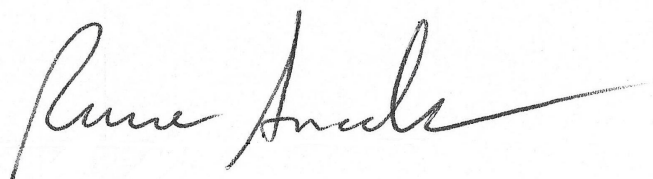


**I.P.S. INSEDIAMENTI PRODUTTIVI SAVONESI S.C.P.A.****Bilancio di esercizio al 31-12-2017**

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

Andrea Rovere  
Presidente



## Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali	65	-
II - Immobilizzazioni materiali	214.224	258.273
III - Immobilizzazioni finanziarie	5.600	5.600
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>219.889</b>	<b>263.873</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze	11.174.683	12.484.527
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	934.608	385.662
<b>Totale crediti</b>	<b>934.608</b>	<b>385.662</b>
IV - Disponibilità liquide	89.606	5.720
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>12.198.897</b>	<b>12.875.909</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>14.020</b>	<b>4.330</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>12.432.806</b>	<b>13.144.112</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	486.486	486.486
IV - Riserva legale	97.297	97.297
VI - Altre riserve	-	1
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(233.680)	(15.570)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(223.402)	(218.110)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>126.701</b>	<b>350.104</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>	<b>5.185</b>	<b>15.555</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>164.618</b>	<b>176.115</b>
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.631.164	4.698.211
esigibili oltre l'esercizio successivo	7.368.131	7.731.955
<b>Totale debiti</b>	<b>11.999.295</b>	<b>12.430.166</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>137.007</b>	<b>172.172</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>12.432.806</b>	<b>13.144.112</b>

# Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.747.771	591.539
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(1.309.845)	(233.529)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(1.502.531)	(213.105)
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	192.686	(20.424)
<b>5) altri ricavi e proventi</b>		
contributi in conto esercizio	-	24.685
altri	421.623	505.164
Totale altri ricavi e proventi	421.623	529.849
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>859.549</b>	<b>887.859</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.200	-
7) per servizi	373.166	321.460
8) per godimento di beni di terzi	25.374	30.909
<b>9) per il personale</b>		
a) salari e stipendi	297.889	354.984
b) oneri sociali	89.667	106.578
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	24.031	28.922
c) trattamento di fine rapporto	24.031	28.922
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>411.587</b>	<b>490.484</b>
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	44.594	46.606
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	65	979
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	44.529	45.627
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	20.370	-
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>64.964</b>	<b>46.606</b>
14) oneri diversi di gestione	104.768	70.782
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>982.059</b>	<b>960.241</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>(122.510)</b>	<b>(72.382)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>16) altri proventi finanziari</b>		
<b>d) proventi diversi dai precedenti</b>		
altri	6	-
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>6</b>	<b>-</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>6</b>	<b>-</b>
<b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>		
altri	109.973	125.784
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>109.973</b>	<b>125.784</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>(109.967)</b>	<b>(125.784)</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>(232.477)</b>	<b>(198.166)</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	1.295	-
imposte differite e anticipate	(10.370)	19.944
<b>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>(9.075)</b>	<b>19.944</b>
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(223.402)</b>	<b>(218.110)</b>

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Azionisti,

insieme con lo Stato patrimoniale ed il Conto economico chiusi al 31 dicembre 2017 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.

Inoltre, contenendo le informazioni di cui ai nn. 3) e 4) dell'art. 2428 del Codice Civile, la Nota Integrativa sostituisce, secondo il disposto del comma VI dell'art. 2435 bis, la relazione sulla gestione.

L'esercizio dell'anno 2017 si è concluso facendo registrare una perdita di euro 223.402 (dato in unità di euro), alla cui determinazione hanno concorso, in estrema sintesi: un valore della produzione di euro 859.549, costi della produzione per euro 982.059, il saldo negativo della gestione finanziaria ammontante ad euro 109.967, nonché, infine, il saldo positivo delle imposte dell'esercizio di euro 9.075, riconducibile al combinato effetto della fiscalità corrente 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.

