

VALDARO S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

Dati anagrafici	
Sede in	46100 MANTOVA (MN) VIA G.B. VISI 48
Codice Fiscale	01229630205
Numero Rea	MN 179970
P.I.	01229630205
Capitale Sociale Euro	872.664 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI (SP)
Settore di attività prevalente (ATECO)	COMPRAVENDITA DI BENI IMMOBILI EFFETTUATA SU BENI PROPRI (681000)
Società in liquidazione	si
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	-	1.800
III - Immobilizzazioni finanziarie	5.000	5.000
Totale immobilizzazioni (B)	5.000	6.800
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	6.072.006	6.106.136
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.635	5.635
esigibili oltre l'esercizio successivo	8.148	8.514
Totale crediti	13.783	14.149
IV - Disponibilità liquide	3.393.296	5.297.531
Totale attivo circolante (C)	9.479.085	11.417.816
D) Ratei e risconti	39	-
Totale attivo	9.484.124	11.424.616
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	872.664	872.664
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(11.327.623)	(13.476.561)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(99.244)	2.148.938
Totale patrimonio netto	(10.554.203)	(10.454.959)
B) Fondi per rischi e oneri	1.167.782	1.167.782
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-	15.952
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	18.868.263	20.695.813
Totale debiti	18.868.263	20.695.813
E) Ratei e risconti	2.282	28
Totale passivo	9.484.124	11.424.616

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	180.000	12.800.000
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(34.130)	(7.832.863)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(34.130)	(7.832.863)
5) altri ricavi e proventi		
altri	100.015	989.686
Totale altri ricavi e proventi	100.015	989.686
Totale valore della produzione	245.885	5.956.823
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	20.668	2.783.360
7) per servizi	246.432	734.875
9) per il personale		
a) salari e stipendi	-	72.960
b) oneri sociali	312	22.828
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	-	5.374
c) trattamento di fine rapporto	-	5.374
Totale costi per il personale	312	101.162
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	1.800	2.440
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.800	2.440
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.800	2.440
14) oneri diversi di gestione	75.948	186.002
Totale costi della produzione	345.160	3.807.839
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(99.275)	2.148.984
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	52	46
Totale proventi diversi dai precedenti	52	46
Totale altri proventi finanziari	52	46
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	21	92
Totale interessi e altri oneri finanziari	21	92
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	31	(46)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(99.244)	2.148.938
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(99.244)	2.148.938

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro (99.244) .

Attività svolte

La Società ha lo scopo di provvedere alla realizzazione di nuove aree per gli insediamenti produttivi e favorire il processo di ripresa economica, di sviluppo intermodale e di occupazione del territorio.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio la Società ha pagato circa Euro 425.000= per le opere di completamento del PIP di San Giorgio Bigarello, mentre non ha ancora sostenuto gli oneri previsti dal piano di ristrutturazione per il completamento del PIP di Mantova e la realizzazione del Collettore di scarico delle acque meteoriche, già stanziati nei precedenti esercizi.

A fronte dell'unica cessione di aree intervenuta nell'esercizio - per un lotto di minore dimensione - non si è perfezionata una trattativa avanzata per la vendita di un'area di 120.000 mq, subordinata ad una preventiva variante diretta ad ottenere una diversa distribuzione delle aree standard e delle aree edificabili, di maggior appetibilità per i potenziali acquirenti, con particolare riferimento agli operatori della logistica.

Si rinvia ad apposita sezione della presente nota integrativa per l'informativa prevista dall'OIC 19, relativa al Piano omologato di ristrutturazione del debito ex artt. 182 bis e segg. L.F., fondato sull'accordo formalizzato nel febbraio 2017 con gli istituti di credito.

Criteri di formazione

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla gestione. A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che, ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C., non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate e / o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto.

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2018 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE e sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC. Essi sono stati adottati - ove compatibili con la natura, finalità e stato della liquidazione - nel rispetto delle raccomandazioni contenute nel documento OIC 5 "Bilanci di liquidazione", se ritenute utili e necessarie ai fini di una corretta comprensione del bilancio.

