

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

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

Dati anagrafici	
Sede in	PALAZZINA EX OMSAV – 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

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	0	232
III - Immobilizzazioni finanziarie	5.600	5.600
Totale immobilizzazioni (B)	5.600	5.832
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	8.335.481	8.640.160
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	205.875	203.549
Totale crediti	205.875	203.549
IV - Disponibilità liquide	8.434	49.093
Totale attivo circolante (C)	8.549.790	8.892.802
D) Ratei e risconti	6.409	1.295
Totale attivo	8.561.799	8.899.929
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	50.193	50.193
IV - Riserva legale	64.733	64.733
VI - Altre riserve	(1)	1
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	8.837	(4.618)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(60.128)	13.455
Totale patrimonio netto	63.634	123.764
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.711.561	2.970.278
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.785.348	5.805.887
Totale debiti	8.496.909	8.776.165
E) Ratei e risconti	1.256	-
Totale passivo	8.561.799	8.899.929

Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	310.000	138.000
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(304.679)	-
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(304.679)	-
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0	-
5) altri ricavi e proventi		
altri	219.516	225.490
Totale altri ricavi e proventi	219.516	225.490
Totale valore della produzione	224.837	363.490
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	0
7) per servizi	129.985	177.961
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	232	232
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	232	232
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	9.100
Totale ammortamenti e svalutazioni	232	9.332
14) oneri diversi di gestione	75.575	75.407
Totale costi della produzione	205.792	262.700
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	19.045	100.790
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	-	5
Totale proventi diversi dai precedenti	-	5
Totale altri proventi finanziari	0	5
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	75.557	81.567
Totale interessi e altri oneri finanziari	75.557	81.567
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(75.557)	(81.562)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(56.512)	19.228
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	3.616	5.397
imposte relative a esercizi precedenti	-	376
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	3.616	5.773
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(60.128)	13.455

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2020

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

insieme con lo Stato patrimoniale ed il Conto economico chiusi al 31 dicembre 2020 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.

L'esercizio dell'anno 2020 si è concluso facendo registrare una perdita di euro 60.128 (dato in unità di euro), alla cui determinazione hanno concorso, in estrema sintesi: un valore della produzione di euro 224.837, costi della produzione per euro 205.792, il saldo negativo della gestione finanziaria, ammontante ad euro 75.557, nonché, infine, imposte sul reddito dell'esercizio, pari ad euro 3.616.

E' 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.

Occorre ancora riferire che a seguito della cessione del ramo di azienda avente ad oggetto lo svolgimento di servizi tecnici, risalente al mese di novembre dell'anno 2018, l'attività della società si sostanzia nella dismissione, alle migliori condizioni possibili, degli immobili produttivi e commerciali facenti parte del complesso di Parco Doria in Savona, realizzati per la rivendita, nei quali allo stato si esaurisce il suo patrimonio, con la destinazione dei flussi monetari ritratti dalle cessioni all'estinzione delle passività. Vengono inoltre gestiti, sino ad esaurimento, i rapporti di locazione in essere, capaci di generare liquidità nel breve periodo e suscettibili di valorizzare gli immobili nella prospettiva del collocamento presso investitori.

L'attività è quindi da tempo condotta in ottica di tipo puramente conservativo e con finalità sostanziali di natura liquidatoria.

Vi segnalo che ho ritenuto di avvalermi della facoltà di convocare l'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio nel termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, così come consentito in via generalizzata dalle disposizioni emanate in ragione dello sviluppo dell'emergenza sanitaria da COVID-19, in deroga alle previsioni dell'art. 2364, comma II, del Codice Civile, richiamato dall'art. 2478 bis, comma I, del Codice Civile ed alle disposizioni statutarie (il riferimento è all'art. 106 del D.L. n. 18/2020, convertito con Legge n. 27/2020, come modificato dalla Legge n. 21/2021 di conversione del D.L. n. 183/2020).

La parte introduttiva della presente nota, ed in particolare le informazioni e le considerazioni esposte nell'allegata relazione del Liquidatore, rispondono alla specifica finalità di illustrare l'attività svolta dalla Società nell'esercizio trascorso, di commentare il suo andamento e di definire la situazione generale di prospettiva.

Principi di redazione

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 è stato redatto secondo le disposizioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, integrate dalle previsioni dei principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità, nella loro più recente versione.

In particolare, i principi di redazione ed i criteri di valutazione seguiti nella formazione del bilancio rispondono all'obiettivo della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società nonché del risultato economico dell'esercizio, così come richiesto dall'art. 2423 del Codice Civile.

Nella predisposizione si è tenuto conto di tutti i principi generali stabiliti dall'art. 2423 bis del Codice Civile. In particolare, si evidenzia che l'appostazione e la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata ispirandosi ai principi generali della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività aziendale (con le precisazioni che saranno esposte nella parte iniziale della sezione "Criteri di valutazione") tenendo conto della funzione economica di ciascuno degli elementi dell'attivo e del passivo.

