

I.P.S. INSEDIAMENTI PRODUTTIVI SAVONESI S.C.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2016

Dati anagrafici	
Sede in	VIA ARMANDO MAGLIOTTO 2 SAVONA SV
Codice Fiscale	00668900095
Numero Rea	SV 84084
P.I.	00668900095
Capitale Sociale Euro	486.486 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	941100
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato patrimoniale

	31-12-2016	31-12-2015
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	978
II - Immobilizzazioni materiali	258.273	303.766
III - Immobilizzazioni finanziarie	5.600	-
Totale immobilizzazioni (B)	263.873	304.744
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	12.484.527	12.718.055
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	385.662	242.755
Totale crediti	385.662	242.755
IV - Disponibilità liquide	5.720	4.872
Totale attivo circolante (C)	12.875.909	12.965.682
D) Ratei e risconti	4.330	17.137
Totale attivo	13.144.112	13.287.563
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	486.486	486.486
IV - Riserva legale	97.297	97.297
VI - Altre riserve	1	(2)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(15.570)	294.874
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(218.110)	(310.444)
Totale patrimonio netto	350.104	568.211
B) Fondi per rischi e oneri	15.555	143.168
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	176.115	147.644
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.698.211	4.240.622
esigibili oltre l'esercizio successivo	7.731.955	7.993.265
Totale debiti	12.430.166	12.233.887
E) Ratei e risconti	172.172	194.653
Totale passivo	13.144.112	13.287.563

Conto economico

	31-12-2016	31-12-2015
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	591.539	942.164
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(233.529)	(413.130)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(213.105)	43.291
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(20.424)	(456.421)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	24.685	13.887
altri	505.164	314.351
Totale altri ricavi e proventi	529.849	328.238
Totale valore della produzione	887.859	857.272
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	5.835
7) per servizi	321.460	433.360
8) per godimento di beni di terzi	30.909	32.782
9) per il personale		
a) salari e stipendi	354.984	357.848
b) oneri sociali	106.578	106.409
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	28.922	26.119
c) trattamento di fine rapporto	28.922	26.119
Totale costi per il personale	490.484	490.376
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	46.606	50.976
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	979	4.017
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	45.627	46.959
Totale ammortamenti e svalutazioni	46.606	50.976
14) oneri diversi di gestione	70.782	72.267
Totale costi della produzione	960.241	1.085.596
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(72.382)	(228.324)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	-	169
Totale proventi diversi dai precedenti	-	169
Totale altri proventi finanziari	-	169
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	125.784	104.797
Totale interessi e altri oneri finanziari	125.784	104.797
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(125.784)	(104.628)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(198.166)	(332.952)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte differite e anticipate	19.944	(22.508)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	19.944	(22.508)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(218.110)	(310.444)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2016

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Azionisti,

insieme con lo Stato patrimoniale ed il Conto economico chiusi al 31 dicembre 2016 Vi sottoponiamo 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.

L'esercizio dell'anno 2016 si è concluso facendo registrare una perdita di euro 218.110 (dato in unità di euro), alla cui determinazione hanno concorso, in estrema sintesi: un valore della produzione di euro 887.859, costi della produzione per euro 960.241, il saldo negativo della gestione finanziaria ammontante ad euro 125.784, nonché, infine, il saldo negativo delle imposte dell'esercizio, di euro 19.944, riconducibile alla fiscalità anticipata e differita.

La parte introduttiva della presente nota, ed in particolare le informazioni e le considerazioni esposte al punto successivo, 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.

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 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 versione revisionata nel 2016.

Cenni circa l'attività svolta nell'anno 2016 e le prospettive di sua evoluzione

I dati di bilancio e, in sintesi anche solo quelli riepilogativi sopra richiamati, mostrano come l'esercizio 2016, in considerazione delle attività svolte, ha sostanzialmente confermato il posizionamento e l'andamento delle attività societarie degli esercizi precedenti.

Le attività svolte da I.P.S. sono riconducibili a quattro principali settori di attività:

1. Gestione di interventi di infrastrutturazione e recupero di aree per insediamenti produttivi
2. Erogazione di servizi strumentali ai Soci
3. Attività di ricerca, innovazione ed energia
4. Gestione di progetti e programmi a valenza provinciale

Si ritiene utile evidenziare l'andamento delle attività in termini di valore della produzione rispetto l'esercizio precedente.

Un raffronto di massima con l'esercizio precedente porta alle seguenti considerazioni:

- a. il valore della produzione delle attività immobiliari ha riscontrato, rispetto al 2015, un sostanziale incremento - da Euro 61.367 a Euro 615.755 - dovuto per Euro 251.350 ai canoni di locazione attivi, per Euro 255.000 a ricavi delle vendite immobiliari, e per Euro 109.405 ad altri ricavi che includono l'acquisizione in via definitiva di caparre e acconti per inadempimenti legati all'acquisto di lotti produttivi e contributi a valere sulla Legge 236.
- b. Il valore della produzione dei servizi strumentali a favore dei Soci - incluse le attività di infrastrutturazione di aree produttive su mandato - hanno registrato un ulteriore decremento rispetto l'anno precedente passando da Euro 478.166 a Euro 282.835. Le attività svolte per conto dei Soci sono rappresentate principalmente dall'incarico di monitoraggio della bonifica del sito ACNA che genera ricavi per Euro 204.000 annui che rappresentano oltre il 70% di tutti gli affidamenti effettuati dai Soci.
- c. i ricavi relativi ad attività di gestione di progetti e programmi hanno registrato un rilevante incremento percentuale (benché modesto in termini assoluti) passando da Euro 11.889 a Euro 49.135 in particolare dovuti alla gestione dei

programmi smart city effettuata per i Comuni di Savona, Albenga, Finale Ligure e Vado Ligure oltre alla prosecuzione del progetto OPTIMUS.

- d. i ricavi relativi gli interventi in campo di energia sostenibile e innovazione, avviati su indicazione dei Soci, rispetto all'esercizio precedente rilevano una ulteriore diminuzione passando da 84.120 a Euro 37.413 di cui oltre 28.000 per contributi in conto impianti.

1. Gestione di interventi di infrastrutturazione e recupero di aree per insediamenti produttivi

Le attività di infrastrutturazione e recupero di aree per insediamenti produttivi sono costituite da:

- gli interventi di infrastrutturazione ed edificazione del complesso produttivo denominato Parco Doria
- la realizzazione di un Polo della meccanica nelle aree in località Pertite
- la futura valorizzazione di aree Parco Doria in adiacenza a via Saredo

Gli interventi di infrastrutturazione ed edificazione del complesso produttivo Parco Doria sono iniziati nel 2005 e sono terminati nel corso del 2013. In seguito alle vendite realizzate negli esercizi precedenti residuano lotti da compravendere per un valore stimato di Euro 12 milioni circa sul totale valore di circa Euro 30 milioni iniziale. Di pari passo del mutuo originario di Euro 20 milioni contratto per l'edificazione del complesso rimangono Euro 8,3 milioni circa.

Nel corso dell'esercizio 2016 si sono sottoscritti nuovi contratti di "rent to buy" e si è perfezionata l'alienazione del lotto 2.17. Altre vendite - che si prevedeva di perfezionare nel corso del 2016 - hanno subito un rinvio determinato dal protrarsi degli iter urbanistici e autorizzativi e si concretizzeranno entro il primo semestre 2017.

