

I.P.S. INSEDIAMENTI PRODUTTIVI SAVONESI S.C.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	BIC – INCUBATORE DI SAVONA ZONA PORTO SNC
Codice Fiscale	00668900095
Numero Rea	SV 84084
P.I.	00668900095
Capitale Sociale Euro	50.193 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' CONSORTILE A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	941100
Società in liquidazione	si
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	0	0
III - Immobilizzazioni finanziarie	5.600	5.600
Totale immobilizzazioni (B)	5.600	5.600
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	7.695.923	7.981.146
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	314.240	274.240
Totale crediti	314.240	274.240
IV - Disponibilità liquide	230.524	153.247
Totale attivo circolante (C)	8.240.687	8.408.633
D) Ratei e risconti	5.927	1.579
Totale attivo	8.252.214	8.415.812
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	50.193	50.193
IV - Riserva legale	64.733	64.733
VI - Altre riserve	2	2
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(168.965)	(51.291)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	18.876	(117.674)
Totale patrimonio netto	(35.161)	(54.037)
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.906.783	2.861.047
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.380.592	5.608.604
Totale debiti	8.287.375	8.469.651
E) Ratei e risconti	-	198
Totale passivo	8.252.214	8.415.812

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	280.000	275.000
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(285.224)	(354.335)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(285.224)	(354.335)
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0	0
5) altri ricavi e proventi		
altri	302.949	224.013
Totale altri ricavi e proventi	302.949	224.013
Totale valore della produzione	297.725	144.678
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	0
7) per servizi	120.824	133.470
10) ammortamenti e svalutazioni		
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	9.100	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	9.100	0
14) oneri diversi di gestione	83.679	69.132
Totale costi della produzione	213.603	202.602
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	84.122	(57.924)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	7	4
Totale proventi diversi dai precedenti	7	4
Totale altri proventi finanziari	7	4
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	58.046	59.634
Totale interessi e altri oneri finanziari	58.046	59.634
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(58.039)	(59.630)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	26.083	(117.554)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	7.207	120
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	7.207	120
21) Utile (perdita) dell'esercizio	18.876	(117.674)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

insieme con lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico chiusi al 31 dicembre 2022 Vi sottopongo 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 esplicitare ed integrare i dati rappresentati nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico 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.

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

Al fine di contestualizzare il bilancio e di delinearne i tratti caratteristici, è necessario rammentare che l'assemblea straordinaria dei soci tenutasi il 30 dicembre 2020, a verbale del notaio L. Anselmi di Genova, ha deliberato lo scioglimento anticipato della Società e la sua messa in liquidazione ai sensi dell'art. 2484, comma I, n. 6) del Codice Civile ed ha conferito al sottoscritto l'incarico di liquidatore, munendolo dei più ampi poteri di legge.

La delibera è stata iscritta presso l'ufficio del Registro delle Imprese il 12 gennaio 2021 ed è pertanto da tale data che si sono prodotti gli effetti della liquidazione, secondo il disposto dell'art. 2484, comma III, del Codice Civile.

Quello chiuso al 31 dicembre 2022 è il secondo bilancio intermedio di liquidazione.

Sotto il profilo dell'andamento gestionale e liquidatorio, si riferisce che, come in tutti gli esercizi più recenti, successivi alla cessazione dei servizi consulenziali, la Società è stata condotta con logica di tipo conservativo e l'attività è stata orientata alla dismissione, alle migliori condizioni possibili, degli immobili produttivi e commerciali del complesso dell'ex Parco Ferroviario Doria in Savona, nella prospettiva di destinarne i flussi monetari all'estinzione delle passività. Sono stati inoltre gestiti i rapporti di locazione in essere, capaci di generare liquidità nel breve periodo e suscettibili di valorizzare gli immobili nell'ottica del collocamento presso investitori.

In definitiva l'esercizio dell'anno 2022 si è concluso facendo registrare un utile di euro 18.876 (dato in unità di euro), alla cui determinazione hanno concorso, in estrema sintesi: un valore della produzione di euro 297.725, costi della produzione per euro 213.603, il saldo negativo della gestione finanziaria, ammontante ad euro 58.039, nonché, infine, imposte sul reddito dell'esercizio, per euro 7.207.

