

RELAZIONE PREVISIONALE E PROGRAMMATICA 2019

**Approvata dal Consiglio di Amministrazione
in data 29 novembre 2018**

1. PREMESSE

La relazione previsionale e programmatica è redatta ai sensi dell'art. 6.5 dello Statuto della Società al fine di illustrare l'andamento della gestione per l'esercizio 2019.

In data 12 novembre 2018 la Società ha ceduto il ramo d'azienda servizi tecnici a IRE S.p.A. e, pertanto, a decorrere dal 1 dicembre 2018 rimarranno in capo alla Società le sole attività relative alla gestione del patrimonio immobiliare residuo del complesso denominato "Parco Doria".

La cessione del ramo d'azienda ha coinvolto l'interessa dei dipendenti di IPS che, sempre dal 1 dicembre 2018, saranno in forza presso IRE S.p.A.

2. ELEMENTI DELLA GESTIONE 2019

La società nel corso del 2019 si occuperà della gestione delle unità immobiliari del complesso produttivo denominato "Parco Doria".

Le attività saranno concentrate da un lato nella gestione delle cinque unità immobiliari locate e, dall'altro, nella alienazione dei lotti ancora inutilizzati.

Complessivamente residuano cinque lotti non utilizzati per una superficie produttiva di circa 1730 mq oltre a 830 mq a destinazione uffici.

La gestione della Società sarà assicurata da un contratto di servizio con cui IRE garantirà a IPS il personale necessario allo svolgimento delle attività. Tale contratto sarà sottoscritto al termine del periodo di comodato concordato in sede di contratto di cessione di ramo d'azienda.

Nel corso del primo semestre si darà attuazione alla seconda fase del processo di aggregazione tra IRE e IPS di cui alla delibera di Consiglio regionale n. 14 del 24 luglio 2018 "Documento di Economia e Finanza Regionale 2019 – 2021" e alla delibera della Giunta Regionale D.G.R. n. 828 in data 12 ottobre 2018. Tale seconda fase prevede la conclusione del processo di aggregazione tramite il conferimento da parte dei Soci di IPS delle azioni da loro detenute a IRE.

3. STRUTTURA ORGANIZZATIVA E PIANO DELLE ASSUNZIONI

Nel corso del 2019 non sono previste assunzioni o cessazioni di rapporto di lavoro dipendente. La società non avrà alcun dipendente in seguito alla cessione del ramo d'azienda e al trasferimento del personale a IRE S.p.A.

5. ANDAMENTO ECONOMICO DELLA GESTIONE

Nel corso del 2019, sulla base delle trattative in corso, si prevede l'alienazione di due lotti produttivi – di cui uno attualmente locato - e di una area da destinare a posti auto. I ricavi delle alienazioni sono previsti in Euro 646.000 circa. A questi si aggiungono ricavi per canoni di locazione di Euro 185.600. I costi della produzione saranno limitati a costi di condominio del complesso produttivo, manutenzioni ordinarie, imposte sugli immobili e servizi rilasciati da IRE S.p.A. A questi costi si aggiungono gli oneri per gli organi collegiali della Società e servizi professionali.

Sono quantificati in circa Euro 93.100 gli oneri finanziari sul mutuo.

La gestione economica della Società si prevede in sostanziale pareggio mentre rimane critica la gestione finanziaria principalmente per il rimborso della quota capitale del mutuo di Euro 600.000 solo in parte coperta dalle estinzioni anticipate conseguenti le alienazioni.

Il mutuo presenta un debito residuo di Euro 6.383.542 a fronte di un valore del compendio immobiliare, valutato al costo, di Euro 8.571.049.

CONTO ECONOMICO	PRECONSUNTIVO			PROGRAMMAZIONE
	2016	2017	2018	2019
A VALORE DELLA PRODUZIONE				
1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni	591.539	1.747.771	1.475.051	646.105
2 Variazioni delle rimanenze prodotti	- 213.105	- 1.502.531	- 850.486	- 564.925
3 Variazione dei lavori in corso su ordinazione	- 20.424	192.686	74.654	
4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-	-	
5 Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio	529.849	421.623	496.124	185.600
Totale Valore della produzione	887.859	859.549	1.046.035	266.780
B COSTI DELLA PRODUZIONE				
6 per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	2.200	2.000	2.000
7 per servizi	321.460	373.166	412.000	65.000
8 per godimento di beni di terzi	30.909	25.374	25.000	-
9 per il personale	490.484	411.587	369.678	-
a) salari e stipendi				
b) oneri sociali				
c) trattamento di fine rapporto				
d) trattamento di quiescenza e simili				
e) altri costi				
10 ammortamenti e svalutazioni	46.606	64.964	67.226	-
11 variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie di consumo e merci	-	-	-	
12 accantonamento per rischi	-	-	-	
13 altri accantonamenti	-	-	-	
14 oneri diversi di gestione	70.782	104.768	134.811	98.000
Subtote B6+B7+B8+B9+B14	913.635	917.095	943.489	165.000
Totale Costi della produzione	960.241	982.059	1.010.715	165.000
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	- 72.382	- 122.510	35.320	101.780
C PROVENTI E ONERI FINANZIARI				
15 proventi da partecipazioni	-	-	-	-
16 altri proventi finanziari	-	6	-	-
17 interessi e altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli verso imprese controllate e collegate e verso controllanti	125.784	109.973	100.000	93.100
17 bis utili e perdite su cambi		-		
Totale (15+16-17+-17 bis)	- 125.784	- 109.967	- 100.000	- 93.100
D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE				
18 rivalutazioni	-	-	-	-
19 svalutazioni	-	-	-	-
Totale (18-19)	-	-	-	-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	- 198.166	- 232.477	- 64.680	8.680
20 imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	19.944	- 9.075		
21 utile (perdite) dell'esercizio	- 218.110	- 223.402		

SPESE DI FUNZIONAMENTO

(voci B6+B7+B8+B9+B14)

INCIDENZA SPESE DI FUNZIONAMENTO SUL VALORE DELLA PRODUZIONE
(B6+B7+B8+B9+B14) / (A1+A2+A3+A4+A5) * 100

	913.635	917.095	943.489	165.000
	103%	107%	90%	62%

Nota: il preconsuntivo 2018 è basato su proiezioni dei dati al 30.06.2018 unici disponibili alla data di elaborazione del presente documento e, pertanto, è suscettibile di variazioni anche significative in sede di redazione del bilancio di esercizio al 31.12.2018.

	ESERCIZIO						PROGRAMMAZIONE		
	2017			2018			2019		
	N. DIP		LAV.	N. DIP		LAV.	N. DIP		LAV.
	T.D.	T.IND.	SOMM.TO	T.D.	T.IND.	SOMM.TO	T.D.	T.IND.	SOMM.TO
Numero dipendenti inizio anno:		11			10			-	
- di cui Dirigenti		-			-			-	
- di cui Quadri		2			1			-	
- di cui Impiegati		9			9			-	
Assunzioni		-			-			-	
Cessazioni		1			10			-	
Numero dipendenti fine anno:		10			-			-	
- di cui Dirigenti		-			-			-	
- di cui Quadri		1			-			-	
- di cui Impiegati		9			-			-	

Dario Amoretti
Amministratore delegato