Segnaliamo, infine, che il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di avvalersi della facoltà di convocazione dell'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio nel maggior termine di 180 giorni previsto dallo statuto societario ai sensi dell'art. 2364, comma II, del Codice Civile. Tale determinazione è stata indotta dalla necessità di posticipare la formazione del progetto di bilancio in funzione della verifica della sussistenza del presupposto della continuità aziendale, anche in dipendenza di fatti gestionali e di circostanze verificatisi successivamente al 31 dicembre 2017. Il venire meno della continuità avrebbe avuto in effetti impatto sui criteri di formazione del bilancio e sulle modalità di valutazione di singole poste.

## **Cenni circa l'attività svolta nell'anno 2017 e le prospettive di sua evoluzione**

I dati di bilancio e, in sintesi anche solo quelli riepilogativi sopra richiamati, mostrano come l'esercizio 2017, 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 la situazione delle attività in termini di valore della produzione.

- a. il valore della produzione delle attività immobiliari è stato di Euro 374.752 - dovuto per Euro 299.550 ai canoni di locazione attivi, per Euro 75.202 a ricavi delle vendite immobiliari e ai relativi contributi (al netto delle relative rimanenze).
- b. Il valore della produzione dei servizi strumentali a favore dei Soci - incluse le attività di infrastrutturazione di aree produttive su mandato F.I.L.S.E. - hanno registrato un modesto incremento rispetto l'anno precedente passando da Euro

282.835 a Euro 314.172. 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 e dall'avanzamento dei lavori di infrastrutturazione delle aree Pertite (circa 103.000 nell'esercizio).

c. i ricavi relativi ad attività di gestione di progetti e programmi hanno registrato un rilevante incremento passando da Euro 49.135 a Euro 95.035 in particolare dovuti alla gestione dei progetti europei acquisiti a favore dei Soci da IPS.

d. i ricavi relativi agli interventi in campo di energia sostenibile e innovazione, avviati su indicazione dei Soci, rispetto all'esercizio precedente rilevano un modesto incremento passando da 37.413 a Euro 48.350 di cui oltre 28.000 per contributi in conto impianti.

Altri ricavi e proventi sono dovuti al rimborso del costo del personale distaccato presso Albissola Servizi e presso IRE e a sopravvenienze attive.

### 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 su indicazione del Comune di Savona e sono terminati nel corso del 2013. In seguito alle vendite realizzate negli esercizi precedenti residuano lotti da collocare sul mercato per un valore di Euro 9,4 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 7,3 milioni circa da rimborsare in linea capitale.

Nel corso dell'esercizio 2017 si sono sottoscritti i contratti definitivi di compravendita del lotto 1.6.1. a OMACS e del lotto 2.1 a Mediocredito (conduttore Automare). Altre vendite - che si prevedeva di perfezionare nel corso del 2017 - hanno subito un rinvio determinato dal protrarsi degli iter urbanistici e autorizzativi e si sono concretizzati entro il primo semestre 2018.

Relativamente all'intervento finalizzato alla realizzazione del Polo della meccanica (effettuato su mandato senza rappresentanza conferito da F.I.L.S.E.), nel corso del 2017, sono stati conclusi i lavori relativi alle reti e alle infrastrutture salvo il completamento delle asfaltature che a causa del protrarsi del maltempo sono state concluse nei primi mesi del 2018. Le attività sono state ultimate nel primo semestre 2018.

La valorizzazione delle aree Parco Doria in adiacenza a via Saredo è ancora in fase di valutazione e nel corso del 2017 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 2017 e sarà rinnovata per il 2018.
- b) Altre attività minori sono state svolte per conto del Comune di Savona, di F.I.L.S.E. per ricavi inferiori a Euro 7.000.

### 3. Attività di ricerca, innovazione ed energia

Le attività del Polo, nel corso del 2017, si sono concentrate sull'accorpamento e la razionalizzazione dei Poli di innovazione liguri in aderenza alle determinazioni della Regione Liguria.

In particolare si sono concluse le attività volte alla costituzione del nuovo polo a guida TICASS.

### 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 2017 è stato ultimato l'interventi del Patto di Savona facenti capo al Comune di Cairo Montenotte per il progetto di nuovo collegamento viario in Moncavaglione.

b) La Società nel corso del 2017 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) 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 2017 si sono avviate le attività relative ai progetti presentati e giudicati ammissibili a finanziamento:

- "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.