Relativamente all'intervento finalizzato alla realizzazione del Polo della meccanica, nel corso del 2016, è stata ultimata la progettazione dell'intervento e si è proceduto all'esperimento della gara d'appalto integrata per la progettazione esecutiva e i lavori. I lavori saranno avviati nel corso del 2017.

La valorizzazione delle aree Parco Doria in adiacenza a via Saredo è ancora in fase di valutazione e nel corso del 2016 non si sono registrati avanzamenti in quanto in attesa della preliminare sdemanializzazione da parte di Autorità Portuale delle aree interessate dall'intervento.

2. Erogazione di servizi strumentali ai Soci

Le principali attività di erogazione di servizi strumentali agli Enti pubblici azionisti della Società hanno riguardato:

- a) Incarico da parte della Provincia di Savona per l'espletamento di servizi strumentali propedeutici alla verifica ed al monitoraggio delle operazioni di bonifica del sito ex ACNA di Cengio, ai fini del rilascio della certificazione di avvenuta bonifica. L'attività si è conclusa nel dicembre 2016 e sarà rinnovata per il 2017.
- b) Convenzioni con F.L.L.S.E. e PTVB per la progettazione e l'esecuzione di lavori inerenti la bonifica amianto e la realizzazione di una nicchia acquedotto sulle aree di proprietà di PTVB in frazione Ferrania del Comune di Cairo Montenotte.
- c) Supporto al Comune di Savona per la gestione operativa, finanziaria e tecnica nell'ambito del Progetto "OPTIMUS - "OPTIMising the energy USE in cities with smart decision support system" - finanziato nell'ambito del Settimo Programma Quadro, al quale partecipano il Comune di Savona in qualità di beneficiario e I.P.S. in qualità di Parte Terza. Il progetto OPTIMUS, le cui attività sono state ultimate il 30 settembre 2016, ha lo scopo di creare un sistema di gestione efficiente dell'energia (DSS Decision Support System) e la successiva applicazione pratica in casi pilota. Il Comune di Savona, nell'ambito del suddetto progetto, nel 2015 ha terminato i lavori di installazione di un sistema di sensori dedicato alla misurazione ed acquisizione di dati su consumi energetici e produzioni energetiche, presso la scuola "Colombo-Pertini", e ha iniziato le attività di utilizzo del Decision Support System (DSS) in concerto con i partner di progetto.
- d) Convenzione firmata con la Camera di Commercio di Savona per l'affidamento di servizi strumentali finalizzati all'esame delle criticità delle aree di sosta dei mezzi pesanti presso l'area del casello autostradale di Savona. Oggetto dell'accordo è la redazione di uno studio che analizzi le possibilità di ampliamento della capacità di sosta dei mezzi pesanti presso l'area del casello autostradale. L'attività si è conclusa nel 2016.

e) Incarico da parte di Autorità Portuale per la redazione delle perizie di stima degli immobili locati sulle aree denominate Gheia nel Comune di Vado Ligure. Tali perizie sono propedeutiche per l'acquisizione da parte dell'Autorità stessa degli immobili. L'attività si è conclusa nel 2016.

3. Attività di ricerca, innovazione ed energia

-
Le attività del Polo, nel corso del 2016, si sono concentrate sull'accorpamento e la razionalizzazione dei Poli di innovazione liguri in aderenza alle determinazioni della Regione Liguria.

In particolare si sono avviate le attività volte alla costituzione di una nuova ATS con il Polo TICASS al fine di unire le imprese operanti nei campi dell'energia e dell'ambiente.

Il nuovo Polo avvierà le attività nel corso del 2017

Nel corso del 2016 la Società ha organizzato una serie di convegni e workshop in materia di organizzazione del sistema elettrico nazionale, in materia di nuovi materiali e innovazione produttive.

In continuità con gli esercizi precedenti, la Società, nella sua qualità di soggetto gestore del Polo, ha proseguito le attività volte alla ricerca di finanziamenti a favore delle imprese associate.

4. Gestione di programmi e progetti a valenza provinciale

-
Nell'ambito della gestione di progetti e programmi a valenza provinciale, la società ha operato per il Patto Territoriale della Provincia di Savona e per i programmi relativi a smart city.

a) Nel 2016 sono stati chiusi due interventi del Patto di Savona facenti capo al Comune di Savona e alla Provincia di Savona.

Vi è stata un'erogazione per avanzamento lavori per nuova viabilità in località Ferrania (progetto della Provincia di Savona), i cui lavori sono poi stati ultimati e si è richiesta la documentazione finale di spesa. Per il progetto di nuovo collegamento viario in Moncavaglione (progetto del Comune di Cairo Montenotte) si è richiesta autorizzazione ministeriale all'utilizzo del ribasso d'asta.

Si è trasmessa al Ministero la Relazione Semestrale Informatizzata. È stato erogato dal Ministero il saldo finale di integrazione contributo globale per le attività di gestione del Patto.

b) La Società nel corso del 2016 ha sviluppato le attività di coordinamento dei programmi relativi a smart city per conto di Comune di Savona e Comune di Vado Ligure (Distretto Smart Comunità Savonesi), Comune di Albenga (Distretto Smart Comunità Albenganese) e Comune di Finale Ligure.

Nell'ambito del Protocollo di Intesa "Distretto Smart Comunità Savonesi" e dell'Accordo di Collaborazione con il Comune di Savona, la Società, in qualità di soggetto coordinatore, ha partecipato in forma autonoma o per conto dei Soci a diverse call comunitarie, al fine di consentire il reperimento di risorse finanziarie.

Nel corso del 2016 è stata predisposta la documentazione necessaria alla partecipazione alla prima call uscita del Programma IT-FR Marittimo, con scadenza 26 febbraio 2016. I progetti presentati e giudicati ammissibili a finanziamento sono stati:

- "Mare di agrumi - Marchio turistico e biotecnologie verdi per lo sviluppo di imprese su una risorsa comune: gli agrumi", in cui il Comune di Savona è il Capofila e per il quale I.P.S. si è occupata della parte di Program Management, coordinamento dei partner, predisposizione dei contributi per la parte tecnico e amministrativa del Comune, compilazione del formulario complessivo comprensivo del contributo di tutti i partner e invio della proposta entro i termini stabiliti dal bando;
- "Adapt - Mitigazione e adattamento dei sistemi urbani ai cambiamenti climatici" e "Portolano", nei quali il Comune di Savona è partner e per i quali I.P.S. si è occupata della predisposizione dei contributi per la parte tecnico e amministrativa del Comune inviati ai rispettivi Capofila.

Le attività relative ai progetti vinti sono state avviate nel primo trimestre 2017.

L'esercizio 2016, di cui si sono riassunti i principali elementi, si configura come un esercizio non dissimile dagli esercizi precedenti. L'alienazione di un lotto immobiliare avvenuta nel mese di marzo e il sensibile incremento dei ricavi da locazioni immobiliari, pur determinando un significativo miglioramento delle perdite rispetto gli esercizi precedenti, non sono sufficienti a compensare il calo degli affidamenti da parte dei Soci.

Al miglioramento del risultato ha contribuito una ulteriore riduzione dei costi generali che hanno registrato la seguente evoluzione:

2013	€ 875.300
2014	€ 815.000
2015	€ 785.500
2016	€ 726.000

L'andamento della gestione dell'esercizio e quella prevista per il 2017 determinano alcune preoccupazioni sotto il profilo dell'aumento dell'indebitamento a breve e delle conseguenti tensioni finanziarie. Tuttavia, le vendite previste nel primo semestre 2017 forniranno una parziale copertura.

