

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 (preconsuntivo)	2020
A VALORE DELLA PRODUZIONE				
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	859.549	1.009.895	313.966	283.000
B COSTI DELLA PRODUZIONE				
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	982.059	920.132	225.350	202.400
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	- 122.510	89.763	88.616	80.600
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	109.973	94.321	81.494	78.000
17 bis utili e perdite su cambi				
Totale (15+16-17+-17 bis)	- 109.967	- 94.321	- 81.494	- 78.000
D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE				
18 rivalutazioni				
19 svalutazioni				
Totale (18-19)	-	-	-	-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	- 232.477	- 4.558	7.122	2.600
20 imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	- 9.075	11.835		
21 utile (perdite) dell'esercizio	- 223.402	- 16.393	7.122	2.600

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

917.095	879.695	225.350	184.400
---------	---------	---------	---------

VALORE DELLA PRODUZIONE ESCLUSO I PROVENTI STRAORDINARI

859.549	1.009.895	313.966	283.000
---------	-----------	---------	---------

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

107%	87%	72%	65%
------	-----	-----	-----

Note:

Dario Amoretti
Amministratore Unico

