

BILANCIO DI ESERCIZIO

AL 31 DICEMBRE 2015

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

Bilancio di esercizio al 31-12-2015

Dati anagrafici	
Sede in	VIA ARMANDO MAGLIOTTO 2 SAVONA SV
Codice Fiscale	00668900095
Numero Rea	SV 84084
P.I.	00668900095
Capitale Sociale Euro	486.486 i.v.
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
Appartenenza a un gruppo	no

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato Patrimoniale

	31-12-2015	31-12-2014
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
Valore lordo	51.995	50.038
Ammortamenti	51.017	47.000
Totale immobilizzazioni immateriali	978	3.038
II - Immobilizzazioni materiali		
Valore lordo	508.560	507.650
Ammortamenti	204.794	157.835
Totale immobilizzazioni materiali	303.766	349.815
Totale immobilizzazioni (B)	304.744	352.853
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
Totale rimanenze	12.718.055	13.131.186
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	242.755	975.608
Totale crediti	242.755	975.608
IV - Disponibilità liquide		
Totale disponibilità liquide	4.872	88.697
Totale attivo circolante (C)	12.965.682	14.195.491
D) Ratei e risconti		
Totale ratei e risconti (D)	17.137	25.935
Totale attivo	13.287.563	14.574.279
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	(2)	-
Totale altre riserve	(2)	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	294.874	648.471
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	(310.444)	(353.597)
Utile (perdita) residua	(310.444)	(353.597)
Totale patrimonio netto	568.211	878.657
B) Fondi per rischi e oneri		
Totale fondi per rischi ed oneri	143.168	317.715
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	147.644	121.835
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.240.622	5.037.326
esigibili oltre l'esercizio successivo	7.993.265	7.993.265
Totale debiti	12.233.887	13.030.591
E) Ratei e risconti		
Totale ratei e risconti	194.653	225.481
Totale passivo	13.287.563	14.574.279

Conto Economico

31-12-2015 31-12-2014

Conto economico		
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	942.164	173.566
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(413.130)	315.377
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	43.291	9.433
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(456.421)	305.944
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	13.887	172.641
altri	311.218	271.770
Totale altri ricavi e proventi	325.105	444.411
Totale valore della produzione	854.139	933.354
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	5.835	20.573
7) per servizi	433.360	489.264
8) per godimento di beni di terzi	32.782	32.943
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	357.848	366.659
b) oneri sociali	106.409	109.020
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	26.119	25.408
c) trattamento di fine rapporto	26.119	25.408
Totale costi per il personale	490.376	501.087
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	50.976	51.273
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	4.017	3.263
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	46.959	48.010
Totale ammortamenti e svalutazioni	50.976	51.273
14) oneri diversi di gestione	66.552	72.597
Totale costi della produzione	1.079.881	1.167.737
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(225.742)	(234.383)
C) Proventi e oneri finanziari:		
16) altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	169	11.736
Totale proventi diversi dai precedenti	169	11.736
Totale altri proventi finanziari	169	11.736
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	104.797	132.222
Totale interessi e altri oneri finanziari	104.797	132.222
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(104.628)	(120.486)
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi		
altri	3.133	10.527
Totale proventi	3.133	10.527
21) oneri		
altri	5.715	8

Totale oneri	5.715	8
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	(2.582)	10.519
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	(332.952)	(344.350)
22) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte differite	(24.548)	7.426
imposte anticipate	(2.040)	(1.821)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(22.508)	9.247
23) Utile (perdita) dell'esercizio	(310.444)	(353.597)

I.P.S. S.c.p.A.

Il Presidente

Andrea Rovere



Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2015

Nota Integrativa parte iniziale

Premessa

Signori Azionisti,

insieme con lo stato patrimoniale ed il conto economico chiusi al 31 dicembre 2015 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 2015 si è concluso facendo registrare una perdita di euro 310.444 (dato in unità di euro), alla cui determinazione hanno concorso, in estrema sintesi: un valore della produzione di euro 854.139, costi della produzione per euro 1.079.881, i saldi negativi della gestione finanziaria e delle partite straordinarie, ammontanti, rispettivamente, ad euro 104.628 e ad euro 2.582, nonché, infine, il saldo positivo delle imposte dell'esercizio, di euro 22.508, riconducibile alla fiscalità differita.

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 2015 e le prospettive di sua evoluzione

I dati di bilancio e, in sintesi anche solo quelli riepilogativi sopra richiamati, mostrano come l'esercizio 2015, in considerazione delle commesse effettivamente acquisite, ha sostanzialmente confermato il posizionamento e l'andamento delle attività societarie secondo le previsioni già elaborate nella Nota Integrativa alla relazione di bilancio del 31 dicembre 2013 e 2014 e nelle relazioni previsionali 2014 e 2015.