In chiave prospettica è doveroso rilevare che nel corso dell'anno 2022 ed ancora nei primi mesi di quello corrente si è registrato un progressivo incremento del tasso Euribor, che, oltre a rappresentare un indicatore di riferimento per i mercati finanziari, costituisce il parametro di base per la determinazione del tasso di interesse variabile del contratto di mutuo in essere tra la Società e BPER Banca Spa. In particolare, a partire dal mese di luglio 2022 il tasso a tre mesi ha assunto valore positivo ed è poi giunto nel 2023 a superare i 3 punti percentuali. L'accresciuta onerosità del credito bancario produce per I.P.S. Srl un duplice effetto sfavorevole.

Sotto un primo profilo, di immediata percezione, genera un aumento notevole degli interessi che gravano sul debito bancario della Società, in conseguenza del quale nel 2023 si prevede un risultato d'esercizio negativo.

Sotto altro aspetto può comportare un irrigidimento del mercato immobiliare e, quindi, una dilatazione ulteriore dei tempi di liquidazione delle unità del complesso di Parco Doria in giacenza.

Vi segnalo, infine, che ho ritenuto di avvalermi della facoltà di convocare l'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio nel maggior termine di 180 giorni previsto dall'art. 15 dello statuto ai sensi dell'art. 2364, comma II, del Codice Civile, richiamato dall'art. 2478 bis, comma I, del Codice Civile. Tale determinazione è stata indotta dalla necessità di

procrastinare la formazione della bozza di bilancio in funzione dell'esigenza di disporre degli elementi utili alla corretta valutazione di talune partite creditorie e debitorie, anche in dipendenza dell'evoluzione dei fatti nei primi mesi del nuovo anno.

Principi di redazione

Sotto il profilo dell'impostazione generale, va evidenziato che sono stati mantenuti in contabilità e, quindi, in bilancio, i valori di funzionamento e, più in generale, che non sono state applicate deroghe ai principi generali sulla redazione del bilancio stabiliti dall'art. 2423 bis del Codice Civile, salvo quelle inevitabilmente discendenti dallo stato di liquidazione. La nota integrativa conserva l'impianto ed i contenuti abituali previsti dall'art. 2427 del Codice Civile.

Il bilancio è stato redatto secondo le disposizioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile.

In particolare, i principi di redazione ed i criteri di valutazione 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, per quanto compatibili con la situazione di liquidazione.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificate circostanze di carattere eccezionale tali da imporre, ai sensi dell'art. 2423, comma V, 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 applicati

Come si è accennato, si è ritenuto di mantenere i criteri di valutazione adottati nell'ultimo bilancio chiuso anteriormente all'avvio della liquidazione e ciò sulla scorta delle seguenti considerazioni.

Anzitutto si è osservato che la diversa destinazione impressa dall'intervenuta liquidazione non è di per se suscettibile di incidere sul valore recuperabile delle attività che in concreto compongono il patrimonio della Società, consistenti esclusivamente in immobili di natura produttiva e commerciale costruiti per la rivendita, da tempo collocati sul mercato, ed in crediti di varia natura, destinati al realizzo. Si è reputato, cioè, che i flussi monetari ritraibili da entrambe le tipologie di assets non siano influenzati dalla mancanza della prospettiva della continuità aziendale, in se considerata.

Sotto questo presupposto, si è rilevato che:

- il tema della variazione nel criterio di valutazione adottato rispetto a quello dell'ultimo bilancio chiuso anteriormente all'avvio della liquidazione non si pone in relazione ai crediti, posto che essi sono da sempre espressi secondo il criterio del presumibile realizzo, che è il criterio valutativo rappresentativo dell'essenza del processo liquidatorio;
- la questione si pone, invece, per gli immobili iscritti tra le Rimanenze, i quali nei bilanci chiusi anteriormente all'avvio della liquidazione sono stati valutati al minore tra il valore di realizzazione ed il costo di produzione, in conformità alle previsioni dell'art. 2426, comma I, n. 9) del Codice Civile. Per le unità immobiliari per cui in quei bilanci è stata adottata la valutazione al costo, nel presupposto dell'inferiorità di questo rispetto al valore di mercato, nello scenario liquidatorio potrebbe essere contabilmente assunta proprio quest'ultima valorizzazione.