L'esercizio 2017, di cui si sono riassunti i principali elementi, si configura come un esercizio non dissimile dagli esercizi precedenti. L'alienazione di due lotti immobiliari, unitamente ai ricavi da locazioni immobiliari, pur contribuendo in modo significativo non sono sufficienti a compensare il calo degli affidamenti da parte dei Soci in termini di contribuzione ai costi di funzionamento.

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
2017	€ 669.000

L'andamento della gestione dell'esercizio e quella prevista per il 2018 determinano alcune preoccupazioni sotto il profilo dell'aumento dell'indebitamento a breve e delle conseguenti tensioni finanziarie. Tuttavia, le vendite previste nel primo semestre 2018 forniranno una parziale copertura.

I debiti al 31 dicembre 2017 esigibili entro l'esercizio successivo ammontano complessivamente a Euro 1.737.220 oltre a Euro 2.162.591 relativi ad anticipi erogati a valere su programmi ministeriali (Patto Territoriale, Legge 236 e Ministero Ambiente) conclusi e rendicontati.

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

Euro 194.550 verso banche
Euro 527.930 verso erario
Euro 500.406 verso fornitori
Euro 179.562 verso clienti
Euro 128.573 verso personale
Euro 206.199 verso altri

In merito ai debiti verso l'erario, il debito IVA di Euro 354.204 è in corso di rateizzazione via via che vengono ricevuti gli avvisi.

Il debito verso clienti - e specificatamente verso mandanti - è sopra riportato al netto dei relativi crediti.

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. Nel corso dell'esercizio - essendo occorse estinzioni anticipate per oltre Euro 900.000 euro non sarà necessario rimborsare ulteriori quote. Banca CARIGE ha inoltre esonerato la Società dal rimborso della quota 2018 stante l'entità di tali estinzioni anticipate.

Si precisa, infine, che gli anticipi da ministeri non genereranno esborsi in quanto relativi a programmi conclusi con esito positivo.

### **Principi di redazione**

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 è stato redatto secondo le disposizioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, integrate dalle previsioni dei principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità, nella loro più recente versione.

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

Nella predisposizione si è tenuto conto di tutti i principi generali stabiliti dall'art. 2423 bis del Codice Civile. In particolare, si evidenzia che l'appostazione e la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata ispirandosi ai principi generali della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività aziendale 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 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. Salvo l'adeguamento alle novità normative, sono omogenei rispetto a quelli utilizzati per l'esercizio precedente.

In particolare, i criteri adottati sono i seguenti.

#### *Immobilizzazioni Immateriali*

Sono iscritte in base al costo di acquisizione o di realizzazione, rettificato dagli ammortamenti, imputati a diretta decurtazione, calcolati secondo piani sistematici che tengono conto della natura degli immobilizzi e della loro residua possibilità di utilizzazione. I valori così iscritti vengono ridotti nel caso si verificano perdite di valore ritenute di carattere durevole.

### *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. I valori così iscritti vengono ridotti nel caso si verifichino perdite di valore ritenute di carattere durevole.

Il processo di ammortamento viene avviato a decorrere dall'esercizio di entrata in funzione del bene. Per i cespiti acquisiti in corso d'anno l'ammortamento viene calcolato semplicemente riducendo a metà i coefficienti adottati, reputando tale approssimazione adeguata a misurare la perdita di "durata economica" determinatasi nell'esercizio di entrata in funzione dei beni.

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.

### *Immobilizzazioni Finanziarie*

Le Immobilizzazioni Finanziarie sono costituite da partecipazioni societarie destinate ad essere detenute in modo durevole. Esse sono valutate sulla base dei costi di acquisizione o di sottoscrizione, maggiorati dell'importo degli eventuali versamenti in conto capitale, senza diritto a restituzione. I valori così iscritti vengono rettificati per riflettere perdite di valore ritenute di natura durevole, per poi essere ripristinati negli esercizi successivi qualora vengano meno i motivi delle svalutazioni effettuate.

### *Rimanenze*

La voce Rimanenze si riferisce a:

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 2017 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, a seguito e per effetto dell'approvazione della prescritta rendicontazione, si risolve nella mera copertura degli oneri sostenuti, sino a concorrenza del limite massimo di spesa ammesso. 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 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:

- le unità immobiliari aventi destinazione direzionale e commerciale 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 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 225.247,50.