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 2014, un sostanziale incremento - da Euro 23.389 a Euro 61.367 - dovuto alla sottoscrizione di contratti di locazione e di contratti di locazione con riscatto che esplicheranno i loro effetti principalmente a partire dal 2016.
- b. Il valore della produzione dei servizi strumentali a favore dei Soci - incluse le attività di infrastrutturazione di aree produttive su mandato - hanno registrato un incremento rispetto l'anno precedente, da Euro 382.368 a Euro 478.166 dovuti in larga parte alle attività su Parco Tecnologico Val Bormida che ad oggi non si prevede abbiano seguito.
- c. i ricavi relativi ad attività di gestione di progetti e programmi hanno registrato un decremento passano da Euro 53.532 a Euro 11.889;
- d. i ricavi relativi gli interventi in campo di energia sostenibile e innovazione, avviati su indicazione dei Soci, rispetto all'esercizio precedente rilevano una diminuzione passando da Euro 247.563 a Euro 84.120

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

Le attività di 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 nel corso dell'esercizio 2015 si sono concluse una serie di trattative per la locazione di spazi produttivi oltre le trattative per la vendita di una unità immobiliare. Complessivamente si sono sottoscritti contratti di locazione per un valore annuo di Euro 206.600 che a regime - unitamente a quelli sottoscritti nei primi mesi del 2016 - dovrebbero giungere all'importo per il 2016 di Euro 293.750. Nei primi mesi del 2016 sono state avviate trattative per la cessione di lotti produttivi.

Relativamente all'intervento finalizzato alla realizzazione del Polo della meccanica, nel corso del primo semestre del 2015, è stata riavviata la progettazione dell'intervento: i Progettisti hanno provveduto a consegnare il Progetto Definitivo relativo al Lotto 1, concernente alle opere di infrastrutturazione esterna all'area ove sorgerà il Polo della meccanica (collegamento alle reti di acquedotto e fognatura e predisposizioni per l'allaccio alla rete elettrica e telefonica), e alla regimazione delle acque di due compluvi mediante la realizzazione di un canale a cielo aperto posto al confine tra le aree di proprietà Fi.L.S.E. - I.P.S.

Sono pertanto state svolte le attività di verifica e validazione del progetto definitivo per giungere all'approvazione definitiva dello stesso e sono state avviate le attività per l'esperimento della procedura negoziata senza previa pubblicazione di gara per l'affidamento dei lavori relativi al Lotto 1, mediante gara con offerta economicamente più vantaggiosa.

Si sono tenute le sedute pubbliche di apertura e verifica della documentazione presentata dai concorrenti e le sedute private di valutazione delle offerte tecniche.

Inoltre i Progettisti hanno provveduto a consegnare il Progetto Definitivo relativo al Lotto 2, concernente alle opere di infrastrutturazione interna all'area ove sorgerà il Polo della meccanica (movimenti terra per realizzazione piazzali, viabilità, reti dei sottoservizi: acquedotto, fognatura, gas, rete elettrica e telefonica, area ecologica, ecc.) e del Lotto 3 relativo ai capannoni. Sono pertanto state avviate le attività di verifica dei progetti.

La valorizzazione delle aree Parco Doria in adiacenza a via Saredo è in fase di valutazione e nel corso del 2015 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 a seguito del rinnovo dell'incarico siglato in data 17 marzo 2015 proseguirà nel corso di tutto il 2016.
- 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 2015, all'interno dell'edificio denominato L.R.F., sono stati ultimati gli interventi di manutenzione necessari per la riattivazione dell'impianto di stesa pilota definito "precision coater".

Per quanto riguarda gli interventi di riqualificazione dell'edificio L.R.F. sulla base di quanto previsto nella scrittura privata tra Fi.l.s.e. e I.P.S. del 7 aprile 2014, sono stati terminati i lavori per lo smaltimento amianto nel locale 022 a piano terra e i lavori per il rifacimento degli impianti elettrici e il collegamento alla rete nell'edificio stesso. Inoltre sono stati conclusi e collaudati i seguenti interventi:

- realizzazione della nuova Centrale termica;
- ammodernamento di un ascensore.

Inoltre con riferimento alla scrittura privata tra Fi.l.s.e. e I.P.S. del 12 giugno 2015, sono stati realizzati interventi di carattere edile e impiantistico necessari a una migliore riqualificazione dell'immobile L.R.F. In particolare i principali interventi realizzati hanno riguardato:

- l'acquisto e l'installazione di un gruppo frigorifero da 600 W con relativo gruppo di polmonazione e collegamento all'impianto esistente a servizio dell'edificio;
- acquisto e posizionamento nella nuova cabina elettrica di un trasformatore in resina;
- realizzazione della recinzione perimetrale dell'area di pertinenza dell'edificio L.R.F., garantendo l'accesso mediante un cancello pedonale e uno carrabile dotato di motorizzazione ed apertura mediante badge;
- realizzazione di un sistema di videosorveglianza;
- sostituzione delle quattro porte di accesso a piano terra;
- realizzazione interventi di manutenzione degli impianti a servizio del "precision coater";
- realizzazione di predisposizioni impiantistiche a servizio dell'edificio.