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

Nel ribadire l'intervenuta messa in liquidazione della Società, si osserva che, non solo e non tanto la circostanza formale del differimento dell'efficacia dello scioglimento all'esercizio dell'anno 2021, ma la stessa descritta natura delle attività societarie residue, il cui valore recuperabile non si presta ad essere di per se inciso dalla differente prospettiva aziendale, hanno indotto a non modificare i criteri di valutazione in passato adottati ed a mantenere, quindi, i valori di funzionamento. Ciò tenendo conto, inoltre, sul piano concreto, che per gli assets immobiliari, allocati alla voce di bilancio "C) I Rimanenze", i valori di vendita anche di recente riscontrati non risultano inferiori al dato contabile.

I criteri di valutazione adottati per le singole poste di bilancio sono pertanto aderenti alle disposizioni previste dall'art. 2426 del Codice Civile e dai principi contabili nazionali di riferimento. 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 Immateriali

Le Immobilizzazioni Immateriali sono iscritte in base al costo di acquisizione o di realizzazione, rettificato dagli ammortamenti, imputati a diretta decurtazione, calcolati secondo piani sistematici che tengono conto della natura degli immobilizzi e della loro residua possibilità di utilizzazione. I valori così iscritti vengono ridotti nel caso si verifichino perdite di valore ritenute di carattere durevole. Le immobilizzazioni sottoposte ad ammortamento sono costituite unicamente da diritti e licenze d'uso di programmi informatici, acquisiti nell'anno 2019, ammortizzati in due esercizi. Il piano di ammortamento in uso nell'anno può essere così rappresentato:
Diritti d'uso di software applicativi: aliquota 50%

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 ed in corso di lavorazione, consistenti:

§ nelle unità immobiliari invendute del complesso immobiliare a destinazione commerciale, artigianale e direzionale sorto nelle aree dell'ex Parco Ferroviario Doria in Savona, 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 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 225.247,50. 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'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;

§ nei costi che, con riferimento alla data di fine esercizio, la Società ha sostenuto in funzione dell'avvio di un'operazione immobiliare di propria promozione in Savona, via Saredo, avente ad oggetto la realizzazione di un complesso a destinazione composita. Sussistono i presupposti per ritenere che l'iniziativa possa essere da altri sviluppata e, quindi, che gli oneri affrontati sino al 31 dicembre 2020, riferiti ad attività preliminari di tipo progettuale e consulenziale in genere, possano essere recuperati.

Le Rimanenze, costituenti, quindi, "Rimanenze di prodotti in corso di lavorazione", sono dunque iscritte al costo di produzione specifico sostenuto.

Crediti e Debiti

Tutti i Crediti sono iscritti al valore di presumibile realizzo.

I Debiti sono iscritti al loro valore nominale, 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

Come si è anticipato nel contesto della sezione dedicata all'illustrazione dei criteri di valutazione adottati, le "Immobilizzazioni Immateriali" sono state iscritte per il costo di acquisizione o di realizzazione, sistematicamente ammortizzato in funzione della residua possibilità di utilizzazione degli investimenti.

Nessuno dei valori delle Immobilizzazioni è stato oggetto, in passato, di interventi di rivalutazione.

Al contempo, si è ritenuto che per nessuna delle Immobilizzazioni rilevate ricorrano allo stato le condizioni normative che impongono di procedere a riduzioni di valore.

Movimenti delle immobilizzazioni

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	464	-	464
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	232		232
Valore di bilancio	232	5.600	5.832
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	232		232
Totale variazioni	(232)	-	(232)
Valore di fine esercizio			
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	232		232
Valore di bilancio	0	5.600	5.600

Immobilizzazioni immateriali

Valore Immobilizzazioni Immateriali al 31.12.2019: euro 232

Valore Immobilizzazioni Immateriali al 31.12.2020: euro zero

Decremento: euro 232

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

I movimenti delle "Immobilizzazioni Immateriali" sono dettagliati nel prospetto seguente, che, distintamente per ciascuna voce, evidenzia il costo originario, le rivalutazioni, gli ammortamenti e le svalutazioni pregressi, le acquisizioni, le riallocazioni e le alienazioni dell'esercizio, nonché, in ultimo, le rivalutazioni, gli ammortamenti e le svalutazioni dell'esercizio.

Operazioni di locazione finanziaria

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

Immobilizzazioni finanziarie

Valore Immobilizzazioni Finanziarie al 31.12.2019: euro 5.600

Valore Immobilizzazioni Finanziarie al 31.12.2020: 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.