Tra gli oneri di produzione sono state computate, in misura piena, anche le componenti di costo per le quali la Società ha ricevuto fondi ministeriali finalizzati (specificamente si tratta: di un finanziamento del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali a valere sulla misura G della terza fase del programma di sviluppo per l'area di Savona ai sensi della Legge n. 236 /1993 e di un finanziamento del Ministero dell'Ambiente a valere sui fondi della Legge n. 308/1994). 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 2017. 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, se del caso maggiorato degli interessi maturati alla data di chiusura dell'esercizio e degli oneri accessori.

Non esistono Crediti e Debiti espressi originariamente in valuta diversa dall'euro.

-  
*Disponibilità liquide*

-  
Sono iscritte al valore nominale.

*Ratei e Risconti Attivi e Passivi*

-  
I Ratei ed i Risconti Attivi e Passivi sono calcolati in modo da adeguare l'entità delle relative poste di bilancio al criterio di competenza economica e temporale.

-  
*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.

I valori sono espressi in unità di euro. Eventuali incongruenze tra i saldi di bilancio e le somme algebriche dei valori di dettaglio in appresso riportati sono dovute alla adozione della tecnica dell'arrotondamento.

### **Immobilizzazioni**

Come si è anticipato nel contesto della sezione dedicata all'illustrazione dei criteri di valutazione adottati, le "Immobilizzazioni Immateriali" 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 ricorrono allo stato le condizioni normative che impongono di procedere a riduzioni di valore.

### **Movimenti delle immobilizzazioni**

Valore Immobilizzazioni Immateriali al 31.12.16: euro zero

Valore Immobilizzazioni Immateriali al 31.12.17: euro 65

Incremento: euro 65

La consistenza delle "Immobilizzazioni Immateriali" incrementa rispetto all'esercizio precedente per l'importo di euro 65,00, costituente il risultato algebrico delle acquisizioni (euro 130,00) e degli ammortamenti (euro 65,00).

Le immobilizzazioni sottoposte ad ammortamento nell'esercizio sono costituite unicamente da diritti e licenze d'uso di programmi informatici, acquisiti nel 2017, ammortizzati in due esercizi.

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

Diritti d'uso di software applicativi: aliquota 50%

Valore Immobilizzazioni Materiali al 31.12.2016: euro 258.273

Valore Immobilizzazioni Materiali al 31.12.2017: euro 214.224

Decremento: euro 44.049

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 44.049,16, costituente il risultato algebrico delle acquisizioni (euro 480,00) e degli ammortamenti dell'esercizio (euro 44.529,16).

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%

Valore Immobilizzazioni Finanziarie al 31.12.2016: euro 5.600

Valore Immobilizzazioni Finanziarie al 31.12.2017: euro 5.600

Variazione: euro zero

La voce "Immobilizzazioni Finanziarie" comprende unicamente la quota di partecipazione al consorzio "Rete Fidi Liguria", sottoscritta nel corso del 2016, esposta al costo di acquisizione, corrispondente al valore nominale.

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
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
<b>Costo</b>	51.995	508.694	5.600	566.289
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	51.995	250.421		302.416
<b>Valore di bilancio</b>	-	258.273	5.600	263.873
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	130	480	-	610
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	65	44.529		44.594
<b>Totale variazioni</b>	65	(44.049)	-	(43.984)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	52.125	509.170	5.600	566.895
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	52.060	294.946		347.006
<b>Valore di bilancio</b>	65	214.224	5.600	219.889

## Operazioni di locazione finanziaria

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

## **Attivo circolante**

L'attivo circolante, ammontante a euro 12.198.897, comprende i seguenti elementi:

- Rimanenze di lavori in corso su ordinazione: euro 1.684.037
- Rimanenze di prodotti finiti: euro 9.421.535
- Rimanenze di prodotti in corso di lavorazione: euro 69.111
- Crediti: euro 934.608
- Disponibilità liquide: euro 89.606

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

## Rimanenze

Valore Rimanenze di lavori in corso su ordinazione al 31.12.2016: euro 1.491.351

Valore Rimanenze di lavori in corso su ordinazione al 31.12.2017: euro 1.684.037

Incremento: euro 192.686

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 2017. 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 258.727,26 alla commessa "Polo della Meccanica";
- quanto a euro 19.285,06 alla commessa "Adapt Savona";
- quanto a euro 15.027,32 alla commessa "Adapt Vado";
- quanto a euro 53.722,68 alla commessa "Comune SV Mare di Agrumi";
- quanto a euro 8.350,00 alla commessa "Colonnine Elettriche".