d) Assistenza al Comune di Savona per la gestione finanziaria e il monitoraggio degli interventi relativi al Progetto Integrato "PIU' Savona", finanziato nell'ambito dell'Asse 3 POR. L'attività si è conclusa nel 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 si è concluso nel corso del 2015, e ha avuto ad oggetto lo 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 si è concluso nel corso del 2015, e ha avuto lo scopo di implementare le relazioni commerciali tra i territori dell'area transfrontaliera, in particolare tra la 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, nel 2015 ha terminato i lavori di installazione di un sistema di sensori dedicato alla misurazione ed acquisizione di dati su consumi energetici e produzioni energetiche, presso la scuola "Colombo-Pertini", e ha iniziato le attività di utilizzo del Decision Support System (DSS) in concerto con i partner di progetto.

h) Incarico affidato dal Comune di Savona finalizzato all'individuazione del patrimonio immobiliare non utilizzato sito nel Comune di Savona. Nel mese di luglio 2015 è stato presentato in Commissione consiliare del Comune di Savona il lavoro svolto: sono state evidenziate le unità immobiliari che risultano effettivamente inutilizzate, distinguendole da quelle che, seppur dichiarate inutilizzate, presentano dei consumi di utenze ingiustificati.

i) Convenzione firmata con la Camera di Commercio di Savona per l'affidamento di servizi strumentali finalizzati all'esame delle criticità delle aree di sosta dei mezzi pesanti presso l'area del casello autostradale di Savona. Oggetto dell'accordo è la redazione di uno studio che analizzi le possibilità di ampliamento della capacità di sosta dei mezzi pesanti presso l'area del casello autostradale. L'attività proseguirà nel corso del 2016.

3. Attività di ricerca, innovazione ed energia

Nel corso del 2015 la Società ha partecipato in veste di relatore, al convegno "La ricerca che crea innovazione per un futuro sostenibile" organizzato da Ticass S.r.l. a Genova, dove sono stati presentati i risultati delle attività

svolte dal Polo Energia Sostenibile nel corso del triennio 2012-2015, focalizzando l'attenzione sulle infrastrutture di ricerca acquistate dal Polo. Sono state completate le attività relative agli assegni di ricerca finanziati dal FSE Regione Liguria 2007-2013. Inoltre, in collaborazione con Università di Genova e Consiglio Nazionale delle Ricerche sono state condotte le prime verifiche per addivenire a breve alla nuova governance del Polo.

Nel corso del primo semestre il sistema di diagnostica della combustione LIF/PIV (Laser Induced Fluorescence /Particle Image Velocimetry) è stato utilizzato dall'Università degli Studi di Genova per complessive 210 ore, ed è stata avviata una nuova prova per conto di SVEPPI (laboratorio prove del gruppo Siemens) per testare un isolatore in nebbia salina con tensione superiore a 24 kv.

Il Polo Energia Sostenibile in collaborazione con il CNR e l'Università degli Studi di Genova ha organizzato, in data 11 novembre 2015, presso il Campus di Savona, il Workshop "Ricerca e Industria: idee e strumenti per collaborare". Il workshop è stata l'occasione per il mondo della ricerca ligure di presentarsi al mondo industriale con l'obiettivo di promuovere collaborazioni, condividere idee progettuali e costruire nuove opportunità di crescita sui temi dell'Energia Sostenibile.

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 e per i programmi relativi a smart city.

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 a carattere imprenditoriale e infrastrutturale, e della sua trasmissione al soggetto istruttore per le verifiche di competenza.

La Cassa Depositi e Prestiti ha erogato il Saldo finale in merito al progetto Fratelli Tiranini chiudendo così di fatto definitivamente l'iniziativa.

E' stata trasmessa al Ministero dello Sviluppo Economico una richiesta di autorizzazione in sanatoria relativamente alle variazioni apportate in corso d'opera ai progetti del Comune di Albisola Superiore. Inoltre lo stesso Ministero ha approvato la richiesta della Provincia di Savona di variante con parziale utilizzo del ribasso d'asta nel progetto della strada di Ferrania.

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 partecipato in forma autonoma o per conto del Comune a diverse call comunitarie, al fine di consentire il reperimento di risorse finanziarie, effettuando nello specifico le seguenti attività:

- partecipazione ai primi bandi della nuova programmazione comunitaria Horizon 2020 sul tema dell'energia: Progetto "CLNRtool" - LCE21 - Capofila: Newcastle University, e Progetto "CATALIST" - SCC01, Lighthouse - Capofila: GDF France;
- redazione degli incarichi ed invio degli stessi ai sei Comuni del Distretto, per la prosecuzione delle attività nell'ambito di Smart City (Program management, e-government e mobilità sostenibile);
- coinvolgimento dei Comuni del Distretto per la partecipazione al progetto "Liguria WiFi", iniziativa di Regione Liguria per la diffusione del Wi-Fi su tutto il territorio regionale in modo pubblico e gratuito;
- partecipazione alla European Cycling Challenge 2015, un'iniziativa sotto forma di sfida rivolta a tutte le città europee per sensibilizzare la cittadinanza all'uso della bicicletta per gli spostamenti urbani;
- predisposizione della documentazione necessaria alla partecipazione alla prima call uscita del Programma IT-FR Marittimo, con scadenza 26 febbraio 2016. I progetti presenti sono stati:
 - "Mare di agrumi - Marchio turistico e biotecnologie verdi per lo sviluppo di imprese su una risorsa comune: gli agrumi", in cui il Comune di Savona è il Capofila e per il quale I.P.S. si è occupata della parte di Program Management, coordinamento dei partner, predisposizione dei contributi per la parte tecnico e amministrativa del Comune, compilazione del formulario complessivo comprensivo del contributo di tutti i partner e invio della proposta entro i termini stabiliti dal bando;