I debiti al 31 dicembre 2016 esigibili entro l'esercizio successivo ammontano complessivamente a Euro 1.594.536 oltre a Euro 2.129.935 relativi ad anticipi erogati a valere su programmi ministeriali (Patto Territoriale, Legge 236 e Ministero Ambiente) conclusi e rendicontati, Euro 409.140 di caparre, depositi cauzionali e anticipi da insediandi Parco Doria e infine Euro 600.000 relativi alla quota capitale del mutuo che dovrà essere rimborsata entro il 31 dicembre 2017.

La composizione dei debiti esigibili entro l'esercizio successivo che determineranno esborsi è la seguente:

- Euro 248.244 verso banche
- Euro 170.533 verso erario
- Euro 504.953 verso fornitori
- Euro 384.648 verso clienti
- Euro 83.178 verso personale
- Euro 167.579 verso altri

Si precisa che la rata in quota capitale del mutuo, pari a Euro 600.000, in seguito alla rimodulazione delle modalità di rimborso, sarà riassorbibile dalle estinzioni anticipate del mutuo conseguenti alle vendite previste senza determinare ulteriori esborsi e che gli anticipi da ministeri non genereranno esborsi in quanto relativi a programmi conclusi con esito positivo.

Informazioni di cui all'art. 6 comma 3 del D.Lgs 175/2016

In riferimento al D. Lgs. 19 agosto 2016 n.175 - Nuova disciplina delle società partecipate delle Pubbliche Amministrazioni - si elencano di seguito gli strumenti di governo adottati dalla Società ai sensi dell'art. 6 comma 3:

a) *(regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale;)*

Regolamento per l'acquisizione in economia di beni, servizi e lavori approvato con verbale del CdA n. 208 del 15 gennaio 2010

Il presente Regolamento disciplina il sistema delle procedure per l'acquisizione in economia di forniture dei beni, dei servizi e dei lavori. Le disposizioni in esso contenute sono finalizzate ad assicurare che l'affidamento di servizi e forniture avvenga in termini temporali ristretti e con modalità semplificate, nel rispetto dei principi di efficacia, efficienza, ed economicità dell'azione amministrativa oltre che dei principi di libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità e pubblicità.

Accordo di confidenzialità e non divulgazione siglato il 24 gennaio 2012.

In data 7 luglio 2011 è stato costituito il Polo di ricerca e innovazione Energia Sostenibile in forma di Associazione Temporanea di Scopo ed è stato conferito mandato collettivo speciale senza rappresentanza alla Società I.P.S. quale Soggetto Gestore.

Tale accordo di confidenzialità e non divulgazione è stato siglato da I.P.S. e da tutti gli associati e disciplina, da una parte gli obblighi e gli impegni di diffusione delle conoscenze acquisite tramite l'ATS previsti nei singoli Bandi di Finanziamento dagli Enti Finanziatori, oltre che le disposizioni normative nazionali e comunitarie in tema di concorrenza, dall'altra i singoli specifici accordi di confidenzialità e non divulgazione che le Parti di ciascun specifico Progetto stipuleranno tra loro, gli obblighi di riservatezza a cui sono comunque tenute le Parti, ivi compreso il Soggetto Gestore, rispetto alle informazioni, ai dati e alle conoscenze definiti come riservati secondo il presente Accordo di cui vengano in possesso o a conoscenza nell'ambito del "Progetto" come definito nel Regolamento del Polo, nonché in occasione della loro partecipazione al Polo Energia Sostenibile oltre che nello svolgimento delle attività di ricerca, di accesso a fondi di qualsiasi provenienza, dell'utilizzo delle infrastrutture comuni del Polo e di ogni altra attività riconducibile anche indirettamente al Polo stesso.

b) *(un ufficio di controllo interno strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell'impresa sociale, che collabora con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, e trasmette periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione;)*

La Società, in considerazione dell'esiguità del numero di dipendenti non ha la possibilità di costituire un ufficio dedicato.

c) *(codici di condotta propri, o adesione a codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società;)*

Codice per la disciplina delle procedure di ricerca, selezione e inserimento di personale approvato con verbale del CdA n. 201 del 4 giugno 2009.

Il presente Codice individua i principi, le regole e le modalità procedurali generali cui la Società deve attenersi nella ricerca, selezione ed inserimento di personale nel rispetto dello Statuto.

Codice Etico approvato con verbale n. 229 del 8 giugno 2012.

Il Codice Etico contiene l'insieme dei diritti, dei doveri e delle responsabilità della Società nei confronti dei "portatori di interesse" che nel caso specifico sono rappresentati da: dipendenti, fornitori, clienti, pubblica amministrazione.

Piano triennale per la Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza - triennio 2017-2019 approvato con Determina dell'Amministratore Delegato n. 24 del 30 gennaio 2017 ratificata con verbale del CdA n. 266 del 16 marzo 2017.

Come stabilito dall'art. 1 comma 8 della legge 6 novembre 2012 n. 190 "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione", suddetto Piano triennale deve essere adottato su proposta del Responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza, entro il 31 gennaio di ogni anno. Esso ha recepito quanto previsto dal nuovo Decreto Trasparenza (D.lgs. 97/2016).

d) *(programmi di responsabilità sociale d'impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea.)*

Non sono ancora stati adottati specifici programmi di responsabilità sociale d'impresa oltre quanto già contenuto nel Codice Etico, in attesa di chiarimenti in ordine ai contenuti.

Principi di redazione

La nota integrativa, contenendo le informazioni di cui ai nn. 3) e 4) dell'art. 2428 del Codice Civile, sostituisce, secondo il disposto del comma VII dell'art. 2435 bis, la relazione sulla gestione.

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 e 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 novità introdotte dal D.Lgs. 139/2015 in relazione agli schemi di Stato Patrimoniale e di Conto Economico ed ai criteri di valutazione, hanno reso necessario rideterminare i dati al 31 dicembre 2015, in ossequio al disposto dell'art. 2423-ter, comma V, del Codice Civile. In concreto, le modifiche ai dati dell'esercizio precedente hanno interessato esclusivamente la riclassificazione delle componenti straordinarie.

Le altre 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

I criteri di valutazione adottati per le singole poste di bilancio sono aderenti alle disposizioni previste dall'art. 2426 del Codice Civile e dei principi contabili nazionali di riferimento e, salvo l'adeguamento alle novità normative, sono omogenei rispetto a quelli utilizzati per l'esercizio precedente.

Per quanto non espressamente previsto dalla citata disposizione si è fatto riferimento, anche in via interpretativa, ai Principi Contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità nella loro versione revisionata.

In particolare, i criteri adottati sono i seguenti.

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.

Alla data di riferimento per tutte le Immobilizzazioni il valore di iscrizione originario risulta integralmente assorbito dagli ammortamenti rilevati, cosicchè non emerge alcun valore contabile residuo.

Le immobilizzazioni sottoposte ad ammortamento nell'esercizio sono costituite unicamente da diritti e licenze d'uso di programmi informatici, acquisiti nel 2015, ammortizzati in due esercizi

I piani di ammortamento in uso nell'anno possono essere così riepilogati:

Diritti d'uso di software applicativi: aliquota 50%

Immobilizzazioni Materiali

Le Immobilizzazioni Materiali sono iscritte in bilancio in base al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori direttamente collegati all'acquisizione.

I valori appostati secondo detto criterio sono rettificati dagli ammortamenti, calcolati mediante l'applicazione, in conformità ad un piano prestabilito, di aliquote costanti individuate con riferimento alla residua vita utile dei beni, tenuto conto del loro deperimento fisico, economico e tecnico.

