12/2014 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 negativo di Euro 353.597 e si riassume nei seguenti valori:

Attività	Euro	14.574.279
Passività	Euro	13.695.622
- Patrimonio netto (esclusa la perdita dell'esercizio)	Euro	1.232.255
- Utile (perdita) dell'esercizio	Euro	(353.597)
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	933.354
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro	1.167.737
Differenza	Euro	(234.383)
Proventi e oneri finanziari	Euro	(120.486)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	
Proventi e oneri straordinari	Euro	10.519
Risultato prima delle imposte	Euro	(344.350)
Imposte sul reddito	Euro	(9.247)
Utile dell'esercizio	Euro	(353.597)

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 31/12/2014, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione per la copertura della perdita dell'esercizio.
- Savona 20 giugno 2015.

Il Collegio Sindacale

Presidente del Collegio Sindacale

SILVIO AUXILIA 

Sindaco effettivo

LUISELLA BERGERO 

Sindaco effettivo

ALESSANDRO DELICATO 