- "Adapt - Mitigazione e adattamento dei sistemi urbani ai cambiamenti climatici" e "Portolano", nei quali il Comune di Savona è partner e per i quali I.P.S. si è occupata della predisposizione dei contributi per la parte tecnico e amministrativa del Comune inviati ai rispettivi Capofila.
- supporto al Comune di Savona nella gestione delle azioni interne al programma POR FESR - ASSE 6 CITTÀ. Il "percorso operativo per la selezione e l'attuazione delle operazioni in capo alle Autorità Urbane" previsto dall'Asse 6 città, è infatti articolato in diverse tipologie di attività sottoposte a uno specifico cronoprogramma, che prevede un rilevante percorso di partecipazione e concertazione delle scelte progettuali con diversi stakeholders del territorio. In sinergia con il Comune, è stata impostata la fase di programmazione delle attività, predisposizione del piano della comunicazione e del materiale divulgativo, partecipazione quale relatore agli incontri con la cittadinanza, raccolta delle istanze provenienti dal territorio.

Inoltre ad ottobre è stato siglato con il Comune di Albenga un accordo di collaborazione volto alla redazione di un Protocollo di Intesa "Distretto Smart Comunità Albenganesi", alla strutturazione di un quadro complessivo ed organico dei progetti di sviluppo del territorio in chiave "smart", e alla verifica e partecipazione a bandi finalizzati al reperimento dei fondi necessari per la loro realizzazione.

L'esercizio 2015, come sopra illustrato, si configura come un esercizio simile al precedente. La mancanza di alienazioni di lotti immobiliari, unitamente all'insufficiente conferimento di incarichi strumentali da parte dei Soci, ha determinato una perdita economica rilevante e tensioni finanziarie.

I contratti preliminari di compravendita, i contratti di locazione e le trattative in corso, effettuati a partire dal 2015 mostrano un miglioramento del mercato immobiliare in cui opera la Società.

Tali nuovi elementi potrebbero consentire - unitamente all'affidamento di incarichi da parte dei Soci - 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.

Il triennio 2016 - 2018 si configura come un periodo di significative trasformazioni che proseguiranno lo spostamento del 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.

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 e nel 2015, 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: aliquota 50%

Oneri pluriennali: aliquota 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. Gli oneri aventi natura effettivamente incrementativa del valore dei beni sono invece capitalizzati ad incremento del costo di acquisizione degli specifici cespiti cui si riferiscono.

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 affidata.

Tra le attività in corso di esecuzione al 31 dicembre 2015 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 ed anche le opere di urbanizzazione al servizio del compendio, o comunque poste a carico della Società in sede convenzionale, sono sostanzialmente ultimate.

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.

Appare opportuno riferire che permangono iscritte in questa voce di bilancio anche alcune unità immobiliari per le quali la Società ha stipulato contratti di locazione con soggetti terzi. Il mantenimento dell'appostazione originaria trova ragione nell'immutata destinazione dei beni alla alienazione e, quindi, nel carattere incidentale dei rapporti locatizi instaurati rispetto all'obiettivo finale perseguito.

§ 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 2015. 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.

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 proventi 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.

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.

Nota Integrativa Attivo

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 su base volontaria per una rappresentazione pienamente veritiera e corretta, seguono l'ordine delle voci di bilancio delineato dall'art. 2424 del Codice Civile.

Si segnala che eventuali incongruenze tra i saldi di bilancio e le somme algebriche dei valori di dettaglio in appresso riportati sono dovute alla adozione della tecnica dell'arrotondamento.

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.

Immobilizzazioni immateriali

Valore Immobilizzazioni Immateriali al 31.12.14: euro 3.038

Valore Immobilizzazioni Immateriali al 31.12.15: euro 978

Decremento: euro 2.060

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

Immobilizzazioni materiali

Valore Immobilizzazioni Materiali al 31.12.14: euro 349.815

Valore Immobilizzazioni Materiali al 31.12.15: euro 303.766

Decremento: euro 46.049

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 46.048,18, costituente il risultato algebrico delle acquisizioni (euro 910,70) e degli ammortamenti (euro 46.958,88).

Operazioni di locazione finanziaria

Informazioni sulle operazioni di locazione finanziaria

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

Attivo circolante

L'attivo circolante, ammontante a euro 12.965.682, comprende i seguenti elementi:

- rimanenze di lavori in corso su ordinazione: euro 1.511.774
- rimanenze di prodotti finiti: euro 11.137.171
- rimanenze di prodotti in corso di lavorazione: euro 69.111
- crediti: euro 242.755
- disponibilità liquide: euro 4.872

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

Rimanenze

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

Valore Rimanenze di lavori in corso su ordinazione al 31.12.15: euro 1.511.774

Decremento: euro 456.421

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 2015. 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 126.403,54 alla commessa "Polo della Meccanica";
- quanto a euro 1.888,89 alla commessa "Smart City Albenga";
- quanto a euro 10.000,00 alla commessa "Smart City SV 2";
- quanto a euro 2.057,14 alla commessa "Aree di Sosta CCIAA";
- quanto a euro 42.500,00 alla commessa "8 Monitoraggio Bonifica Acna"

Valore Rimanenze di prodotti finiti al 31.12.14: euro 11.093.880

Valore Rimanenze di prodotti finiti al 31.12.15: euro 11.137.171

Incremento: euro 43.291

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 11.137.170,62, 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 31.12.14: euro 69.111

Valore Rimanenze di prodotti in corso di lavorazione al 31.12.15: 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 ad euro 69.110,58.