Si elenca di seguito il dettaglio delle aliquote di ammortamento applicate:

Mobili e macchine per ufficio: 12%

Attrezzature (utilizzate per Polo di Ricerca e di Innovazione sull'Energia Sostenibile): 10%

Arredi: 15%

Macchine per ufficio elettroniche: 20%

Le spese di manutenzione e riparazione dirette a mantenere le immobilizzazioni in efficienza ed a garantirne la vita utile prevista, la capacità e la produttività originaria, nonché quelle sostenute per porre riparo a guasti e rotture, sono state via via imputate al Conto Economico dell'esercizio nel quale sono state sostenute. Gli oneri aventi natura effettivamente incrementativa del valore dei beni sono invece capitalizzati ad incremento del costo di acquisizione degli specifici cespiti cui si riferiscono.

Per i cespiti acquisiti in corso d'anno l'ammortamento è stato calcolato semplicemente riducendo a metà i coefficienti suindicati, reputando tale approssimazione adeguata a misurare la perdita di "durata economica" determinatasi nell'esercizio di entrata in funzione dei beni.

Immobilizzazioni Finanziarie

La voce si riferisce alla quota di partecipazione ad un consorzio di garanzia fidi. Essa è iscritta al costo di acquisizione.

Rimanenze

La voce Rimanenze si riferisce a:

a) lavori su ordinazione in via di esecuzione alla data di chiusura dell'esercizio, specificamente consistenti in una serie di attività di servizi (di natura *latu sensu* consulenziale ovvero, come si preciserà appena in appresso, di gestione di programmi ministeriali di sostegno allo sviluppo), il cui contenuto risulta coerente con lo scopo istituzionale della Società, di promozione e di supporto alla crescita economica del territorio.

Prescindendo dalla loro durata, essi vengono valutati in base al criterio della percentuale di completamento. Questa è stata determinata facendo riferimento al metodo di volta in volta ritenuto più adeguato a consentire una corretta ripartizione del margine operativo della commessa tra i vari esercizi in cui essa ha svolgimento, tenuto conto dell'attività che l'impresa ha realizzato in ciascuno di essi rispetto a quella complessivamente affidata.

Tra le attività in corso di esecuzione al 31 dicembre 2016 si comprendono, ed anzi assumono incidenza quantitativamente prevalente, quelle basate sull'impiego di fondi statali. Concretamente, esse si sostanziano nella gestione di programmi volti al sostegno ed alla riqualificazione del tessuto produttivo provinciale, su incarico e per conto del Ministero dello Sviluppo Economico, oppure nella realizzazione di interventi di innovazione ed efficientizzazione energetica, su incarico e per conto del Ministero dell'Ambiente, a valere sui fondi ex Legge n. 308/1994. Rispetto a tali interventi la Società si pone come soggetto attuatore designato ed utilizza risorse finanziarie erogate in via di anticipazione o a consuntivo.

Tali lavori vengono trattati, contabilmente ed in sede di bilancio, come distinte commesse, in funzione delle differenti norme regolamentatrici e delle diverse modalità di loro attuazione.

Nell'ambito di questa categoria di attività, il "corrispettivo" conseguibile dalla Società si risolve nella mera copertura degli oneri sostenuti, sino a concorrenza del limite massimo di spesa ammesso e, in ogni caso, a seguito dell'approvazione della prescritta rendicontazione. E' cioè escluso *ab origine*, in questi casi, il conseguimento di un margine di profitto. Proprio in considerazione di tale aspetto, per tali commesse la valorizzazione delle attività eseguite in base al criterio della "percentuale di completamento" finisce con il coincidere, inevitabilmente, con quella derivante dall'applicazione del criterio del costo (o della "commessa completata");

b) prodotti finiti ed in corso 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, oramai tutte ultimate, destinate ad essere commercializzate singolarmente. La realizzazione dei fabbricati in se considerati è stata completata 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 sostanzialmente ultimate.

Si tratta, come già riferito, 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, anche in tal caso, 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:

- tutte le unità immobiliari oggetto di contratti preliminari di compravendita sono state valutate in base agli oneri di produzione specifici sostenuti, atteso che essi risultano inferiori ai corrispettivi rispettivamente pattuiti;
- le unità immobiliari aventi destinazione direzionale e commerciale, per le quali non sussistono impegni all'acquisto, sono state valutate in base agli oneri di produzione specifici sostenuti. Ciò 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 per le quali non sussistono impegni all'acquisto 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 tali riscontri, 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, dell'attuale minor valore di mercato degli stessi rispetto agli oneri specifici di loro produzione. L'adeguamento dei valori di iscrizione così descritto ammonta nel complesso a euro 284.584,77 e risulta inferiore a quello originario, operato in sede di chiusura di esercizio dell'anno 2012.

Tra gli oneri di produzione sono state computate 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). Vengono 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'appostazione 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, in se coerente con gli scopi istituzionali della Società, sarà concretamente sviluppata e, pertanto, per rinviare al Conto economico degli esercizi futuri l'impatto degli oneri sostenuti sino al 31 dicembre 2016. Oneri che si riferiscono ad attività preliminari di tipo progettuale e consulenziale in genere, nonché ad attività propedeutiche all'avvio dei lavori.

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, 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.

Fondi per Rischi e Oneri

I fondi per rischi e oneri vengono stanziati per coprire perdite o debiti di natura determinata e di esistenza certa o probabile, dei quali, tuttavia, alla chiusura dell'esercizio (ed ancora alla data di formazione del bilancio) risultano non definibili con esattezza l'ammontare o il momento di manifestazione. Gli stanziamenti effettuati riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione. Non si è tenuto conto dei rischi di natura remota.

In dettaglio, la voce accoglie il fondo stanziato per le cosiddette "imposte differite", ossia per quelle imposte che, sebbene afferenti proventi di competenza degli esercizi trascorsi, verranno liquidate e versate solo in futuro, per effetto dell'applicazione delle norme tributarie vigenti;

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo e l'accantonamento di competenza dell'esercizio sono stati calcolati in base al disposto del contratto collettivo nazionale e delle vigenti leggi che regolano il rapporto di lavoro per il personale dipendente, in modo da risultare adeguati all'effettivo impegno maturato a carico della Società a fine esercizio per ciascun singolo dipendente in forza, tenuto conto dell'effettiva posizione giuridica dello stesso e delle anticipazioni corrisposte.

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.

Si segnala che 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.

Variazioni nella consistenza del valore delle immobilizzazioni

Le Immobilizzazioni Immateriali e Materiali sono state sistematicamente ammortizzate tenendo conto della residua possibilità di utilizzazione, come evidenziato in precedenza.

Non sussistono i presupposti per la svalutazione di alcuna delle immobilizzazioni iscritte in bilancio, atteso che non si sono manifestate perdite durevoli di valore.

Immobilizzazioni

Come si è anticipato nel contesto della sezione dedicata all'illustrazione dei criteri di valutazione adottati, le Immobilizzazioni Immateriali e le Immobilizzazioni Materiali 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 iscritti 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

Valore Immobilizzazioni Immateriali al 31.12.15: euro 978

Valore Immobilizzazioni Immateriali al 31.12.16: euro zero

Decremento: euro 978

La consistenza delle "Immobilizzazioni Immateriali" decrementa rispetto all'esercizio precedente per l'importo di euro 978,70, corrispondente all'ammortamento.

