

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

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

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

## Stato patrimoniale

|  | 31-12-2021       | 31-12-2020       |
|--|------------------|------------------|
| <b>Stato patrimoniale</b>              |                  |                  |
| <b>Attivo</b>                          |                  |                  |
| <b>B) Immobilizzazioni</b>             |                  |                  |
| I - Immobilizzazioni immateriali       | 0                | 0                |
| III - Immobilizzazioni finanziarie     | 5.600            | 5.600            |
| <b>Totale immobilizzazioni (B)</b>     | <b>5.600</b>     | <b>5.600</b>     |
| <b>C) Attivo circolante</b>            |                  |                  |
| I - Rimanenze                          | 7.981.146        | 8.335.481        |
| <b>II - Crediti</b>                    |                  |                  |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 274.240          | 205.875          |
| <b>Totale crediti</b>                  | <b>274.240</b>   | <b>205.875</b>   |
| IV - Disponibilità liquide             | 153.247          | 8.434            |
| <b>Totale attivo circolante (C)</b>    | <b>8.408.633</b> | <b>8.549.790</b> |
| D) Ratei e risconti                    | 1.579            | 6.409            |
| <b>Totale attivo</b>                   | <b>8.415.812</b> | <b>8.561.799</b> |
| <b>Passivo</b>                         |                  |                  |
| <b>A) Patrimonio netto</b>             |                  |                  |
| I - Capitale                           | 50.193           | 50.193           |
| IV - Riserva legale                    | 64.733           | 64.733           |
| VI - Altre riserve                     | 2                | (1)              |
| VIII - Utili (perdite) portati a nuovo | (51.291)         | 8.837            |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio    | (117.674)        | (60.128)         |
| <b>Totale patrimonio netto</b>         | <b>(54.037)</b>  | <b>63.634</b>    |
| <b>D) Debiti</b>                       |                  |                  |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 2.861.047        | 2.711.561        |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 5.608.604        | 5.785.348        |
| <b>Totale debiti</b>                   | <b>8.469.651</b> | <b>8.496.909</b> |
| E) Ratei e risconti                    | 198              | 1.256            |
| <b>Totale passivo</b>                  | <b>8.415.812</b> | <b>8.561.799</b> |

## Conto economico

|   | 31-12-2021       | 31-12-2020      |
|---|------------------|-----------------|
| <b>Conto economico</b>  |                  |                 |
| <b>A) Valore della produzione</b>   |                  |                 |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni   | 275.000          | 310.000         |
| 2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione | (354.335)        | (304.679)       |
| 2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti  | (354.335)        | (304.679)       |
| 3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione  | 0                | 0               |
| <b>5) altri ricavi e proventi</b>   |                  |                 |
| altri   | 224.013          | 219.516         |
| <b>Totale altri ricavi e proventi</b>   | <b>224.013</b>   | <b>219.516</b>  |
| <b>Totale valore della produzione</b>   | <b>144.678</b>   | <b>224.837</b>  |
| <b>B) Costi della produzione</b>  |                  |                 |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci  | -                | 0               |
| 7) per servizi  | 133.470          | 129.985         |
| <b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>  |                  |                 |
| a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni                 | -                | 232             |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali  | -                | 232             |
| <b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>   | <b>0</b>         | <b>232</b>      |
| 14) oneri diversi di gestione   | 69.132           | 75.575          |
| <b>Totale costi della produzione</b>  | <b>202.602</b>   | <b>205.792</b>  |
| <b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>   | <b>(57.924)</b>  | <b>19.045</b>   |
| <b>C) Proventi e oneri finanziari</b>   |                  |                 |
| <b>16) altri proventi finanziari</b>  |                  |                 |
| <b>d) proventi diversi dai precedenti</b>   |                  |                 |
| altri   | 4                | -               |
| <b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>   | <b>4</b>         | <b>-</b>        |
| <b>Totale altri proventi finanziari</b>   | <b>4</b>         | <b>0</b>        |
| <b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>   |                  |                 |
| altri   | 59.634           | 75.557          |
| <b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>  | <b>59.634</b>    | <b>75.557</b>   |
| <b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>   | <b>(59.630)</b>  | <b>(75.557)</b> |
| <b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>  | <b>(117.554)</b> | <b>(56.512)</b> |
| <b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>   |                  |                 |
| imposte correnti  | 120              | 3.616           |
| <b>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>  | <b>120</b>       | <b>3.616</b>    |
| <b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>   | <b>(117.674)</b> | <b>(60.128)</b> |

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2021

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

insieme con lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico chiusi al 31 dicembre 2021 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:

- la trasformazione nella forma di società consortile a responsabilità limitata;
- l'adeguamento delle previsioni statutarie alla nuova forma societaria;
- lo scioglimento anticipato della Società e la sua messa in liquidazione ai sensi dell'art. 2484, comma I, n. 6) del Codice Civile;
- il conferimento al sottoscritto, Dott. Dario Amoretti, dell'incarico di liquidatore, munito 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 2021 è quindi il primo bilancio intermedio di liquidazione. Esso esprime l'aggregazione dei fatti di gestione intercorsi nelle due distinte frazioni in cui può essere suddiviso l'esercizio: quella intercorrente tra il primo giorno dell'anno e la data di decorrenza della liquidazione della società (1.1.2021 – 11.1.2021) e quella intercorrente tra l'avvio della liquidazione e l'ultimo giorno dell'anno (12.1.2021 – 31.12.2021). Per completezza di informativa viene in ogni caso allegato il Conto Economico di ciascuno dei due sotto periodi di cui l'esercizio si compone (con la precisazione che il prospetto relativo alla prima frazione temporale si sostanzia nel rendiconto della gestione dell'amministratore ex art. 2487 bis, comma III, del Codice Civile).