Valore Rimanenze di prodotti finiti al 31.12.2016: euro 10.924.066

Valore Rimanenze di prodotti finiti al 31.12.2017: euro 9.421.535

Decremento: euro 1.502.531

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 9.421.535,07 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 31.12.2016: euro 69.111

Valore Rimanenze di prodotti in corso di lavorazione al 31.12.2017: 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 31.12.2016: euro 385.662

Valore Crediti al 31.12.2017: euro 934.608

Incremento: euro 548.946

I "Crediti iscritti nell'attivo circolante" sono costituiti da (i valori dei crediti delle singole categorie sono indicati senza arrotondamento all'euro, talché potrebbero sussistere scostamenti tra la loro somma algebrica ed il saldo della voce di bilancio):

- crediti verso clienti (euro 222.337,43), i quali comprendono tutte le partite creditorie nei confronti di clienti definitivamente maturate al 31 dicembre 2017, ivi incluse quelle non ancora documentalmente formalizzate (cosiddetti "crediti per fatture da emettere"). In relazione al rischio di mancato futuro incasso prudenzialmente allo stato apprezzabile, si è provveduto alla svalutazione del credito verso le società Roby Moto Snc e Roby Moto 1 mediante accantonamento al Fondo di svalutazione per complessivi euro 20.370,00. Il valore di realizzazione stimato relativamente al precisato credito viene così determinato rettificando il valore nominale mediante il suddetto fondo di svalutazione;
- crediti verso l'Erario afferenti anticipi ed eccedenze di IRES (euro 1,63), 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 695.952,67): 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 3.000,00);

- crediti per depositi cauzionali per utenze varie (euro 89,75);

- crediti nei confronti di fornitori, susseguenti all'effettuazione di pagamenti a loro favore in via di anticipazione rispetto al momento di erogazione del servizio o di acquisizione del bene ovvero connessi a fisiologici sfasamenti tra momento di esecuzione dei pagamenti e momento di ricezione dei documenti giustificativi inerenti (euro 9.877,92)

- altri crediti di natura eterogenea e di minor consistenza unitaria (euro 3.348,63).

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

### **Disponibilità liquide**

La voce si riferisce a:

- "Denaro e valori in cassa" ossia le disponibilità liquide esistenti nella cassa della Società alla data di chiusura dell'esercizio

Valore Denaro e valori in cassa al 31.12.2016: euro 1.667

Valore Denaro e valori in cassa al 31.12.2017: euro 543

Decremento: euro 1.124

- "Depositi bancari e postali" ossia i saldi attivi dei depositi bancari della Società alla medesima data, comprensivi degli interessi attivi maturati

Valore Depositi bancari e postali al 31.12.2016: euro 4.053

Valore Depositi bancari e postali al 31.12.2017: euro 89.063

Incremento: euro 85.010

### **Ratei e Risconti Attivi**

La voce "Ratei e Risconti Attivi" comprende:

- "Ratei attivi" ossia la quota di competenza dell'esercizio di proventi che, alla data di riferimento, non hanno ancora avuto manifestazione numeraria

Valore Ratei attivi al 31.12.2016: euro 47

Valore Ratei attivi al 31.12.2017: euro 143

Incremento: euro 96

- "Risconti attivi" ossia 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

Valore Risconti attivi al 31.12.2016: euro 4.282

Valore Risconti attivi al 31.12.2017: euro 13.877

Incremento: euro 9.595

## **Oneri finanziari capitalizzati**

Come anticipato nel contesto del commento alla corrispondente voce di bilancio, durante il periodo di produzione sono stati computati nel valore delle Rimanenze delle costruzioni in corso gli oneri finanziari ragionevolmente riconducibili allo svolgimento delle iniziative edificatorie. Si tratta, in concreto, degli interessi passivi bancari maturati a fronte dei finanziamenti contratti per la realizzazione del complesso immobiliare nelle aree dell'ex Parco Ferroviario Doria, in Savona. Gli oneri finanziari portati nei vari esercizi ad incremento del costo di produzione, e, quindi, del valore delle Rimanenze ammontano nel complesso a euro 1.781.010,77 (dei quali euro 1.980,72 maturati nell'anno 2005, euro 144.829,73 nell'anno