Per la composizione della voce "Immobilizzazioni Immateriali" si rinvia a quanto esposto in sede di illustrazione dei Criteri di Valutazione

Valore Immobilizzazioni Materiali al 31.12.15: euro 303.766

Valore Immobilizzazioni Materiali al 31.12.16: euro 258.273

Decremento: euro 45.493

Le "Immobilizzazioni Materiali" sono costituite da mobili e arredi, attrezzature per ufficio, dotazioni informatiche e da due macchinari ad elevata tecnologia e di rilevante valore acquistati per essere utilizzati nell'ambito dei programmi del Polo di

Ricerca e di Innovazione. La loro consistenza decrementa rispetto al precedente esercizio per l'importo di euro 45.493,48, costituente il risultato algebrico delle acquisizioni (euro 130,00), degli ammortamenti dell'esercizio (euro 45.627,37) e dello stralcio di erronei accantonamenti di precedenti esercizi (euro 3,89).

Valore Immobilizzazioni Finanziarie al 31.12.15: euro zero
 Valore Immobilizzazioni Finanziarie al 31.12.16: euro 5.600
 Incremento: euro 5.600

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.

I movimenti delle Immobilizzazioni 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.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	51.995	508.560	-	560.555
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	51.017	204.794		255.811
Valore di bilancio	978	303.766	-	304.744
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	130	5.600	5.730
Ammortamento dell'esercizio	978	45.627		46.605
Altre variazioni	-	4	-	4
Totale variazioni	(978)	(45.493)	5.600	(40.871)
Valore di fine esercizio				
Costo	51.995	508.694	5.600	566.289
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	51.995	250.421		302.416
Valore di bilancio	-	258.273	5.600	263.873

Operazioni di locazione finanziaria

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

Attivo circolante

L'attivo circolante, ammontante a euro 12.875.909, comprende i seguenti elementi:

- rimanenze di lavori in corso su ordinazione: euro 1.491.351
- rimanenze di prodotti finiti: euro 10.924.066
- rimanenze di prodotti in corso di lavorazione: euro 69.111
- crediti: euro 385.662
- disponibilità liquide: euro 5.720

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

Rimanenze

Valore Rimanenze di lavori in corso su ordinazione al 31.12.15: euro 1.511.774

Valore Rimanenze di lavori in corso su ordinazione al 31.12.16: euro 1.491.351

Decremento: euro 20.423

Come già accennato in sede di illustrazione dei criteri di valutazione adottati per le singole voci, le "Rimanenze di lavori in corso su ordinazione" rappresentano il livello di avanzamento dei servizi in corso di esecuzione alla fine dell'esercizio 2016. Esse si riferiscono:

- quanto a euro 574.199,93 alla commessa "Patto Territoriale";
- quanto a euro 754.724,62 alla commessa "Ministero dell'Ambiente";
- quanto a euro 155.338,83 alla commessa "Polo della Meccanica";
- quanto a euro 3.000,00 alla commessa "Smart City Finale Ligure";
- quanto a euro 4.087,18 alla commessa "PTVB Amianto".

Valore Rimanenze di prodotti finiti al 31.12.15: euro 11.137.171

Valore Rimanenze di prodotti finiti al 31.12.16: euro 10.924.066

Decremento: euro 213.105

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 10.924.066, 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 31.12.15: euro 69.111

Valore Rimanenze di prodotti in corso di lavorazione al 31.12.16: 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 69.110,58.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Valore Crediti al 31.12.15: euro 242.755

Valore Crediti al 31.12.16: euro 385.662

Incremento: euro 142.907

I "Crediti iscritti nell'attivo circolante" sono costituiti da:

- crediti verso clienti (euro 132.092,04), i quali comprendono tutte le partite creditorie nei confronti di clienti definitivamente maturate al 31 dicembre 2016, ivi incluse quelle non ancora documentalmente formalizzate (cosiddetti "crediti per fatture da emettere");
- crediti verso l'Erario afferenti anticipi ed eccedenze di IRES (euro 606,87), da scomputare dai versamenti futuri;
- crediti nei confronti di società pubbliche che hanno affidato alla Società lo svolgimento di attività sulla base di rapporti di mandato senza rappresentanza (euro 225.972,17): la voce rappresenta, in particolare, l'entità delle spese di cui la Società si è fatta carico per conto altrui e per le quali dovrà percepire corrispondente rimborso (le somme che la Società ha ricevuto dalle società mandanti a titolo di anticipazione sono invece allocate tra le passività; le posizioni di debito/credito sono destinate a permanere contabilmente pendenti sino all'approvazione definitiva del rendiconto cui la Società è tenuta in qualità di mandataria);
- crediti per i contributi in conto esercizio in relazione ai quali è stato ritenuto definitivamente conseguito il diritto al percepimento (euro 20.022,76);

- crediti per depositi cauzionali per utenze varie (euro 1.889,75);
- altri crediti di natura eterogenea e di minor consistenza unitaria (euro 5.077,91).

Vengono di seguito fornite le informazioni dovute in ordine alla composizione delle voci dell'attivo di Stato patrimoniale in precedenza non commentate.

Disponibilità liquide

La voce Disponibilità liquide, ammontante a euro 5.720, comprende i seguenti elementi:

- Denaro e valori in cassa: euro 1.667
- Deposito bancari e postali: euro 4.053

Valore Denaro e valori in cassa al 31.12.15: euro 346

Valore Denaro e valori in cassa al 31.12.16: euro 1.667

Incremento: euro 1.321

La voce "Denaro e valori in cassa" (euro 1.667,38) si riferisce alle disponibilità liquide esistenti nella cassa della Società alla data di chiusura dell'esercizio.

Valore Depositi bancari e postali al 31.12.15: euro 4.526

Valore Depositi bancari e postali al 31.12.16: euro 4.053

Decremento: euro 473

La voce "Depositi bancari e postali" (euro 4.052,98) si riferisce ai saldi attivi dei depositi bancari della Società alla medesima data, comprensivi degli interessi attivi maturati.

Ratei e Risconti Attivi

La voce Ratei e Risconti Attivi, ammontante a euro 4.330, comprende i seguenti elementi:

- Ratei attivi: euro 47
- Risconti attivi: euro 4.282

Valore Ratei attivi al 31.12.15: euro 15

Valore Ratei attivi al 31.12.16: euro 47

Incremento: euro 32

La voce "Ratei attivi" (euro 47,34) recepisce la quota di competenza dell'esercizio di proventi che, alla data di riferimento, non hanno ancora avuto manifestazione numeraria.

Valore Risconti attivi al 31.12.15: euro 17.122

Valore Risconti attivi al 31.12.16: euro 4.282

Decremento: euro 12.840

La voce "Risconti attivi" (euro 4.282,23) accoglie la quota di competenza di futuri esercizi di una serie di costi (in particolare assicurativi e fideiussori) che, alla data di riferimento, hanno già avuto manifestazione numeraria.

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.

Si segnala che 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 nel corso dell'esercizio passato il patrimonio netto è variato per effetto della perdita dell'esercizio dell'anno 2015, ammontante ad euro 310.443,57. Per essa l'assemblea dei soci che ha approvato il bilancio ha disposto il rinvio a nuovo, senza prevederne in modo espresso la copertura mediante l'impiego delle riserve di utili disponibili.

Pertanto, il saldo della voce "AVIII - Utili (perdite) portati a nuovo" esprime il valore netto degli utili portati a nuovo, corrispondente alla differenza algebrica tra utili, pari ad euro 648.471, e perdite, pari ad euro 664.041.