Occorre ancora precisare che sotto il solo profilo fiscale le suddette parti dell'anno solare rappresentano corrispondenti periodi di imposta.

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 di Parco 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 2021 si è concluso facendo registrare una perdita di euro 117.674 (dato in unità di euro), alla cui determinazione hanno concorso, in estrema sintesi: un valore della produzione di euro 144.678, costi della produzione per euro 202.602, il saldo negativo della gestione finanziaria, ammontante ad euro 59.630, nonché, infine, imposte sul reddito dell'esercizio, pari ad euro 120,00.

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 di elementi informativi necessari alla valutazione delle "Rimanenze di prodotti finiti", nonché di valutare talune partite creditorie e debitorie sulla scorta dell'evoluzione dei fatti nei primi mesi del nuovo anno.

## Principi di redazione

Sotto il profilo dell'impostazione generale, va evidenziato che, fatta eccezione per singole fattispecie di cui si dirà, 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. 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.

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 approvato 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 specifiche attività che 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 possano essere 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 all'ultimo bilancio approvato 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 sono stati valutati nei bilanci precedenti 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 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. Si è ritenuto tuttavia preferibile non introdurre in contabilità e nel bilancio di esercizio plusvalori stimati, come tali suscettibili di rettifiche nel corso del tempo, potenzialmente anche rilevanti, e mantenere piuttosto l'iscrizione secondo il criterio del costo.

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 durevole. 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 a prodotti finiti consistenti nelle unità immobiliari invendute del complesso immobiliare a destinazione commerciale, artigianale e direzionale sorto nelle aree dell'ex Parco Ferroviario Doria in Savona, tutte ultimate, destinate ad essere commercializzate singolarmente. La realizzazione dei fabbricati in se considerati è stata terminata 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 da tempo completate.

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 produttive, in coerenza, quindi, 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:

- 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;
- per le unità immobiliari aventi destinazione produttiva è stata ponderata, caso per caso, la recuperabilità del costo di realizzazione specifico sostenuto, sulla base di elementi di valutazione di natura eterogenea, atti ad esprimere il valore di mercato. 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, su basi oggettive e prudenziali, 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 202.571,70. Esso risulta tuttora congruo.

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'allocatione 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 |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b> |                              |                              |                         |
| Costo                             | 464                          | -                            | 464                     |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 464                          |                              | 464                     |
| <b>Valore di bilancio</b>         | 0                            | 5.600                        | 5.600                   |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>  |                              |                              |                         |
| Ammortamento dell'esercizio       | -                            |                              | 0                       |
| <b>Totale variazioni</b>          | 0                            | -                            | 0                       |
| <b>Valore di fine esercizio</b>   |                              |                              |                         |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | -                            |                              | 0                       |
| <b>Valore di bilancio</b>         | 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 31.12.2020: euro 5.600

Valore Immobilizzazioni Finanziarie al 31.12.2021: 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 8.408.633, comprende i seguenti elementi:

- Rimanenze di prodotti finiti: euro 7.981.146
- Crediti: euro 274.240
- Disponibilità liquide: euro 153.247



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

### Rimanenze

Valore Rimanenze di prodotti finiti al 31.12.2020: euro 8.266.370

Valore Rimanenze di prodotti finiti al 31.12.2021: euro 7.981.146

Decremento: euro 285.224

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 7.981.146,18 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 31.12.2020: euro 69.111

Valore Rimanenze di prodotti in corso di lavorazione al 31.12.2021: euro zero

Decremento: euro 69.111

Le "Rimanenze di prodotti in corso di lavorazione" rilevate nel bilancio di esercizio al 31.12.2020 riguardavano un'operazione immobiliare che la Società aveva in previsione di avviare in Savona, via Saredo, avente ad oggetto la realizzazione di un plesso di immobili pertinenziali. Si è ritenuto che, anche in ragione del mutamento di prospettiva determinato dall'avvio della fase di liquidazione, non sussistano più i presupposti per dare vita all'intervento o, comunque, per coltivarne lo sviluppo e, pertanto, per mantenerne la valorizzazione nell'ambito del bilancio in commento. Il valore appostato al 31.12.2020, ammontante ad euro 69.111,00, è stato pertanto stralciato dall'attivo dello Stato Patrimoniale ed incide negativamente sul risultato dell'esercizio.