Tuttavia, constatato il concreto andamento di mercato degli anni più recenti, per la quasi totalità dei lotti immobiliari inventurati, il costo di produzione risulta equivalere sostanzialmente all'attuale valore di mercato, mentre per le poche unità per le quali si stima che il costo sia inferiore al valore di mercato, si è ritenuto preferibile non introdurre in contabilità e nel bilancio di esercizio plusvalori stimati, come tali suscettibili di rettifiche nel corso del tempo, potenzialmente anche rilevanti.

Pertanto, in definitiva, tenuto conto di tali due distinti ordini di considerazioni, per tutte le unità immobiliari in Rimanenza in precedenza iscritte al costo, si è ritenuto di mantenere tale valorizzazione anche nei bilanci di liquidazione.

E' ancora il caso di rilevare che il tema del mutamento nel criterio di valutazione non ha rilievo neppure per le passività

patrimoniali, che si sostanziano in debiti di varia natura. Essi sono infatti sempre stati esposti in bilancio al valore di estinzione, che è del tutto allineato al contesto liquidatorio.

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

In particolare, i criteri adottati sono i seguenti.

Immobilizzazioni Finanziarie

Le Immobilizzazioni Finanziarie sono costituite da partecipazioni societarie destinate ad essere detenute in modo duraturo. Esse sono valutate sulla base dei costi di acquisizione o di sottoscrizione, maggiorati dell'importo degli eventuali versamenti in conto capitale, senza diritto a restituzione. I valori così iscritti vengono rettificati per riflettere perdite di valore ritenute di natura durevole, per poi essere ripristinati negli esercizi successivi qualora vengano meno i motivi delle svalutazioni effettuate.

Rimanenze

La voce Rimanenze si riferisce alle unità immobiliari invendute del complesso immobiliare a destinazione commerciale, artigianale e direzionale sorto nelle aree dell'ex Parco Ferroviario Doria in Savona, destinate ad essere commercializzate singolarmente e poste sul mercato. I lavori di realizzazione dei fabbricati in se considerati sono terminati nel corso del 2013, con il completamento di talune unità e l'ultimazione al grezzo di altre. Anche la costruzione delle opere di urbanizzazione al servizio del compendio, o comunque poste a carico della Società in sede convenzionale, è da tempo terminata.

Si tratta 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 imprenditoriali, in coerenza, quindi, con la precipua finalità della promozione della crescita economica della provincia.

In ragione dell'impostazione generale adottata in materia di criteri valutativi, esplicita nella parte introduttiva del presente capitolo, gli immobili in rimanenza, costituenti "Rimanenze di prodotti finiti", continuano ad essere valutati secondo le previsioni di cui all'art. 2426, comma I, n. 9) del Codice Civile. Pertanto sono stati iscritti 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:

- le unità immobiliari aventi destinazione direzionale e commerciale sono state valutate in base agli oneri di produzione specifici sostenuti, dopo aver constatato che tale valorizzazione risulta inferiore al valore di realizzo dei beni, come desumibile dall'andamento del mercato. In realtà, come si è detto, dalle transazioni eseguite negli anni più recenti si desume che, per la quasi totalità dei lotti immobiliari invenduti, il costo di produzione ed il valore di mercato tendono a coincidere;
- per le unità immobiliari aventi destinazione produttiva è stata ponderata, caso per caso, la recuperabilità del costo di realizzazione specifico sostenuto. All'esito di tal tipo di riscontri, in sede di chiusura del bilancio di esercizio dell'anno 2012 per taluni beni il valore risultante dall'applicazione dell'ordinario criterio del costo è stato rettificato in diminuzione, proprio per tener conto del minor valore di mercato degli stessi rispetto agli oneri specifici di loro produzione. Relativamente alle unità tutt'oggi in proprietà, l'adeguamento dei valori di iscrizione così descritto è risultato pari ad euro 179.895,89. Esso risulta tuttora congruo.