2006, euro 245.657,92 nell'anno 2007, euro 363.848,43 nell'anno 2008, euro 216.859,59 nell'anno 2009, euro 244.722,57 nell'anno 2010, euro 407.937,89 nell'anno 2011 ed euro 155.173,92 maturati nell'anno 2012). Come si è più volte avuto modo di accennare, la realizzazione degli edifici è stata sostanzialmente completata nel corso del 2013. Si è quindi ritenuto che non sussistessero i presupposti per far concorrere gli interessi passivi maturati negli anni successivi al 2012 alla formazione del costo di fabbricazione e, quindi, al valore delle Rimanenze. E' appena il caso di precisare che, nel bilancio in commento, dei suddetti oneri finanziari permane iscritta, nella voce Rimanenze, solo la quota riferibile alle unità immobiliari invendute alla data di riferimento. Si fa rilevare, infine, che tra i finanziamenti in argomento è compreso il mutuo garantito da ipoteca iscritta sulle aree edificate e sugli immobili realizzati, di cui si dirà nel prosieguo.

## **Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto**

Le voci del passivo dello Stato patrimoniale sono state classificate in base alla relativa origine.

Le indicazioni obbligatorie previste dall'art. 2427 del Codice Civile, dalle altre norme dello stesso, nonché dai principi contabili, unitamente alle informazioni che si è ritenuto di fornire su base volontaria per una rappresentazione pienamente veritiera e corretta, seguono l'ordine delle voci di bilancio delineato dall'art. 2424 del Codice Civile.

I valori sono espressi in unità di euro. Eventuali incongruenze tra i saldi di bilancio e le somme algebriche dei valori di dettaglio in appresso riportati sono dovute alla adozione della tecnica dell'arrotondamento.

### **Patrimonio netto**

Appare utile precisare, in via preliminare, che nel corso dell'esercizio passato il patrimonio netto è variato per effetto della rilevazione delle perdite dell'esercizio dell'anno 2016, ammontante ad euro 218.110,08. Per essa l'assemblea dei soci che ha approvato il bilancio ha disposto il rinvio a nuovo, senza prevederne in modo espresso la copertura.

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 882.151.

Valore Patrimonio Netto al 31.12.2016: euro 350.104

Valore Patrimonio Netto al 31.12.2017: euro 126.701

Decremento: euro 223.403

Il "Patrimonio Netto" è così composto:

Capitale sociale: euro 486.486

Riserva legale: euro 97.297

Perdite portate a nuovo: euro 233.680

Perdita dell'esercizio: euro 223.402

### **Fondo per rischi ed oneri**

---

Il "Fondo per rischi ed oneri", ammontante ad euro 5.184,95, recepisce unicamente lo stanziamento per imposte differite.

Valore "Fondo per imposte differite" al 31.12.2016: euro 15.555

Valore "Fondo per imposte differite" al 31.12.2017: euro 5.185

Incremento: zero

Decremento: euro 10.370

### **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

---

Valore "Fondo trattamento di fine rapporto" al 31.12.2016: euro 176.115

Valore "Fondo trattamento di fine rapporto" al 31.12.2017: euro 164.618

Incremento: euro 24.030

Decremento: euro 35.528



La consistenza iniziale della voce "Trattamento di fine rapporto" (euro 176.115,20) incrementa per l'accantonamento dell'esercizio, ammontante ad euro 24.030,82, e decrementa per le erogazioni corrisposte ai dipendenti il cui rapporto è cessato in corso d'anno, pari ad euro 34.975,94, oltre che per l'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del fondo, ammontante ad euro 551,79. Il saldo finale è pari ad euro 164.618,29.

## Debiti

Valore "Debiti" al 31.12.2016: euro 12.430.166

Valore "Debiti" al 31.12.2017: euro 11.999.295

Decremento: euro 430.871

La voce Debiti è costituita da (i valori dei debiti delle singole categorie sono indicati senza arrotondamento all'euro, talché potrebbero sussistere scostamenti tra la loro somma algebrica ed il saldo della voce di bilancio):