Attivo circolante: crediti

Valore Crediti al 31.12.14: euro 975.608

Valore Crediti al 31.12.15: euro 242.755

Decremento: euro 732.853

I "Crediti iscritti nell'attivo circolante" sono costituiti da:

- crediti verso clienti (euro 11.241,03), i quali comprendono tutte le partite creditorie nei confronti di clienti definitivamente maturate al 31 dicembre 2015, ivi incluse quelle non ancora documentalmente formalizzate (cosiddetti "crediti per fatture da emettere");
- crediti verso l'Erario afferenti anticipi ed eccedenze di IRES (euro 44,07), da scomputare dai versamenti futuri;
- crediti verso l'Erario afferenti Imposta sul valore aggiunto (euro 104.402,43), 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 68.874,06): 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 definitiva del rendiconto cui la Società è tenuta in qualità di mandataria);
- crediti per i contributi in conto esercizio in relazione ai quali è stato ritenuto definitivamente conseguito il diritto al percepimento (euro 11.616,15);
- crediti per imposte anticipate (euro 31.825,94), 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;
- crediti per depositi cauzionali costituiti dalla Società a favore di propri committenti, a garanzia del regolare adempimento degli obblighi da essa contrattualmente assunti (euro 10.300,00), e crediti per depositi cauzionali per utenze varie (euro 107,73);
- altri crediti di natura eterogenea e di minor consistenza unitaria (euro 4.343,60).

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Tutte le posizioni creditorie in essere al 31 dicembre 2015 riguardano soggetti residenti in Italia.

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad 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.

Informazioni sulle altre voci dell'attivo

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 4.872, comprende i seguenti elementi:

- Denaro e valori in cassa: euro 346
- Deposito bancari e postali: euro 4.526

Valore Denaro e valori in cassa al 31.12.14: euro 815

Valore Denaro e valori in cassa al 31.12.15: euro 346

Decremento: euro 469

La voce "Denaro e valori in cassa" (euro 345,68) si riferisce alle disponibilità liquide esistenti nella cassa della Società alla data di chiusura dell'esercizio.

Valore Depositi bancari e postali al 31.12.14: euro 87.882

Valore Depositi bancari e postali al 31.12.15: euro 4.526

Decremento: euro 83.356

La voce "Depositi bancari e postali" (euro 4.526,18) si riferisce ai saldi attivi dei depositi bancari della Società alla medesima data, comprensivi degli interessi attivi maturati.

Ratei e Risconti Attivi

La voce Ratei e Risconti Attivi, ammontante a euro 17.137, comprende i seguenti elementi:

- Ratei attivi: euro 15

- Risconti attivi: euro 17.122

Valore Ratei attivi al 31.12.14: euro 13

Valore Ratei attivi al 31.12.15: euro 15

Incremento: euro 2

La voce "Ratei attivi" (euro 14,80) recepisce la quota di competenza dell'esercizio di proventi che, alla data di riferimento, non hanno ancora avuto manifestazione numeraria.

Valore Risconti attivi al 31.12.14: euro 25.922

Valore Risconti attivi al 31.12.15: euro 17.122

Decremento: euro 8.800

La voce "Risconti attivi" (euro 17.122,16) accoglie la quota di competenza di futuri esercizi di una serie di costi (in particolare assicurativi e fidejussori) che, alla data di riferimento, hanno già avuto manifestazione numeraria.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Rimanenze	13.131.186	(413.131)	12.718.055	
Crediti iscritti nell'attivo circolante	975.608	(732.853)	242.755	242.755
Disponibilità liquide	88.697	(83.825)	4.872	
Ratei e risconti attivi	25.935	(8.798)	17.137	

Oneri finanziari capitalizzati

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 successivi al 2012 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

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 su base volontaria per una rappresentazione pienamente veritiera e corretta, seguono l'ordine delle voci di bilancio delineato dall'art. 2424 del Codice Civile.

Si segnala che eventuali incongruenze tra i saldi di bilancio e le somme algebriche dei valori di dettaglio in appresso riportati sono dovute alla adozione della tecnica dell'arrotondamento.

Patrimonio netto

Appare utile precisare, in via preliminare, che nel corso dell'esercizio passato il patrimonio netto è variato per effetto della perdita dell'esercizio dell'anno 2014, ammontante ad euro 353.597,07. Per essa l'assemblea dei soci che ha approvato il bilancio ha disposto il rinvio a nuovo, senza prevederne in modo espresso la copertura mediante l'impiego delle riserve di utili disponibili.