Si precisa che tra gli oneri di produzione sono state computate, in misura piena, 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). Sono 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'allocazione originaria trova ragione nell'immutata destinazione dei beni alla alienazione e, quindi, nel carattere incidentale dei rapporti locatizi instaurati rispetto all'obiettivo finale perseguito.

Crediti e Debiti

Tutti i Crediti sono iscritti al valore di presumibile realizzo.

I Debiti sono iscritti al loro valore nominale, se del caso 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.

Nota integrativa abbreviata, 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.

I valori sono espressi in unità di euro. 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.

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	464	5.600	6.064
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	464		464
Valore di bilancio	0	5.600	5.600
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	-		0
Totale variazioni	0	-	0
Valore di fine esercizio			
Costo	464	5.600	6.064
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	464		464
Valore di bilancio	0	5.600	5.600

Immobilizzazioni immateriali

La Società possiede Immobilizzazioni Immateriali consistenti in diritti di utilizzo di software applicativi. Poiché il relativo ciclo di ammortamento ha avuto termine nell'esercizio dell'anno 2020, esse non trovano evidenza nel prospetto di Stato Patrimoniale.

Operazioni di locazione finanziaria

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

Immobilizzazioni finanziarie

Valore Immobilizzazioni Finanziarie al 31.12.2021: euro 5.600

Valore Immobilizzazioni Finanziarie al 31.12.2022: euro 5.600

Variazione: euro zero

La voce Immobilizzazioni Finanziarie comprende unicamente la quota di partecipazione al consorzio "Rete Fidi Liguria", sottoscritta nel corso del 2016, esposta al costo di acquisizione, corrispondente al valore nominale.

Attivo circolante

L'attivo circolante, ammontante a euro 8.240.687, comprende i seguenti elementi:

- Rimanenze di prodotti finiti: euro 7.695.923

- Crediti: euro 314.240

- Disponibilità liquide: euro 230.524

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

Rimanenze

Valore Rimanenze di prodotti finiti al 31.12.2021: euro 7.981.146

Valore Rimanenze di prodotti finiti al 31.12.2022: euro 7.695.923

Decremento: euro 285.223

Le "Rimanenze" si riferiscono unicamente alle unità invendute del complesso immobiliare realizzato presso l'ex Parco Ferroviario Doria in Savona. Si tratta di fabbricati completati e di fabbricati ultimati al grezzo, da tempo posti sul mercato, tutti da considerare, nell'ottica della Società, quali "Rimanenze di prodotti finiti". Esse sono valutate, sulla base delle impostazioni e dei criteri in precedenza precisati, in complessivi euro 7.695.922,59, importo che ricomprende gli oneri diretti ed indiretti di produzione, inclusi quelli afferenti le opere di urbanizzazione, e le spese finanziarie riconducibili alla costruzione.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Valore Crediti al 31.12.2021: euro 274.240

Valore Crediti al 31.12.2022: euro 314.240

Incremento: euro 40.000

I "Crediti iscritti nell'attivo circolante" sono costituiti da (i valori dei crediti delle singole categorie sono indicati senza arrotondamento all'euro, talché potrebbero sussistere scostamenti tra la loro somma algebrica ed il saldo della voce di bilancio):