- debiti verso istituti di credito afferenti affidamenti fruiti in conto corrente (194.550,19) ed un mutuo (euro 7.368.130,92);
- debiti verso istituti di credito per interessi su mutuo maturati e pagati nel 2017 (euro 45.191,20);
- debiti nei confronti delle varie categorie di fornitori (euro 500.405,61), 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 95.532,78);
- debito per la restituzione della somma versata a titolo di caparra confirmatoria da un promissario acquirente di una unità immobiliare del complesso dell'ex Parco Ferroviario Doria in Savona, il cui rapporto contrattuale con la Società è stato consensualmente risolto (euro 81.640,00);
- 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 388.363,22) 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 34.580,52);
- debiti nei confronti del personale dipendente per le retribuzioni dell'ultimo mese dell'esercizio e per le suddette componenti retributive maturate e non ancora liquidate alla data di riferimento (euro 62.200,46);
- debiti nei confronti degli amministratori per compensi deliberati e non corrisposti (euro 31.792,04);
- 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 173.725,39), nonché per imposta sostitutiva sulla rivalutazione del fondo Trattamento di fine rapporto (euro 818,59);
- debiti nei confronti dell'Erario per IVA e per oneri accessori (euro 388.786,14);
- debiti nei confronti di società pubbliche che hanno affidato alla Società lo svolgimento di attività sulla base di rapporti di mandato senza rappresentanza (euro 793.875,10): 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 102.882,00);
- debiti verso l'Erario per IRAP dovuta a saldo per l'anno di imposta 2017 (euro 1.295,00);
- altri debiti di varia residuale natura (euro 21.430,28).

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

Il debito bancario per mutuo (euro 7.368.130,92) afferisce al finanziamento dell'intervento immobiliare nelle aree dell'ex Parco Ferroviario Doria, in Savona, cui si è ripetutamente fatto cenno. Il prestito, contratto nel 2009 per sovvenzionare la realizzazione delle opere, è stato interamente erogato e poi frazionato sui singoli lotti immobiliari edificati. Le modalità e le tempistiche di restituzione del prestito sono state più volte rinegoziate. In una prima fase, a decorrere dall'anno 2013, la Società ha usufruito di una moratoria nel pagamento del debito, che ha comportato la sospensione del rimborso del capitale mutuato (o meglio, della quota capitale delle rate di mutuo in scadenza) e, correlativamente, l'allungamento della durata del finanziamento rispetto a quella contrattualmente pattuita. Nel corso dell'anno 2017 è stato raggiunto con l'istituto mutuante un accordo contemplante una rimodulazione sostanziale del programma di rimborso, con abbandono di quello originario.

Il debito residuo iscritto in bilancio tiene conto degli accolti di lotti di mutuo ad acquirenti di unità immobiliari, delle estinzioni anticipate dei lotti di mutuo relativi alle unità alienate ad acquirenti non accollatari, nonché, infine, delle somme rimborsate in conto capitale in adempimento del piano di ammortamento.

L'esposizione è da considerarsi con scadenza superiore a dodici mesi quanto ad euro 7.368.130,92, di cui euro 4.968.130,89 con scadenza superiore a cinque anni.

### **Ratei e Risconti Passivi**

La voce "Ratei e Risconti Passivi", ammontante a euro 137.007, comprende:

- "Ratei passivi" ossia la quota di competenza dell'esercizio di oneri di varia natura, in specie oneri per utenze, che, alla data di riferimento, non hanno ancora avuto manifestazione numeraria:

Valore Ratei passivi al 31.12.2016: euro 6.907

Valore Ratei passivi al 31.12.2017: euro 324

Decremento: euro 6.583

- "Risconti passivi" ossia la quota di competenza di futuri esercizi di una serie di proventi che, alla data di riferimento, hanno già avuto manifestazione numeraria

Valore Risconti passivi al 31.12.2016: euro 165.265

Valore Risconti passivi al 31.12.2017: euro 136.682

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 2017 (euro 136.682,20) 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 2017, 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		
<b>Ammontare</b>	4.968.131	7.368.131	7.368.131	4.631.164	11.999.295

## **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.

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del Codice Civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

## **Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali**

Al fine di consentire una adeguata valutazione dell'andamento prospettico dell'azienda, si evidenzia, ai sensi dell'art. 2427, comma I, n. 13) del Codice Civile, che il Conto Economico dell'esercizio dell'anno 2017 non contempla oneri o proventi di entità o di incidenza eccezionale.

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

Sono state liquidate a carico dell'esercizio dell'anno 2017 imposte correnti per euro 1.295,00, esclusivamente per IRAP.