Pertanto, il saldo della voce "AVIII - Utili (perdite) portati a nuovo" esprime il valore netto degli utili portati a nuovo, corrispondente alla differenza algebrica tra utili, pari ad euro 648.471, e perdite, pari ad euro 353.597.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	486.486	-	-		486.486
Riserva legale	97.297	-	-		97.297
Altre riserve					
Varie altre riserve	-	(2)	-		(2)
Totale altre riserve	-	(2)	-		(2)
Utili (perdite) portati a nuovo	648.471	-	353.597		294.874
Utile (perdita) dell'esercizio	(353.597)	(310.444)	(353.597)	(310.444)	(310.444)
Totale patrimonio netto	878.657	-	-	(310.444)	568.211

Disponibilità e utilizzo del 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.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	486.486	Capitale		-
Riserva legale	97.297	Utili	B	-
Altre riserve				
Varie altre riserve	(2)			-
Totale altre riserve	(2)			-
Utili portati a nuovo	294.874	Utili	A;B;C	294.874
Totale	878.657			294.874
Residua quota distribuibile				294.874

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 e oneri

Il Fondo per rischi ed oneri, ammontante ad euro 143.168, comprende le seguenti voci:

- Fondo per imposte differite: euro 27.437
- Altri fondi per rischi ed oneri: euro 115.731

Valore Fondo per imposte differite al 31.12.14: euro 51.985

Valore Fondo per imposte differite al 31.12.15: euro 27.437

Incremento: zero

Decremento: euro 24.548

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

Valore Altri fondi per rischi ed oneri al 31.12.15: euro 115.731

Incremento: euro zero

Decremento: euro 150.000

La voce "Altri fondi per rischi ed oneri" recepisce unicamente lo stanziamento istituito per dare copertura alle perdite che si reputa verosimile possano derivare dalle attività in corso nell'ambito della commessa "Ministero Ambiente", ormai di fatto completate.

Al 31 dicembre 2014 la voce comprendeva anche la residua parte dell'accantonamento eseguito in relazione al 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.

Detto stanziamento, si rammenta, fu 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 via via 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 primo parziale stralcio dello stanziamento all'epoca effettuato, per l'importo di euro 226.500,00. Lo sviluppo dei fatti registratosi nel periodo successivo ha indotto a valutare come ormai remoto il rischio di emersione delle passività presunte, cosicché anche la residua quota dello stanziamento all'epoca operato è stata azzerata (la rilevazione contabile ha generato una componente positiva di reddito, pari ad euro 150.000,00, 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

Valore Fondo trattamento di fine rapporto al 31.12.14: euro 121.835

Valore Fondo trattamento di fine rapporto al 31.12.15: euro 147.644

Incremento: euro 26.119

Decremento: euro 311

La consistenza iniziale della voce "Trattamento di fine rapporto" (euro 121.835,37) incrementa per l'accantonamento dell'esercizio, ammontante ad euro 26.118,81, e decreta per l'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del fondo, ammontante ad euro 310,67. Il saldo finale è pari ad euro 147.643,51.

Debiti

Valore Debiti al 31.12.14: euro 13.030.591

Valore Debiti al 31.12.15: euro 12.233.887

Decremento: euro 796.704

La voce Debiti è costituita da:

- debiti verso istituti di credito afferenti affidamenti fruiti in conto corrente (116.370,00) ed un mutuo (euro 8.516.187,23);
- debiti nei confronti delle varie categorie di fornitori (euro 415.315,37), 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 81.450,00);
- 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 acconto sul corrispettivo pattuito per la futura compravendita (euro 6.263,95);
- 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 344.769,00); 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 situazioni di diversa tipologia 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 (euro 558.232,35) e 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). Per entrambi i programmi d'intervento è solo con l'accettazione del rendiconto che 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 (le spese sostenute per la realizzazione dei programmi sono rilevate tra le "Rimanenze di lavori in corso su ordinazione", come si è detto in sede di commento dei Criteri di Valutazione). Rientrano inoltre in questa categoria le 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 38.510,03);
- 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 (73.525,05);
- debiti nei confronti dell'Erario per le ritenute fiscali operate sulle retribuzioni e sui compensi corrisposti negli ultimi due mesi dell'esercizio (euro 35.358,58) e per imposta sostitutiva sulla rivalutazione del fondo Trattamento di fine rapporto (euro 311,29);
- obbligazioni connesse all'ultimazione del complesso immobiliare di Parco Doria in Savona (nei fatti riguardante limitati lavori di realizzazione di opere di urbanizzazione), per la sola parte riferibile alle unità immobiliari alienate entro il 31 dicembre 2015 (la quantificazione di tale componente, pari a euro 20.981,10, è stata eseguita imputando alle unità vendute sino al 31 dicembre 2015 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 2015 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 363.000,00): 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 controparti contrattuali, costituite a garanzia del regolare adempimento degli obblighi da esse assunti (euro 19.400,00);
- debiti nei confronti di terzi che si sono fatti carico in via provvisoria ed occasionale di obbligazioni facenti capo alla Società (euro 57.720,64);
- altri debiti di varia residuale natura (euro 19.786,75).