- crediti verso clienti (euro 97.742,56), i quali comprendono tutte le partite creditorie nei confronti di clienti definitivamente maturate al 31 dicembre 2022, ivi incluse quelle non ancora documentalmente formalizzate (cosiddetti "crediti per fatture da emettere"). Il valore di realizzazione stimato viene rappresentato rettificando in diminuzione il valore nominale dei crediti, ammontanti ad euro 124.655,67, mediante un apposito Fondo di svalutazione. In relazione al rischio di mancato futuro incasso prudenzialmente allo stato apprezzabile, si è provveduto alla svalutazione di taluni crediti, mediante accantonamento al suddetto Fondo, per l'importo complessivo di euro 26.913,11;
- crediti verso l'Erario afferenti eccedenti versamenti di ritenute IRPEF (euro 4,22), da scomputare dai versamenti futuri;
- credito nei confronti di enti previdenziali per eccedenti versamenti pregressi (euro 6.871,00), richiesto a rimborso;
- crediti nei confronti di fornitori di matrice puramente contabile, connessi a sfasamenti tra momento di esecuzione dei pagamenti e momento di ricezione dei documenti giustificativi inerenti (euro 25,17);
- credito nei confronti di I.R.E. Spa, cessionaria del ramo di azienda "tecnico" (euro 206.719,38). La posizione rappresenta in realtà la sintesi di reciproci rapporti di credito e di debito originatisi a seguito del trasferimento del ramo di azienda: crediti di I.P.S. Scrl derivanti dal pagamento di debiti afferenti il complesso aziendale che in forza delle previsioni del contratto di compravendita avrebbero dovuto essere estinti dalla cessionaria (euro 243.957,82) e debiti di I.P.S. Scrl derivanti dall'incasso di crediti afferenti il complesso aziendale che in forza delle previsioni del contratto di compravendita avrebbero dovuto essere realizzati dalla cessionaria (euro 37.238,44);
- altri crediti di natura eterogenea e di minor consistenza unitaria (euro 2.877,23).

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

Disponibilità liquide

La voce si riferisce a:

- "Denaro e valori in cassa" ossia le disponibilità liquide esistenti nella cassa della Società alla data di chiusura dell'esercizio

Valore Denaro e valori in cassa al 31.12.2021: euro 208

Valore Denaro e valori in cassa al 31.12.2022: euro 208

Variazione: euro zero

- "Depositi bancari e postali" ossia i saldi attivi dei depositi bancari della Società alla medesima data, comprensivi degli interessi attivi maturati

Valore Depositi bancari e postali al 31.12.2021: euro 153.038

Valore Depositi bancari e postali al 31.12.2022: euro 230.315
Incremento: euro 77.277

Ratei e risconti attivi

La voce "Ratei e Risconti Attivi" comprende unicamente "Risconti attivi", ossia 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 Risconti attivi al 31.12.2021: euro 1.579
Valore Risconti attivi al 31.12.2022: euro 5.927
Incremento: euro 4.348

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 abbreviata, 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.

I valori sono espressi in unità di euro. 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 dal punto di vista quantitativo il Patrimonio Netto è variato, rispetto all'esercizio passato, per il risultato dell'esercizio, mentre dal punto di vista della composizione è mutato per via della allocazione della perdita dell'anno 2021, ammontante ad euro 117.673,57, nella voce "AVIII - Utili (perdite) portati a nuovo", così come deliberato dall'assemblea dei soci che ha approvato il bilancio.

Si precisa che il saldo della voce "AVIII - Utili (perdite) portati a nuovo" esprime il valore netto dei risultati degli esercizi pregressi non iscritti in altre voci del Patrimonio Netto, corrispondente, alla differenza algebrica tra utili, pari ad euro 25.230,35, e perdite, pari ad euro 194.194,91.

Valore Patrimonio Netto al 31.12.2021: euro (54.037)

Valore Patrimonio Netto al 31.12.2022: euro (35.161)

Incremento: euro 18.876

La composizione del "Patrimonio Netto" è la seguente:

Capitale sociale: euro 50.193

Riserva legale: euro 64.733

Altre riserve: euro 2

Utili (perdite) portati a nuovo: euro (168.965)

Utile (perdita) dell'esercizio: euro 18.876

Debiti

Valore Debiti al 31.12.2021: euro 8.469.651

Valore Debiti al 31.12.2022: euro 8.287.375

Decremento: euro 182.276

La voce "Debiti" comprende (i valori dei debiti delle singole categorie sono indicati senza arrotondamento all'euro, talché potrebbero sussistere scostamenti tra la loro somma algebrica ed il saldo della voce di bilancio):