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

Valore Crediti al 31.12.2020: euro 205.875

Valore Crediti al 31.12.2021: euro 274.240

Incremento: euro 68.365

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 117.644,97), i quali comprendono tutte le partite creditorie nei confronti di clienti definitivamente maturate al 31 dicembre 2021, 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 135.458,08, 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 17.813,11;
- crediti verso l'Erario afferenti anticipi ed eccedenze di IRES (euro 4,94), da scomputare dai versamenti futuri;
- crediti verso l'Erario afferenti anticipi ed eccedenze di IRAP (euro 3.616,00), da scomputare dai versamenti futuri;
- credito nei confronti di enti previdenziali per eccedenti versamenti pregressi (euro 6.871,00), richiesto a rimborso;
- credito nei confronti di I.R.E. Spa, cessionaria del ramo di azienda "tecnico" (euro 142.915,85). 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 180.154,29) 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 3.187,15).

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 31.12.2020: euro 695

Valore Denaro e valori in cassa al 31.12.2021: euro 208

Decremento: euro 487

- "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 31.12.2020: euro 7.740

Valore Depositi bancari e postali al 31.12.2021: euro 153.038

Incremento: euro 145.298

## **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 31.12.2020: euro 6.409

Valore Risconti attivi al 31.12.2021: euro 1.579

Decremento: euro 4.830

## **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 rispetto all'esercizio passato il Patrimonio Netto è variato, dal punto di vista quantitativo, per il risultato dell'esercizio, e dal punto di vista della composizione per la allocazione della perdita dell'anno 2020, ammontante ad euro 60.128,11, 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 76.521,34.

Valore Patrimonio Netto al 31.12.2020: euro 63.635  
Valore Patrimonio Netto al 31.12.2021: euro (54.037)  
Decremento: euro 117.672

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 (51.291)  
Utile (perdita) dell'esercizio: euro (117.674)

### **Debiti**

Valore Debiti al 31.12.2020: euro 8.496.909  
Valore Debiti al 31.12.2021: euro 8.469.651  
Decremento: euro 27.258

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 5.993.544,63);
- debito verso lo stesso istituto di credito per gli interessi maturati sul finanziamento nell'anno 2021 (euro 29.549,62);
- debiti nei confronti delle varie categorie di fornitori (euro 145.864,52), 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 28.815,00). 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 70.300,00). Anche dette somme saranno imputate al corrispettivo in occasione della stipula degli atti traslativi della proprietà;
- 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 e dal Ministero dell'Ambiente, destinate a facilitare lo svolgimento dell'operazione immobiliare del complesso di Parco Doria mediante l'agevolazione di parte degli acquisti necessari.

Ultimate le attività dei programmi e definitivamente approvate le relative rendicontazioni finali, dette posizioni vengono estinte, con accredito al Conto economico, mano a mano che le unità immobiliari realizzate sono alienate a terzi. Le posizioni residue (rispettivamente euro 329.462,70 ed euro 203.977,54) concernono, pertanto, la quota dei contributi ricevuti idealmente riferibile alle unità immobiliari invendute;

- 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 2021 (euro 1.215,00), corrisposto nel mese di gennaio 2022;
- debito nei confronti di enti previdenziali per i contributi gravanti sul compenso del liquidatore della Società per il compenso relativo al mese di dicembre 2021 (euro 559,92);
- debiti nei confronti dell'Erario per IVA relativa all'anno 2019 e relativi accessori (euro 36.056,35);
- debiti nei confronti dell'Erario per IVA relativa agli ultimi mesi dell'esercizio, versata nel 2022 (euro 69.085,01);
- debiti nei confronti dell'Erario per ritenute IRPEF operate e da versare (euro 2.944,53);
- 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 245.938,55);
- altri debiti di varia residuale natura (euro 2.030,57 ).

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

Il debito bancario per mutuo (euro 5.993.544,63) 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 5.608.604,37, di cui euro 3.924.344,58 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 |  |           |
| <b>Ammontare</b> | 3.924.345  | 5.993.545                          | 5.993.545                                 | 2.476.106                              | 8.469.651 |

## Ratei e risconti passivi

La voce "Ratei e Risconti passivi" comprende unicamente "Ratei passivi" (euro 198,08). 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 31.12.2020: euro 1.256

Valore Ratei passivi al 31.12.2021: euro 198

Decremento: euro 1.058

## **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 2021 non contempla oneri o 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 2021 imposte correnti per euro 120,00, esclusivamente per IRAP. Più specificamente l'imposizione suddetta si riferisce al periodo di imposta coincidente con la frazione dell'anno solare 2021 anteriore alla data in cui si sono prodotti gli effetti della liquidazione (periodo 1.1.2021-11.1.2021).

Nulla residua delle apportionamenti 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 2021 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 2021.

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 2021:

-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 2022 trascorsa antecedentemente alla formazione del progetto di bilancio, non si sono verificati fatti e non sono emerse situazioni suscettibili di dispiegare un effetto significativo sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Società.

### **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 2021, 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 2021 si chiude con una perdita di euro 117.674 (senza arrotondamento euro 117.673,57) . Per essa 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 2021, così come sopra formato, nonché la suindicata proposta di destinazione del risultato di esercizio.

Il Liquidatore  
Dott. Dario Amoretti