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

Il debito bancario per mutuo (euro 8.516.187,23) afferisce 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. A decorrere dall'anno 2013 la Società ha usufruito di una moratoria nel pagamento del debito. La misura ha previsto la sospensione del rimborso del capitale mutuato (o meglio, della quota capitale delle rate di mutuo in scadenza) e, correlativamente l'allungamento della durata dell'ammortamento rispetto a quella contrattualmente pattuita. La moratoria ha dispiegato i descritti effetti anche nell'anno 2015. Il debito residuo iscritto in bilancio tiene conto degli accolti di lotti di mutuo ad acquirenti di unità immobiliari, delle estinzioni anticipate di lotti di mutuo relativi alle unità alienate ad acquirenti non accollatari, nonché, infine, delle somme rimborsate in conto capitale in adempimento del piano di ammortamento.

L'esposizione è da considerarsi con scadenza superiore a dodici mesi quanto ad euro 7.993.264,95, di cui euro 5.730.206,35 con scadenza superiore a cinque anni.

Suddivisione dei debiti per area geografica

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

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 un 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

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

La Società non ha ricevuto alcun finanziamento dai propri soci.

Informazioni sulle altre voci del passivo

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

La voce Ratei e Risconti Passivi, ammontante a euro 194.653, comprende i seguenti elementi:

- Ratei passivi: euro 805
- Risconti passivi: euro 193.848

Valore Ratei passivi al 31.12.14: euro 779

Valore Ratei passivi al 31.12.15: euro 805

Incremento: euro 26

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 31.12.14: euro 224.702

Valore Risconti passivi al 31.12.15: euro 193.848

Decremento: euro 30.854

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 tranche 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 tranche 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 2015 (euro 193.848,44) 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 2015, iscritte in voce A.5), ammontano a euro 28.583,12.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti	13.030.591	(796.704)	12.233.887	4.240.622	7.993.265
Ratei e risconti passivi	225.481	(30.828)	194.653		

Impegni non risultanti dallo stato patrimoniale e conti ordine

Non sussistono

Nota Integrativa Conto economico

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

Fondo imposte differite (IRES): euro 27.437

Crediti per imposte anticipate (IRES): euro 31.826

Nei bilanci dei passati esercizi sono state rilevate, in applicazione del principio contabile O.I.C. n. 25, le imposte differite ed anticipate connesse a componenti di reddito che risultavano fiscalmente rilevanti in esercizio diverso rispetto a quello di loro imputazione al Conto Economico secondo il principio di competenza economico - temporale. Gli attuali saldi del Fondo imposte differite e dei Crediti per imposte anticipate rappresentano la parte residua di tali pregresse appostazioni.

Con riguardo all'esercizio dell'anno 2015 non si rilevano componenti di conto economico a tassazione posticipata e, pertanto, non sussistono i presupposti per la rilevazione di nuove imposte differite.

Quanto alle imposte anticipate, in un'ottica ispirata a massima prudenza si è ritenuto opportuno non rilevare il credito astrattamente discendente dalle rilevanti perdite fiscali emerse con riferimento agli anni di imposta 2014 e 2015 e ciò senza neppure entrare nel merito dell'analisi dei risultati fiscali futuri prevedibili.

A maggior ragione, per coerenza, non stati iscritti a bilancio i crediti per imposte anticipate correlati alla differita rilevanza fiscale di taluni oneri di competenza dell'esercizio dell'anno 2015 di esigua entità.

L'approccio prudenziale adottato ha portato altresì a non rilevare le imposte differite attive virtualmente connesse 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, oltre che con l'impostazione cautelativa di fondo di cui si è detto, anche sotto l'ulteriore profilo della 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 assorbitarle.

Per sola completezza si rileva che il credito per imposte prepagate potenzialmente connesso a tali posizioni, da calcolarsi con riguardo all'IRES e/o all'IRAP, può essere stimato, con larga approssimazione, in euro 350.000.

Nota Integrativa Altre Informazioni

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 dispiiegato 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 in separato prospetto, costituente parte integrante della nota integrativa, i valori di cui alla L.R. 51/2012.

Compensi revisore legale o società di revisione

La revisione legale è affidata al Collegio Sindacale. Ai membri dell'organo di controllo è stato riconosciuto un compenso omnicomprendivo annuo totale di euro 19.080,00 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.

Titoli emessi dalla società

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

La Società non ha emesso strumenti finanziari diversi dalle azioni.

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

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

Nota Integrativa parte finale

Il bilancio di esercizio dell'anno 2015 si chiude con una perdita di euro 310.443,57 (con arrotondamenti euro 310.444), per la quale si propone la copertura con utilizzo della riserva costituita dagli utili di esercizi precedenti riportati 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 2015, così come sopra formato, nonché la suindicata proposta di copertura della perdita di esercizio.

I.P.S. S.c.p.A.

Il Presidente

Andrea Rovere



Disposizioni in materia di contenimento della spesa L.R. 40/2014

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. 40/2014.