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

I movimenti delle "Immobilizzazioni Finanziarie" sono dettagliati nel prospetto seguente, che, distintamente per ciascuna voce, evidenzia il costo originario, le rivalutazioni, gli ammortamenti e le svalutazioni pregressi, le acquisizioni, le riallocazioni e le alienazioni dell'esercizio, nonché, in ultimo, le rivalutazioni, gli ammortamenti e le svalutazioni dell'esercizio.

	Partecipazioni in altre imprese
Valore di inizio esercizio	
Costo	5.600
Valore di bilancio	5.600
Valore di fine esercizio	
Costo	5.600
Valore di bilancio	5.600

Attivo circolante

L'attivo circolante, ammontante a euro 8.549.790, comprende i seguenti elementi:

- Rimanenze di prodotti finiti: euro 8.266.370
- Rimanenze di prodotti in corso di lavorazione: euro 69.111
- Crediti: euro 205.875
- Disponibilità liquide: euro 8.434

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

Rimanenze

Valore Rimanenze di prodotti finiti al 31.12.2019: euro 8.571.049

Valore Rimanenze di prodotti finiti al 31.12.2020: euro 8.266.370

Variazione: euro 304.679

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 8.266.369,76, 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 31.12.2019: euro 69.111

Valore Rimanenze di prodotti in corso di lavorazione al 31.12.2020: euro 69.111

Variazione: euro zero

Le "Rimanenze di prodotti in corso di lavorazione" riguardano, come detto, un'operazione immobiliare che la Società ha in previsione di avviare in Savona, via Saredo, avente ad oggetto la realizzazione di un plesso di immobili pertinenziali. Come già riferito in sede di illustrazione dei Criteri di Valutazione applicati, esse sono valorizzate in misura pari ai costi complessivamente sostenuti alla data di fine esercizio, ammontanti ad euro 69.111,00.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Valore Crediti al 31.12.2019: euro 203.549
Valore Crediti al 31.12.2020: euro 205.875
Incremento: euro 2.326

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 100.902,33), i quali comprendono tutte le partite creditorie nei confronti di clienti definitivamente maturate al 31 dicembre 2020, ivi incluse quelle non ancora documentalmente formalizzate (cosiddetti "crediti per fatture da emettere"). In relazione al rischio di mancato futuro incasso prudenzialmente allo stato apprezzabile, si è provveduto alla svalutazione dei crediti verso Roby Moto Snc e Roby Moto 1 Sas, per l'importo di euro 8.713,11, e verso Autotech Srl, per l'importo di euro 9.100,00. Il valore di realizzazione stimato è stato determinato rettificando il valore nominale mediante l'accantonamento ad un apposito fondo di svalutazione;
- crediti verso l'Erario per ritenute versate o operate in eccesso rispetto al dovuto (euro 773,51);
- crediti verso l'Erario afferenti anticipi ed eccedenze di IRES (euro 4,58), da scomputare dai versamenti futuri;
- crediti verso l'Erario afferenti anticipi ed eccedenze di IRAP (euro 1.068,20), da scomputare dai versamenti futuri;
- crediti nei confronti di enti previdenziali per eccedenti versamenti pregressi (euro 13.744,00), richiesto a rimborso;
- crediti nei confronti di fornitori, susseguenti all'effettuazione di pagamenti a loro favore in via di anticipazione rispetto al momento di erogazione del servizio o di acquisizione del bene ovvero connessi a fisiologici sfasamenti tra momento di esecuzione dei pagamenti e momento di ricezione dei documenti giustificativi inerenti (euro 4.583,46);
- crediti nei confronti di I.R.E. Spa, cessionaria del ramo di azienda "tecnico". La posizione creditoria (euro 83.340,39) deriva dal pagamento di debiti afferenti il complesso aziendale che in forza delle previsioni del contratto di compravendita avrebbero dovuto essere estinti dalla cessionaria e che invece sono stati onorati dalla Società, per euro 120.578,83, al netto delle somme che, simmetricamente, I.R.E. Spa ha diritto di vedersi rimborsare da I.P.S. Scrl, ammontanti ad euro 37.238,44, afferenti crediti aziendali trasferiti alla cessionaria ed invece realizzati dalla Società;
- altri crediti di natura eterogenea e di minor consistenza unitaria (euro 1.458,43).

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 31.12.2019: euro 695
Valore Denaro e valori in cassa al 31.12.2020: euro 695
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 31.12.2019: euro 48.398
Valore Depositi bancari e postali al 31.12.2020: euro 7.740
Decremento: euro 40.658

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 31.12.2019: euro 1.295
Valore Risconti attivi al 31.12.2020: euro 6.409
Incremento: euro 5.114

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 dell'utile dell'anno 2019, ammontante ad euro 13.455,00, 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 16.393,23.