Valore Patrimonio Netto al 31.12.15: euro 568.211

Valore Patrimonio Netto al 31.12.16: euro 350.104

Decremento: euro 218.107

Il Patrimonio Netto è così composto:

Capitale sociale: euro 486.486

Riserva legale: euro 97.297

Perdite portate a nuovo: euro 15.570

Perdita dell'esercizio: euro 218.110

Fondo per rischi ed oneri

Il Fondo per rischi ed oneri, ammontante ad euro 15.555, comprende unicamente il Fondo per imposte differite

Valore Fondo per imposte differite al 31.12.15: euro 27.437

Valore Fondo per imposte differite al 31.12.16: euro 15.555

Incremento: zero

Decremento: euro 11.882

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Valore Fondo trattamento di fine rapporto al 31.12.15: euro 147.644

Valore Fondo trattamento di fine rapporto al 31.12.16: euro 176.115

Incremento: euro 28.922

Decremento: euro 451

La consistenza iniziale della voce "Trattamento di fine rapporto" (euro 147.643,51) incrementa per l'accantonamento dell'esercizio, ammontante ad euro 28.922,30, e decrementa per l'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del fondo, ammontante ad euro 450,61. Il saldo finale è pari ad euro 147.643,51.

Debiti

Valore Debiti al 31.12.15: euro 12.233.887

Valore Debiti al 31.12.16: euro 12.430.166

Incremento: euro 196.279

La voce Debiti è costituita da:

- debiti verso istituti di credito afferenti affidamenti fruiti in conto corrente (248.244,03) ed un mutuo (euro 8.331.954,76);
- debiti verso istituti di credito per interessi su mutuo maturati e pagati nel 2017 (euro 55.447,02);
- debiti nei confronti delle varie categorie di fornitori (euro 504.953,35), 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 committenti per le somme da essi erogate alla Società durante la fase di esecuzione delle commesse a titolo di acconto sul corrispettivo finale (euro 3.000,00);
- 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 370.740,00); dette somme saranno imputate al prezzo e, correlativamente, al Conto economico, al momento del perfezionamento degli atti di compravendita;
- posizioni riconducibili ad una pluralità di situazioni di diversa tipologia in essere con Ministeri e Pubbliche Amministrazioni, connesse a taluni programmi di intervento fondati sull'impiego di fondi pubblici. Si rilevano in particolare: debiti nei confronti del Ministero dello Sviluppo Economico per le somme ricevute nell'ambito del programma "Patto Territoriale" in epoca antecedente rispetto all'approvazione finale del rendiconto delle spese effettuate (euro 574.199,92) e debiti nei confronti del Ministero dell'Ambiente per le somme ricevute nell'ambito di interventi per i quali, nonostante l'ultimazione delle attività e la definitiva approvazione della rendicontazione, risultano ancora aspetti formali da definire (euro 1.104.495,16). Per entrambi i programmi d'intervento è solo con l'accettazione del rendiconto che si configurano sia la definitiva conclusione delle prestazioni sia la irreversibile maturazione del diritto a trattenere i fondi ricevuti, nonché, correlativamente, il venir meno della posizione debitoria (le spese sostenute per la realizzazione dei programmi sono rilevate tra le "Rimanenze di lavori in corso su ordinazione", come si è detto in sede di commento dei Criteri di Valutazione). Rientrano inoltre in questa categoria le 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, destinate a facilitare lo svolgimento dell'operazione immobiliare del complesso di Parco Doria mediante l'agevolazione di parte degli acquisti necessari. Ultimate le attività del programma e definitivamente approvata la relativa rendicontazione finale, dette posizioni vengono estinte, con accredito al conto economico, mano a mano che le unità immobiliari realizzate sono alienate a terzi. La posizione residua (euro 451.239,91) concerne, pertanto, la quota delle somme ricevute riferibile alle unità immobiliari invendute;
- debiti nei confronti di enti previdenziali per i contributi gravanti sulle retribuzioni maturate e sui compensi erogati nell'ultimo mese dell'esercizio, nonché sulle componenti retributive maturate e non ancora liquidate a fine esercizio (indennità per ferie e permessi maturati e non goduti e ratei di mensilità aggiuntive) (euro 39.073,47);
- debiti nei confronti del personale dipendente e dei collaboratori coordinati e continuativi per le retribuzioni dell'ultima parte di esercizio e per i compensi maturati, nonché per le suddette componenti retributive maturate e non ancora liquidate a fine esercizio (83.178,31);
- debiti nei confronti dell'Erario per le ritenute fiscali operate sulle retribuzioni e sui compensi corrisposti negli ultimi due mesi dell'esercizio, per le ritenute fiscali di analoga natura relative a periodi pregressi (euro 122.401,53), nonché per imposta sostitutiva sulla rivalutazione del fondo Trattamento di fine rapporto (euro 672,97);
- debiti nei confronti dell'Erario per IVA (euro 8.385,02);
- debiti nei confronti di società pubbliche che hanno affidato alla Società lo svolgimento di attività sulla base di rapporti di mandato senza rappresentanza (euro 384.648,69): la voce recepisce, in particolare, le somme che la Società ha ricevuto in via di anticipazione a valere sulle spese che è destinata ad affrontare per conto altrui in attuazione dell'incarico ricevuto (l'entità delle spese che la Società ha sostenuto è invece iscritta tra le attività; le posizioni di debito/credito permarranno contabilmente aperte sino all'approvazione del rendiconto cui la Società è tenuta in qualità di mandataria);

- debiti per cauzioni versate alla Società da controparti contrattuali, costituite a garanzia del regolare adempimento degli obblighi da esse assunti (euro 35.400,00);
- debiti nei confronti delle Amministrazioni locali per imposte IMU e TASI dovute e non ancora versate (euro 55.397,00);
- debiti nei confronti di terzi che si sono fatti carico in via provvisoria ed occasionale di obbligazioni facenti capo alla Società (euro 37.720,64);
- altri debiti di varia residuale natura (euro 19.014,48).

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

Il debito bancario per mutuo (euro 8.331.954,76) 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. Esso è stato frazionato sui singoli lotti immobiliari edificati ed è in corso di ammortamento. A decorrere dall'anno 2013 la Società ha usufruito di una moratoria nel pagamento del debito. La misura ha previsto la sospensione del rimborso del capitale mutuato (o meglio, della quota capitale delle rate di mutuo in scadenza) e, correlativamente l'allungamento della durata dell'ammortamento rispetto a quella contrattualmente pattuita. La moratoria ha dispiegato i descritti effetti anche nell'anno 2016. Il debito residuo iscritto in bilancio tiene conto degli accolti di lotti di mutuo ad acquirenti di unità immobiliari, delle estinzioni anticipate di lotti di mutuo relativi alle unità alienate ad acquirenti non accollatari, nonché, infine, delle somme rimborsate in conto capitale in adempimento del piano di ammortamento.

L'esposizione è da considerarsi con scadenza superiore a dodici mesi quanto ad euro 7.731.954,76, di cui euro 5.331.954,76 con scadenza superiore a cinque anni.

Ratei e Risconti Passivi

La voce Ratei e Risconti Passivi, ammontante a euro 172.172, comprende i seguenti elementi:

- Ratei passivi: euro 6.907
- Risconti passivi: euro 165.265

Valore Ratei passivi al 31.12.15: euro 805

Valore Ratei passivi al 31.12.16: euro 6.907

Incremento: euro 6.102

La voce "Ratei passivi" accoglie la quota di competenza dell'esercizio di oneri di varia natura, tra i quali spese condominiali e assicurazioni, che, alla data di riferimento, non hanno ancora avuto manifestazione numeraria.