- debito verso un istituto di credito per un mutuo sul quale si avrà modo di tornare nel prosieguo (euro 5.805.683,34);
- debito verso lo stesso istituto di credito per gli interessi maturati sul finanziamento nell'anno 2022 (euro 29.028,41);
- debiti nei confronti delle varie categorie di fornitori (euro 165.071,31), 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 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 49.155,00). Dette somme saranno imputate al prezzo e, correlativamente, al Conto economico, al momento del perfezionamento degli atti di compravendita;
- 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 115.050,00). Anche dette somme saranno imputate al corrispettivo in occasione della stipula degli atti traslativi della proprietà;
- debiti nei confronti degli amministratori cessati dalle funzioni (euro 19.415,04), per compensi deliberati e non corrisposti, nonché per somme ad altro titolo dovute (conguagli fiscali);
- debiti nei confronti di enti previdenziali per i contributi gravanti sui compensi degli amministratori cessati (euro

1.307,17);

- debito nei confronti del liquidatore della Società per il compenso relativo al mese di dicembre 2022 (euro 1.222,00), corrisposto nel mese di febbraio 2023;
- debito nei confronti di enti previdenziali per i contributi gravanti sul compenso del liquidatore della Società per il compenso relativo al mese di dicembre 2022 (euro 559,92);
- debiti nei confronti dell'Erario per IVA relativa all'anno 2019 e connessi accessori (euro 35.327,91);
- debiti nei confronti dell'Erario per IVA relativa agli ultimi mesi dell'esercizio, versata nel 2023 (euro 13.613,67);
- debiti nei confronti dell'Erario per ritenute IRPEF operate e da versare (euro 921,68);
- debiti nei confronti dell'Erario per IRES (euro 1.803,11) e per IRAP (euro 5.230,43) dovute a saldo per l'anno 2022;
- debiti per cauzioni versate alla Società da controparti contrattuali, costituite a garanzia del regolare adempimento degli obblighi da esse assunti (euro 8.000,00);
- debito nei confronti di Infrastrutture Recupero Energia Agenzia Regionale Ligure - I.R.E. Spa dell'importo di euro 1.281.585,30, corrispondente al saldo algebrico negativo tra l'entità delle attività e quella delle passività trasferite a detta società nell'ambito del ramo di azienda cedute con contratto del 12 novembre 2018, relativo alle attività tecniche di gestione di progetti e programmi nonché all'erogazione di servizi di consulenza ed assistenza ad imprese ed enti pubblici locali. Le parti hanno infatti stabilito che il divario tra il valore delle passività patrimoniali e quello delle attività patrimoniali componenti il complesso aziendale, calcolato al 1 dicembre 2018 (data iniziale di efficacia dell'operazione), non sarebbe stato assunto in via definitiva da I.R.E. Spa ma, al contrario, avrebbe dato luogo ad un rimborso monetario di pari entità da parte di I.P.S. Scpa in favore del cessionario, a condizioni, secondo procedure ed in osservanza di tempistiche analiticamente disciplinate dal testo contrattuale. Nella contabilità della Società la rilevazione della descritta operazione di cessione ha comportato che le voci contabili attive e passive rappresentative delle componenti del complesso aziendale traslate hanno lasciato il posto ad una unica posta patrimoniale di debito, di entità pari, per l'appunto, a euro 1.281.585,30, atta ad esprimere l'obbligazione a carico di I.P.S. Il contratto inter partes disciplina i presupposti e la procedura per il pagamento del debito di I.P.S. Scpa verso I.R.E. Spa ma non ne scandisce le tempistiche in modo vincolante. Ciò induce, come già per i bilanci degli esercizi trascorsi, a ritenere inevitabile la qualificazione della posizione tra i debiti esigibili entro l'esercizio, pur dovendosi constatare come appaia assai improbabile che l'estinzione dell'esposizione venga attuata e pretesa nel breve termine;
- debiti nei confronti delle Amministrazioni locali per imposte IMU e TASI dovute e non ancora versate, oltre relativi accessori (euro 221.972,07);
- debito per il conguaglio delle spese dell'esercizio 2022 del condominio di cui fanno parte le unità immobiliari invendute ubicate nell'ex Parco Ferroviario Doria (euro 9.480, 53);
- altri debiti di varia residuale natura (euro 1.903,00).