Riferimento normativo	Parametri	Euro
Riduzione della spesa per relazioni pubbliche, convegni, mostre, pubblicità e rappresentanza (art. 8 L.R. 40/2014)	Impegni Spesa assunti nell'anno 2014	€ 7.207,75
	Limite spesa 2015 = impegni 2014	
	Spesa 2015	€ 2.381,20
Spesa per sponsorizzazioni (art. 9 L.R. 40/2014)	Limite 2015 = 0	€ 0,00
	Spesa 2015	€ 0,00
Riduzione della spesa per trasferte (art. 12 L.R. 40/2014)	Impegni Spesa assunti nell'anno 2014	€ 728,65
	Limite spesa 2015 = impegni 2014	
	Spesa 2015	€ 748,00
Riduzione della spesa per locazioni passive	Spesa 2014	€ 18.605,10
	Spesa 2015	€ 18.605,10 (1)
	Riduzione della spesa pari a	€ 0,00 (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

(2) Importo è riferito alla sola quota di locazione. Nel 2013 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 e del 2015 il costo complessivo è di Euro 31.582,00. L'aumento di Euro 573,5 rispetto al 2013 è da considerarsi imputabile a elementi estranei alla quota di canone di locazione e pertanto non inserito.

IPS INSEDIAMENTI PRODUTTIVI SAVONESI S.C.P.A.
Sede in Via A. Magliotto 2 – SAVONA
Codice fiscale/P. IVA/Numero iscrizione registro imprese: 00668900095 - Numero iscrizione REA: 84084
Capitale sociale: Euro 486.486 interamente versato
Bilancio di esercizio al 31/12/2015

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI

All'Assemblea dei Soci

Premessa

Il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg., c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 - bis, c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.".

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della società, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2015, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Responsabilità del revisore

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione legale. Abbiamo svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. n. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno

dell'impresa. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Richiamo di informativa

Come correttamente evidenziato in Nota Integrativa, parte iniziale, la società ha avuto sia nell'esercizio 2014 che nel trascorso esercizio alcune difficoltà ad acquisire un volume di commesse sufficiente per il raggiungimento dell'equilibrio di breve periodo, che unitamente alla crisi del mercato immobiliare, ha portato al conseguimento di risultati economici in perdita. Esiste tuttora un'incertezza significativa che potrebbe far sorgere dubbi sulla continuità aziendale della società. Sono peraltro descritte in Nota Integrativa le azioni che l'organo amministrativo ha intrapreso ed indente intraprendere per superare la situazione di tensione finanziaria.

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2015 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

B) Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Dato atto dell'ormai consolidata conoscenza che il collegio sindacale dichiara di avere in merito alla società e per quanto concerne:

- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

È stato, quindi, possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2015) e quello precedente (2014). È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2015 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di

conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, comma 4, c.c.;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Si resta, in ogni caso, a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare. Le attività svolte dal collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

Attività svolta

Durante le verifiche periodiche, il collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante.

Il collegio ha quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del collegio sindacale.

Stante la relativa semplicità dell'organigramma direzionale, le informazioni richieste dall'art. 2381, comma 5, c.c., sono state fornite dal Presidente e dall'amministratore delegato con periodicità anche superiore al minimo fissato di sei mesi e ciò sia in occasione delle riunioni programmate, delle riunioni del Consiglio di amministrazione e anche tramite i contatti/flussi informativi telefonici e informatici con i membri del consiglio di amministrazione e con i dipendenti: da tutto quanto sopra deriva che gli amministratori esecutivi hanno, nella sostanza e nella forma, rispettato quanto ad essi imposto dalla citata norma.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il collegio sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;

- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il collegio sindacale ha preso atto che l'organo di amministrazione ha tenuto conto dell'obbligo di redazione della nota integrativa tramite l'utilizzo della cosiddetta "tassonomia XBRL", necessaria per standardizzare tale documento e renderlo disponibile al trattamento digitale: è questo, infatti, un adempimento richiesto dal Registro delle Imprese gestito dalle Camere di Commercio in esecuzione dell'art. 5, comma 4, del D.P.C.M. n. 304 del 10 dicembre 2008.

Il collegio sindacale ha, pertanto, verificato che le variazioni apportate alla forma del bilancio e alla nota integrativa rispetto a quella adottata per i precedenti esercizi non modificano in alcun modo la sostanza del suo contenuto né i raffronti con i valori relativi alla chiusura dell'esercizio precedente.

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 è stato approvato dal Consiglio di amministrazione in data 8 giugno 2016 e in tale data è stato consegnato al Collegio sindacale e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426, comma 5, c.c. i valori significativi iscritti ai punti B-I dell'attivo sono stati oggetto di nostro specifico controllo con conseguente consenso alla loro iscrizione;
- è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa per quanto attiene l'assenza di posizioni finanziarie e monetarie attive e passive sorte originariamente in valute diverse dall'euro;



- il risultato netto accertato dall'organo amministrativo relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere negativo per € 310.444.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A della presente relazione.

B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, così come redatto dagli amministratori.

Savona, li 11 giugno 2016

Il Collegio sindacale

Silvio Auxilia - Presidente

Luisella Bergero - Sindaco Effettivo

Alessandro Delicato - Sindaco Effettivo