Valore Patrimonio Netto al 31.12.2019: euro 123.763

Valore Patrimonio Netto al 31.12.2020: euro 63.635

Decremento: euro 60.128

La composizione del "Patrimonio Netto" è la seguente:

Capitale sociale: euro 50.193

Riserva legale: euro 64.733

Utili portati a nuovo: euro 25.230

Perdite portate a nuovo: euro 16.393

Perdita dell'esercizio: euro 60.128

Debiti

Valore Debiti al 31.12.2019: euro 8.776.165

Valore Debiti al 31.12.2020: euro 8.496.909

Decremento: euro 279.256

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 (euro 6.181.391,56);

- debito verso lo stesso istituto di credito per gli interessi maturati nell'anno 2020 sul finanziamento, non corrisposti (euro 39.597,71);

- debiti nei confronti delle varie categorie di fornitori (euro 107.652,64), 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 8.475,00). 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 18.500,00). 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 341.858,21 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 9.893,10);
- debiti nei confronti dell'Erario per IVA relativa agli ultimi mesi dell'esercizio ed all'anno 2019 (euro 34.498,32);
- debiti nei confronti dell'Erario per ritenute IRPEF operate e da versare (euro 1.054,17);
- debiti per cauzioni versate alla Società da controparti contrattuali, costituite a garanzia del regolare adempimento degli obblighi da esse assunti (euro 24.000,00);
- 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 ceduto 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 rappresentative delle componenti del complesso aziendale traslato hanno lasciato il posto ad una unica posta patrimoniale di debito, di entità pari 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 fa ritenere inevitabile la qualificazione della posizione tra i debiti esigibili entro l'esercizio, pur dovendosi constatare che appare 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 (euro 221.088,40);
- altri debiti di varia residuale natura (euro 3.921,81).

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

Il debito bancario per mutuo (euro 6.181.391,56) 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 rinegoziate. In particolare, la Società ha beneficiato di più moratorie negli anni passati, 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.

Le tempistiche di restituzione dei prestiti sono state ulteriormente rimodulate nel corso dell'anno 2020 per effetto delle moratorie riconosciute dal D.L. n. 18/2020 e dai provvedimenti successivamente emessi con la finalità di mitigare le implicazioni finanziarie dell'emergenza sanitaria.

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 in ottemperanza al piano di ammortamento.

L'esposizione è da considerarsi con scadenza superiore a dodici mesi quanto ad euro 5.785.347,85, di cui euro 4.058.974,47 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	4.058.974	6.181.392	6.181.392	2.315.517	8.496.909

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

Al fine di consentire una adeguata valutazione dell'andamento prospettico dell'azienda, si evidenzia, ai sensi dell'art. 2427, comma I, n. 13) del Codice Civile, che il Conto economico dell'esercizio dell'anno 2020 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 2020 imposte correnti per euro 3.616,00, esclusivamente per IRAP.

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 2020 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 2020.

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 degli Azionisti tenutasi il 26 settembre 2019 ha deliberato di demandare l'amministrazione della Società ad un Amministratore Unico e ne ha stabilito l'emolumento annuo lordo in euro 28.000,00, oltre oneri previdenziali.

Ai membri del Collegio Sindacale, cui è affidata anche la revisione legale, è stato invece riconosciuto un compenso omnicomprendivo annuo totale di euro 9.540,00 oltre oneri previdenziali e fiscali di legge (la suddetta misura è frutto di una riduzione del 50% del compenso annuo riconosciuto ordinariamente per gli esercizi precedenti).

Tra gli amministratori e la Società, così come tra quest'ultima ed i sindaci, 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 fideiussioni 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 2020:

-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 2021 trascorsa antecedentemente alla formazione del progetto di bilancio ha assunto efficacia la delibera con la quale l'assemblea straordinaria dei soci tenutasi il 30 dicembre 2020 ha disposto la trasformazione del tipo societario, l'anticipato scioglimento della Società e la sua messa in liquidazione. Avuto riguardo al concreto contesto aziendale, tali sviluppi non hanno di per sé implicazioni sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Società.

Non si sono verificati altri fatti e non sono emerse altre 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 unicamente 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 2020, 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.

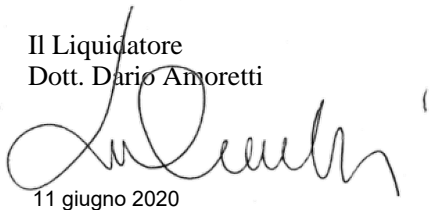
Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Il bilancio di esercizio dell'anno 2020 si chiude con una perdita di euro 60.128 (senza arrotondamento euro 60.128,11) . 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 Collegio Sindacale, Vi invito ad approvare il bilancio chiuso al 31 dicembre 2020, così come sopra formato, nonché la suindicata proposta di destinazione del risultato di esercizio.

Il Liquidatore
Dott. Dario Amoretti



11 giugno 2020