Valore Risconti passivi al 31.12.15: euro 193.848

Valore Risconti passivi al 31.12.16: euro 165.265

Decremento: euro 28.583

In relazione alla voce "Risconti Passivi", occorre premettere che:

§ la Società è stata ammessa al beneficio di un contributo previsto dal Fondo Europeo per lo Sviluppo Regionale, utilizzabile per lo svolgimento delle attività da porre in essere quale gestore di un Polo di Ricerca e di Innovazione sull'Energia Sostenibile. Una quota di euro 35.250,00 della prima erogazione concessa, ricevuta nell'anno 2011, è stata imputata, sulla base della documentazione a supporto del programma di intervento, al finanziamento di parte del costo di acquisto di un bene strumentale ad elevato contenuto di tecnologia da apportare in dotazione al Polo (macchinario "LIF"). Per l'acquisizione del medesimo bene la Società ha inoltre beneficiato di due ulteriori sovvenzioni, provenienti da soggetti privati, introitate nell'anno 2012, dell'entità di complessivi euro 170.000,00;

§ nel corso dell'anno 2013 la Società ha percepito una seconda tranche del suddetto contributo previsto dal Fondo Europeo per lo Sviluppo Regionale. Una quota di euro 29.167,50 di tale nuova erogazione è stata imputata, in conformità ai medesimi

criteri richiamati, al finanziamento di parte del costo di acquisto di un altro bene strumentale destinato ad essere impiegato nell'ambito delle attività di ricerca del Polo (cella climatica per prove di invecchiamento). Anche per l'acquisto di detto cespite la Società ha raccolto una sovvenzione proveniente da soggetto privato, pure essa introitata nell'anno 2013, dell'entità di euro 50.000,00;

§ nel corso dell'anno 2014 la Società ha percepito una terza tranche del suddetto contributo previsto dal Fondo

Europeo per lo Sviluppo Regionale. Una quota di euro 1.413,75 di tale nuova erogazione è stata imputata, ancora in conformità ai predetti criteri, al finanziamento di parte del costo sostenuto per l'implementazione di uno dei beni strumentali acquistati negli anni precedenti per essere impiegati nell'ambito delle attività di ricerca del Polo (cella climatica per prove di invecchiamento).

In ossequio al principio di competenza, si è ritenuto di dover fare partecipare tali contributi al risultato di esercizio in modo graduale in funzione della vita utile dei cespiti oggetto di intervento.

A ciò si è pervenuti, sotto l'aspetto della metodologia contabile, iscrivendo nello Stato Patrimoniale i beni agevolati al lordo dei contributi, imputando questi ultimi al Conto Economico alla voce "A.5) - Altri ricavi e proventi" per la quota di competenza e rinviando le quote di competenza dei successivi esercizi mediante l'iscrizione di risconti passivi.

I risconti passivi iscritti al 31 dicembre 2016 (euro 165.265,32) esprimono in definitiva le quote dei vari contributi in esame idealmente riferibili alla residua vita utile dei beni oggetto di beneficio. Le quote di competenza dell'esercizio 2016, iscritte in voce A.5), ammontano a euro 28.583,12.

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	5.331.955	8.331.955	8.331.955	4.098.211	12.430.166

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 c.c.;
- allocazione dei costi in base alla relativa natura;
- necessità di dare rilievo ai risultati intermedi della dinamica di formazione del risultato d'esercizio.

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 alla voce A5) Altri ricavi e proventi del Conto Economico è ricompresa una sopravvenienza attiva dell'importo di euro 115.730,72, afferente lo stralcio di un fondo iscritto alla voce B) Fondi per rischi ed oneri, accantonato per dare copertura alle perdite che si reputava verosimile potessero derivare dalle attività in corso nell'ambito della commessa "Ministero Ambiente" e che oggi può essere ritenuto non più giustificato, alla luce di una nuova valutazione della "attualità" del rischio.

La componente economica suddetta, di importo rilevante sia in valore assoluto che in rapporto alle grandezze del Conto economico dell'esercizio, è evidentemente destinata a non ripetersi negli esercizi a venire.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Fondo imposte differite (IRES): euro 15.555

Nei bilanci dei passati esercizi sono state rilevate, in applicazione del principio contabile O.I.C. n. 25, le imposte differite ed anticipate connesse 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. L'attuale saldo del Fondo imposte differite rappresenta la parte residua di tali pregresse appostazioni, mentre in relazione ai crediti per imposte anticipate nulla residua delle rilevazioni effettuate in esercizi trascorsi.

Con riguardo all'esercizio dell'anno 2016 non si rilevano componenti di Conto economico a tassazione posticipata e, pertanto, non sussistono i presupposti per la rilevazione di nuove imposte differite.

Quanto alle imposte anticipate, in un'ottica ispirata a massima prudenza si è ritenuto opportuno non rilevare il credito astrattamente discendente dalle rilevanti perdite fiscali emerse con riferimento agli anni di imposta 2014, 2015 e 2016 e ciò senza neppure entrare nel merito dell'analisi dei risultati fiscali futuri prevedibili.

A maggior ragione, per coerenza, non stati iscritti a bilancio i crediti per imposte anticipate correlati alla differita rilevanza fiscale di taluni oneri di competenza dell'esercizio dell'anno 2016 di esigua entità.

L'approccio prudenziale adottato ha portato altresì a non rilevare le imposte differite attive virtualmente connesse al differito riconoscimento agli effetti fiscali del minor valore attribuito a talune delle unità immobiliari in rimanenza 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 ha 11 dipendenti, ai quali viene applicato il contratto collettivo nazionale del settore " commercio".

	Numero medio
Quadri	2
Impiegati	9
Totale Dipendenti	11

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

L'Assemblea degli Azionisti ha stanziato in favore dei componenti dell'organo amministrativo un compenso cumulativo annuo di euro 50.800,00, oltre oneri previdenziali. Esso è stato attribuito per euro 27.800,00 al Presidente del Consiglio di Amministrazione, per euro 19.200,00 al vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e per euro 3.800,00, ai consiglieri, nel loro complesso considerati. Il ragguglio ad anno del compenso per le cariche aventi durata infrannuale e l'apposizione di un tetto massimo ai compensi pro capite dei consiglieri hanno in concreto definito la remunerazione degli amministratori di competenza dell'esercizio in totali euro 49.627,00.

Ai membri del Collegio Sindacale, cui è affidata anche la revisione legale, è stato invece riconosciuto un compenso onnicomprensivo annuo totale di euro 19.080,00 oltre oneri previdenziali e fiscali di legge.

Infine, all'Organismo di Vigilanza nominato ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001 è stato riconosciuto un compenso annuo di euro 4.000,00 oltre oneri previdenziali e fiscali di legge.

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..

	Amministratori	Sindaci
Compensi	49.627	19.080

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 del pagamento di debiti societari, valide al 31 dicembre 2016:

-fideiussione a favore della Provincia di Savona a garanzia del ripristino delle condizioni del sedime stradale impiegato nell'ambito delle opere di infrastrutturazione previste dalle attività della commessa "Polo della Meccanica", per euro 70.570,00;

-fideiussione a favore del Comune di Savona a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione nel complesso dell'ex Parco Ferroviario Doria, per euro 1.604.520,19.

Non sussistono altre garanzie, né impegni, né passività potenziali che non risultino dallo Stato patrimoniale.

La garanzie reali offerte a terzi sono state esplicitate nell'ambito del commento del contenuto della voce "Debiti", al punto "Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali".

Non sussistono impegni in materia di trattamento di quiescenza ed indennità similari.