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, pari ad euro 5.184,95, 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 2017 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 prudenza si è ritenuto opportuno non rilevare il credito astrattamente discendente dalle rilevanti perdite fiscali emerse con riferimento agli anni di imposta successivi al 2014 e ciò senza neppure entrare nel merito dell'analisi dei risultati fiscali futuri prevedibili.

A maggior ragione, 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 2017.

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 aggravati 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 10 dipendenti, ai quali viene applicato il contratto collettivo nazionale del settore " commercio".

	Numero medio
Quadri	1
Impiegati	9
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>10</b>

### **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 19.200,00 al Presidente del Consiglio di Amministrazione, per euro 28.000,00 al Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e per euro 3.600,00, ai consiglieri, nel loro complesso considerati.

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
<b>Compensi</b>	50.800	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 dell'assolvimento di obbligazioni contrattuali, valide al 31 dicembre 2017:

-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 della Provincia di Savona a garanzia del regolare svolgimento delle attività previste nell'ambito della commessa "Monitoraggio Bonifica ACNA ", per euro 20.400,00;

-fideiussione a favore del Comune di Savona a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione nel complesso dell'ex Parco Ferroviario Doria, per euro 266.377,29.

Non sussistono garanzie, né impegni, né passività potenziali che non risultino dallo Stato patrimoniale se non le garanzie reali offerte a terzi di cui si è detto nell'ambito del commento del contenuto della voce "Debiti", al punto "Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali".

### **Informazioni sulle operazioni con parti correlate**

Nell'esercizio la Società non ha effettuato operazioni con parti correlate a condizioni che si discostano da quelle ordinarie di mercato.

### **Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**

La Società non ha realizzato operazioni, né stipulato accordi, che non risultino dallo Stato patrimoniale.

## **Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

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 cosiddetto decreto Madia.

A decorrere dal mese di novembre 2016, è stata avviata, pertanto, una attività di concertazione con IRE, proseguita nell'anno 2017, volta alla verifica delle condizioni di fattibilità dell'aggregazione ed alla individuazione del percorso attuativo più idoneo sotto il profilo tecnico, da sottoporre alla approvazione di Regione Liguria e di tutti i reciproci Soci a seguire.

L'iter ha fatto registrare un significativo rallentamento rispetto alle tempistiche in origine ipotizzate, riconducibile a fattori del tutto estemporanei ed alla complessità delle soluzioni giuridiche identificate per perseguire il disegno complessivo, senza alcun mutamento, tuttavia, delle scelte di fondo compiute, attinenti gli obiettivi di ordine economico, finanziario e politico fissati dall'Assemblea e concernenti, in particolare, la permanenza dell'unità produttiva in sede locale e la salvaguardia dei posti di lavoro.

Nei mesi scorsi sono stati avviati passaggi cruciali ai fini del concreto avvio del processo e si può oggi realisticamente prevedere che esso possa avere conclusione entro la fine del corrente anno.

Nella frazione dell'anno 2018 trascorsa precedentemente 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**

Ai sensi dell'art. 2427, comma I, n. 22-sexies del Codice Civile, si segnala che il soggetto che redige il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui la Società fa parte è il Comune di Savona, con sede in Corso Italia 19.

Per scrupolo di completezza si evidenzia altresì che l'impresa che redige il bilancio consolidato dell'insieme più grande di imprese di cui la Società fa parte è Filse SpA, con sede in Genova, piazza De Ferrari 1.

## **Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427 bis del Codice Civile**

Avuto riguardo al disposto dell'art. 2427 bis, comma I, n. 1) del Codice Civile, si riferisce che alla Società non fanno capo strumenti finanziari derivati.

## **Azioni proprie e di società controllanti**

Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall' art. 2435 bis, comma VI, del Codice Civile, si precisa che la Società non possiede, neanche per il tramite di società fiduciaria o per interposta persona, né azioni proprie, né azioni o quote di società controllanti, e che tali specie di azioni o quote non sono state oggetto di acquisti ed alienazioni nel corso dell'esercizio.

## **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. 34 /2016 "Legge di stabilità della Regione Liguria per l'anno finanziario 2017"..

## **Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

Il bilancio di esercizio dell'anno 2017 si chiude con una perdita di euro 223.401,66 (con arrotondamenti euro 223.402). 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 2017, così come sopra formato, nonché la suindicata proposta di destinazione del risultato di esercizio.

Andrea Rovere  
Presidente