Sono incluse tra le passività anche le posizioni contabili afferenti le somme che la Società ha ricevuto dal Ministero del Lavoro, nell'ambito del programma di sviluppo di cui alla III fase della Legge n. 236/1993, e dal Ministero dell'Ambiente, a valere sui fondi della Legge n. 308/1994, destinate a facilitare lo svolgimento dell'operazione immobiliare del complesso di Parco Doria mediante l'agevolazione di parte degli acquisti necessari. Le contribuzioni ricevute devono essere ritenute acquisite dalla Società a titolo definitivo, essendo state da tempo ultimate le attività previste dai programmi ed approvate le relative rendicontazioni finali. Dette posizioni non sono quindi rappresentative di effettivi obblighi restitutori ed hanno valenza meramente contabile. Infatti, sin dall'origine si è ritenuto di accreditare i contributi al Conto economico mano a mano che le unità immobiliari realizzate con il loro concorso sarebbero state alienate a terzi e di appostarli tra le passività in attesa di tale epilogo. Le posizioni residue (rispettivamente euro 317.067,19 ed euro 203.977,54) concernono, pertanto, la quota dei contributi ricevuti idealmente riferibile alle unità immobiliari invendute.

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

Il debito bancario per mutuo (euro 5.805.683,34) 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 e poi frazionato sui singoli lotti immobiliari edificati. Le modalità e le tempistiche di restituzione sono state più volte modificate. In particolare, la Società ha beneficiato di più moratorie, pattuite con l'istituto finanziatore o derivanti dai provvedimenti normativi emanati in relazione all'emergenza sanitaria da Covid 19, comportanti la sospensione del rimborso del capitale mutuato (o meglio della quota capitale delle rate di mutuo in scadenza) e, correlativamente, l'allungamento della durata del finanziamento rispetto a quella contrattualmente convenuta.

Il debito residuo iscritto in bilancio tiene conto degli accolti di lotti di mutuo ad acquirenti di unità immobiliari, delle estinzioni anticipate dei lotti di mutuo relativi alle unità alienate ad acquirenti non accollatari, nonché, infine, delle somme rimborsate in conto capitale dalla Società in ottemperanza al piano di ammortamento.

L'esposizione è da considerarsi con scadenza superiore a dodici mesi quanto ad euro 5.380.591,39, di cui euro 3.637.178,78 con scadenza superiore a cinque anni.

Debiti di durata superiore ai cinque anni e 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 di durata residua superiore a cinque anni	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
		Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	3.637.179	5.805.683	5.805.683	2.481.692	8.287.375

Ratei e risconti passivi

La voce "Ratei e Risconti passivi" comprende unicamente "Ratei passivi". L'aggregato accoglie la quota di competenza dell'esercizio di oneri che alla data di riferimento non hanno ancora avuto manifestazione numeraria.

Valore Ratei passivi al 31.12.2021: euro 198

Valore Ratei passivi al 31.12.2022: euro zero

Decremento: euro 198

Nota integrativa abbreviata, conto economico

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

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

Il Conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'art. 2425 bis del Codice Civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano in quella caratteristica e finanziaria.

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Ai sensi dell'art. 2427, comma I, n. 13) del Codice Civile, si evidenzia che il Conto economico dell'esercizio dell'anno 2022 contempla una sopravvenienza attiva dell'importo di euro 40.680,00 connessa alla constatazione del venir meno dell'obbligo di pagamento di debiti di natura tributaria rilevati in precedenti esercizi.

Non si rilevano altri oneri e proventi di entità o di incidenza eccezionale.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Sono state liquidate a carico dell'esercizio dell'anno 2022 imposte correnti per euro 7.207,00, di cui euro 1.810,00 per IRES ed euro 5.397,00 per IRAP.

Nulla residua delle appostazioni eseguite nei bilanci di esercizi pregressi per le imposte anticipate e differite contabilizzate, in applicazione del principio contabile O.I.C. n. 25, in relazione a componenti di reddito che risultavano fiscalmente rilevanti in un esercizio diverso rispetto a quello di loro imputazione al Conto economico secondo il principio di competenza economico - temporale.

Con riguardo all'esercizio dell'anno 2022 non si rilevano componenti di Conto economico a tassazione posticipata e, pertanto, non sussistono i presupposti per la rilevazione di imposte differite.

