

# RELAZIONE PREVISIONALE E PROGRAMMATICA 2020

## **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 previsto della gestione per l'esercizio 2020.

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 sono rimaste 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, rimane senza dipendenti.

## **2. ELEMENTI DELLA GESTIONE 2020**

La società nel corso del 2020 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 ovvero nella locazione dei lotti ancora inutilizzati.

Complessivamente residuano quattro 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.

## **3. STRUTTURA ORGANIZZATIVA E PIANO DELLE ASSUNZIONI**

Nel corso del 2020 non sono previste assunzioni o cessazioni di rapporto di lavoro dipendente.

## **5. ANDAMENTO ECONOMICO DELLA GESTIONE**

Nel corso del 2020, sulla base delle trattative in corso, si prevede la locazione di un ulteriore lotto e l'alienazione di un lotto produttivo. I ricavi delle alienazioni sono previsti in Euro 550.000 circa. In considerazione delle condizioni del mercato immobiliare non si prevede si possano realizzare alienazioni a prezzi significativamente superiori al costo a bilancio. I ricavi per canoni di locazione sono stimati in Euro 279.000 di cui Euro 225.000 circa già contrattualizzati. 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.

Sono quantificati in circa Euro 78.000 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.

Il mutuo presenta un debito residuo di Euro 6.200.000 a fronte di un valore del compendio immobiliare, valutato al costo, di Euro 8.571.049.

**PROGRAMMAZIONE SPESE DI FUNZIONAMENTO**

SOCIETA': IPS

| CONTO ECONOMICO  | ESERCIZIO        |                  |                         | PROGRAMMAZIONE  |
|--|------------------|------------------|-------------------------|-----------------|
|  | 2017             | 2018             | 2019<br>(preconsuntivo) | 2020            |
| <b>A VALORE DELLA PRODUZIONE</b>   |                  |                  |                         |                 |
| 1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni   | 1.747.771        | 3.019.570        | 138.000                 | 550.000         |
| 2 Variazioni delle rimanenze prodotti  | - 1.502.531      | - 850.486        | -                       | - 546.000       |
| 3 Variazione dei lavori in corso su ordinazione  | 192.686          | - 1.684.037      |                         |                 |
| 4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni  | -                | -                |                         |                 |
| 5 Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio  | 421.623          | 524.848          | 175.966                 | 279.000         |
| Totale Valore della produzione   | <b>859.549</b>   | <b>1.009.895</b> | <b>313.966</b>          | <b>283.000</b>  |
| <b>B COSTI DELLA PRODUZIONE</b>  |                  |                  |                         |                 |
| 6 per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci  | 2.200            | 20.000           |                         |                 |
| 7 per servizi  | 373.166          | 301.036          | 159.838                 | 144.400         |
| 8 per godimento di beni di terzi   | 25.374           | 18.418           |                         |                 |
| 9 per il personale   | 411.587          | 402.902          |                         |                 |
| 10 ammortamenti e svalutazioni   | 64.964           | 40.437           |                         |                 |
| 11 variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie di consumo e merci   |                  |                  |                         |                 |
| 12 accantonamento per rischi   |                  |                  |                         |                 |
| 13 altri accantonamenti  |                  |                  |                         | 18.000          |
| 14 oneri diversi di gestione   | 104.768          | 137.339          | 65.512                  | 40.000          |
| Totale Costi della produzione  | <b>982.059</b>   | <b>920.132</b>   | <b>225.350</b>          | <b>202.400</b>  |
| <b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>  | <b>- 122.510</b> | <b>89.763</b>    | <b>88.616</b>           | <b>80.600</b>   |
| <b>C PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>   |                  |                  |                         |                 |
| 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 | 109.973          | 94.321           | 81.494                  | 78.000          |
| 17 bis utili e perdite su cambi  |                  |                  |                         |                 |
| Totale (15+16-17+-17 bis)  | <b>- 109.967</b> | <b>- 94.321</b>  | <b>- 81.494</b>         | <b>- 78.000</b> |
| <b>D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b>  |                  |                  |                         |                 |
| 18 rivalutazioni   |                  |                  |                         |                 |
| 19 svalutazioni  |                  |                  |                         |                 |
| Totale (18-19)   | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>-</b>                | <b>-</b>        |
| <b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)</b>   | <b>- 232.477</b> | <b>- 4.558</b>   | <b>7.122</b>            | <b>2.600</b>    |
| 20 imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate  | - 9.075          | 11.835           |                         |                 |
| 21 utile (perdite) dell'esercizio  | <b>- 223.402</b> | <b>- 16.393</b>  | <b>7.122</b>            | <b>2.600</b>    |

**SPESE DI FUNZIONAMENTO**  
(voci B6+B7+B8+B9+B14)

|         |           |         |         |
|---------|-----------|---------|---------|
| 917.095 | 879.695   | 225.350 | 184.400 |
| 859.549 | 1.009.895 | 313.966 | 283.000 |
| 107%    | 87%       | 72%     | 65%     |

**VALORE DELLA PRODUZIONE ESCLUSO I PROVENTI STRAORDINARI**

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

Note: .....

Dario Amoretti  
Amministratore Unico