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

Anche ai fini dell'informativa richiesta ai sensi dell'art. 6, comma II, del D. Lgs. 175/2016, si riferisce che, in coerenza con gli atti di indirizzo impartiti dall'Assemblea dei Soci del 2 dicembre 2016, è stato avviato un percorso propedeutico alla fusione per incorporazione di IPS in I.R.E. Spa - Infrastrutture Recupero Energia Agenzia Regionale Ligure, società interamente pubblica, *in house* di Regione Liguria attraverso F.I.L.S.E. Spa.

Il processo di accorpamento risulta coerente con le politiche economiche contenute nella delibera di Giunta Regionale recante misure per la "razionalizzazione delle partecipazioni societarie della Regione Liguria" e più in generale con gli indirizzi di Governo contenuti nel c.d. decreto Madia.

A decorrere dal mese di novembre 2016, è stata avviata, pertanto, una attività di concertazione con IRE, proseguita nei primi mesi dell'anno 2017, volta alla verifica delle condizioni di fattibilità dell'aggregazione - attualmente in corso di ultimazione - per la successiva approvazione da parte di Regione Liguria *in primis* e di tutti i reciproci Soci a seguire.

La conclusione dell'iter è prevista entro il mese di luglio per giungere alla stipula dell'atto di fusione entro settembre 2017, con il completo conseguimento di tutti gli obiettivi di ordine economico, finanziario e politico fissati dall'Assemblea, concernenti, in particolare, la permanenza dell'unità produttiva in sede locale e la salvaguardia dei posti di lavoro

Nella frazione dell'anno 2017 trascorsa antecedentemente alla formazione del progetto di bilancio 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

La Società non fa parte di alcun insieme di imprese.

Altre informazioni - Disposizioni in materia di contenimento della spesa

In applicazione delle disposizioni in materia di contenimento della spesa delle società interamente partecipate da enti pubblici si riportano in separato prospetto, costituente parte integrante della nota integrativa, i valori di cui alla Legge Regionale n. 51 /2012 "Legge di stabilità della Regione Liguria per l'anno finanziario 2016".

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.

Informativa relativa al "fair value" degli strumenti finanziari

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..

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Il bilancio di esercizio dell'anno 2016 si chiude con una perdita di euro 218.110,08 (con arrotondamenti euro 218.110). Per essa si ritiene di proporre il riporto a nuovo.

Nota integrativa, parte finale

Signori Azionisti,

sulla scorta delle indicazioni fornite, e vista altresì la relazione del Collegio Sindacale, Vi invitiamo ad approvare il bilancio chiuso al 31 dicembre 2016, così come sopra formato, nonché la suindicata proposta di destinazione del risultato di esercizio.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Renzo Analdi", is located in the bottom right corner of the page.

IPS INSEDIAMENTI PRODUTTIVI SAVONESI S.C.P.A.

Sede in Via A. Magliotto 2 – SAVONA

Codice fiscale/P. IVA/Numero iscrizione registro imprese: 00668900095 - Numero iscrizione REA: 84084

Capitale sociale: Euro 486.486 interamente versato

Bilancio di esercizio al 31/12/2015

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI

All'Assemblea dei Soci

Premessa

Il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg., c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 - bis, c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.".

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della società, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2015, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Responsabilità del revisore

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione legale. Abbiamo svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. n. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno



dell'impresa. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Richiamo di informativa

Come correttamente evidenziato in Nota Integrativa, parte iniziale, la società ha avuto, negli ultimi tre esercizi, compreso quello trascorso, alcune difficoltà ad acquisire un volume di commesse sufficiente per il raggiungimento dell'equilibrio di breve periodo, che unitamente alla crisi del mercato immobiliare, ha portato al conseguimento di risultati economici in perdita. Esiste tuttora un'incertezza significativa che potrebbe far sorgere dubbi sulla continuità aziendale della società. Come evidenziato in Nota Integrativa, le vendite previste nel primo semestre 2017, unitamente al percorso di aggregazione atto alla prossima fusione con altra società interamente pubblica operante nello stesso settore, portano a considerare che l'attuale situazione di tensione finanziaria verrà superata.

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2016 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

B) Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

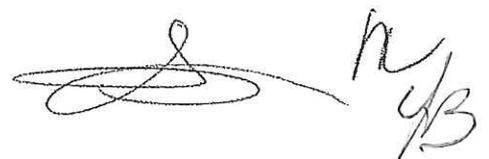
Dato atto dell'ormai consolidata conoscenza che il collegio sindacale dichiara di avere in merito alla società e per quanto concerne:

- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

È stato, quindi, possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2016) e quello precedente (2015). È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2016 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di

Handwritten signature and initials, possibly 'M' and '4/B', located at the bottom right of the page.

conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, comma 4, c.c.;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Si resta, in ogni caso, a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare. Le attività svolte dal collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

Attività svolta

Durante le verifiche periodiche, il collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante.

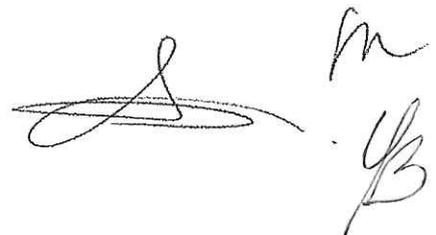
Il collegio ha quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del collegio sindacale.

Stante la relativa semplicità dell'organigramma direzionale, le informazioni richieste dall'art. 2381, comma 5, c.c., sono state fornite dal Presidente e dall'amministratore delegato con periodicità anche superiore al minimo fissato di sei mesi e ciò sia in occasione delle riunioni programmate, delle riunioni del Consiglio di amministrazione e anche tramite i contatti/flussi informativi telefonici e informatici con i membri del consiglio di amministrazione e con i dipendenti: da tutto quanto sopra deriva che gli amministratori esecutivi hanno, nella sostanza e nella forma, rispettato quanto ad essi imposto dalla citata norma.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il collegio sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;



- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il collegio sindacale ha preso atto che l'organo di amministrazione ha tenuto conto dell'obbligo di redazione della nota integrativa tramite l'utilizzo della cosiddetta "tassonomia XBRL", necessaria per standardizzare tale documento e renderlo disponibile al trattamento digitale: è questo, infatti, un adempimento richiesto dal Registro delle Imprese gestito dalle Camere di Commercio in esecuzione dell'art. 5, comma 4, del D.P.C.M. n. 304 del 10 dicembre 2008.

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è stato approvato dal Consiglio di amministrazione in data 12 aprile 2017 e in tale data è stato consegnato al Collegio sindacale e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

Il collegio sindacale ha rinunciato al termine previsto dall'art. 2429, comm a1, c.c.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- la società ha redatto il bilancio di esercizio ai sensi dei principi contabili italiani così come da ultimo modificati a seguito delle modifiche apportate dal D.lgs. 139/2015 al Codice Civile, al fine del deposito nel Registro delle Imprese;
- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa per quanto attiene l'assenza di posizioni finanziarie e monetarie attive e passive sorte originariamente in valute diverse dall'euro;
- il risultato netto accertato dall'organo amministrativo relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere negativo per € 218.110.

Handwritten signature and initials, likely representing the members of the Board of Directors or the Board of Auditors.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A della presente relazione.

B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, così come redatto dagli amministratori.

Savona, li 15 aprile 2017.

Il Collegio sindacale

Silvio Auxilia - Presidente

Luisella Bergero - Sindaco Effettivo

Alessandro Delicato - Sindaco Effettivo