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

A maggior ragione non stati iscritti a bilancio i crediti per imposte anticipate correlati alla differita rilevanza fiscale di taluni oneri di competenza dell'esercizio dell'anno 2022.

L'approccio prudenziale adottato ha portato altresì a non rilevare le imposte differite attive virtualmente connesse al differimento degli effetti fiscali dell'attribuzione a talune delle unità immobiliari in rimanenza di un valore minore 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 assorbirle.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

La Società non ha dipendenti in organico.

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

L'Assemblea dei Soci tenutasi il 24 marzo 2021 ha deliberato di attribuire al liquidatore un emolumento annuo di euro 28.000,00, oltre oneri previdenziali.

La stessa Assemblea ha stabilito di demandare l'attività di controllo ad un organo monocratico. Al Sindaco unico, cui è stata affidata anche la revisione legale, è stato invece riconosciuto un compenso annuo di euro 7.000,00, oltre oneri previdenziali e fiscali di legge.

Tra gli amministratori e la Società, così come tra quest'ultima ed il Sindaco, non intercorrono rapporti di natura finanziaria di alcun genere e natura.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Si espone in appresso il quadro delle fidejussioni rilasciate da istituti di credito o compagnie assicurative nell'interesse della Società ed a favore di terzi soggetti, a garanzia dell'assolvimento di obbligazioni contrattuali, valide al 31 dicembre 2022:

-fideiussione a favore del Comune di Savona a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione nel complesso dell'ex Parco Ferroviario Doria, per euro 266.377,29.

Non sussistono garanzie, né impegni, né passività potenziali che non risultino dallo Stato patrimoniale se non le garanzie reali offerte a terzi di cui si è detto nell'ambito del commento del contenuto della voce "Debiti", al punto "Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali".

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Nell'esercizio la Società non ha effettuato operazioni con parti correlate a condizioni che si discostano da quelle ordinarie di mercato.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

La Società non ha realizzato operazioni, né stipulato accordi, che non risultino dallo Stato patrimoniale.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Nella frazione dell'anno 2023 trascorsa antecedentemente alla formazione del progetto di bilancio, si è registrato un progressivo aumento del tasso Euribor, che costituisce un indice di riferimento per i mercati finanziari e che, più specificamente, rappresenta il saggio cui è parametrato il tasso di interesse variabile relativo al contratto di mutuo ipotecario in essere. Come si è già detto nella parte iniziale della Nota integrativa, tale evoluzione determina effetti significativamente sfavorevoli sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Società, anche in ottica prospettica.

Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata

Ai sensi dell'art. 2427, comma I, n. 22 sexies del Codice Civile, si segnala che la Società fa parte dell'insieme di imprese rientranti nel perimetro di consolidamento di Filse SpA, con sede in Genova, piazza De Ferrari 1.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Avuto riguardo al disposto dell'art. 2427 bis, comma I, n. 1) del Codice Civile, si riferisce che alla Società non fanno capo strumenti finanziari derivati.

Azioni proprie e di società controllanti

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

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Nel corso del 2022 la Società non ha percepito importi complessivamente superiori a euro 10.000,00.

Altre informazioni

Le informazioni dovute ai sensi della Delibera della Giunta Regionale n. 293/2018, in materia di riduzione dell' incidenza delle spese di funzionamento rispetto al valore della produzione, così come quelle di cui alla Legge Regionale n. 30/2017 ("Legge di stabilità della Regione Liguria per l'anno finanziario 2018") in materia di contenimento di talune tipologie di spese, vengono fornite in due distinti elaborati allegati alla presente Nota integrativa, a formarne parte integrante ad ogni fine ed effetto.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Il bilancio di esercizio dell'anno 2022 si chiude con un utile di euro 18.876 (senza arrotondamento euro 18.876,42) . Per esso si ritiene di proporre il riporto a nuovo.

Nota integrativa, parte finale

Signori Soci,
sulla scorta delle indicazioni fornite, e vista altresì la relazione del Sindaco unico, Vi invito ad approvare il bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 così come sopra formato, nonché la suindicata proposta di destinazione del risultato di esercizio.

Il Liquidatore
Dott. Dario Amoretti