La Società si avvale della facoltà ex art.2435-bis C.C., prevista per i soggetti che redigono il bilancio in forma abbreviata, di iscrivere i crediti al valore di presumibile realizzo ed i debiti al valore nominale, senza applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

Principi di redazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c. e principio contabile OIC 12)

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri generali di prudenza e competenza, comportando la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività. L'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, comprendendovi altresì tutti i potenziali rischi o perdite di natura anche prospettica derivanti dalla gestione

della liquidazione. La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Deroghe

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile. (Rif. art. 2423, quinto comma, C.c.)

Criteri di valutazione applicati

(Rif. art. 2426, primo comma, C.c.)

Immobilizzazioni

Immateriali

Nessun valore iscritto a tale titolo.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Non si sono verificati presupposti per la svalutazione, mantenendosi il valore di iscrizione al costo di acquisto, rettificato dai corrispondenti fondi di ammortamento, non superiore al loro valore di realizzo.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, ad aliquote non modificate rispetto all'esercizio precedente.

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

Nessun contratto in corso.

Crediti

I crediti sono esposti al valore di presumibile realizzo.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in particolare considerazione - oltre alle condizioni economiche generali e di settore - anche il rischio di mancato realizzo derivante dalla procedura in corso.

La società si avvale della facoltà, prevista dall'OIC 15 per i soggetti che redigono il bilancio in forma abbreviata, di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilevati debiti per i quali si renda applicabile il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale ai fini dell'attualizzazione.

Con riferimento ai debiti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, è stata mantenuta l'iscrizione al valore nominale, nel rispetto di quanto previsto dal principio contabile OIC 19 ed avvalendosi della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne determinano l'iscrizione.

Rimanenze magazzino

Le giacenze finali, costituite da terreni non ancora alienati, sono prudenzialmente iscritte ad un valore non superiore a quello di pronto realizzo, inferiore al loro costo di carico ed al loro valore di mercato, nel rispetto di quanto previsto dal

documento OIC 13 e come determinato dalla perizia di stima originariamente redatta dall'Ing. Marinelli, successivamente aggiornata dopo le varianti approvate ed il riesame di tutte le superfici con le relative destinazioni urbanistiche, conversioni e vincoli.

L'andamento delle rimanenze tiene conto, da un lato, dello stanziamento dei costi per i lavori di completamento realizzati e da realizzare secondo quanto previsto dal piano omologato nel rispetto delle convenzioni in essere, opere stimate ed attribuite ai mq. vendibili nei diversi comparti di riferimento. Dall'altro lato - in conformità al principio di correlazione dei costi e dei ricavi - lo scarico delle rimanenze è correlato alle vendite eseguite nel corso del piano, in ragione dei mq. venduti e tenuto conto del valore di carico come sopra determinato.

Partecipazioni

Le partecipazioni in altre imprese, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione. Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non sono state svalutate perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica

Fondo TFR

Nessun valore iscritto a tale titolo.

Riconoscimento ricavi

I ricavi delle vendite sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica al momento del trasferimento della proprietà. I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Impegni, garanzie e passività potenziali

Si evidenzia che la Società ha sottoscritto alcune convenzioni con gli enti preposti alla realizzazione delle opere infrastrutturali necessarie alla fruibilità delle aree e alla valorizzazione delle stesse.

Da parte sua, Valdarò S.p.a. ha comunicato formalmente sia l'impossibilità di proseguire il rapporto nei termini delle originarie convenzioni, invitando le controparti a tenerne conto in caso di nuovi appalti, sia il diniego a future erogazioni, la cui eventuale richiesta sarebbe respinta con eccezione di inadempimento, impregiudicata ogni eventuale ulteriore domanda, anche di natura risarcitoria. In ogni caso, ad oggi, non è possibile quantificare l'ammontare di un eventuale impegno a carico della Società.

La Società ha previsto nel piano l'esecuzione delle seguenti opere indispensabili per la cessione delle aree possedute:

Opere di completamento previste nel piano	
Indagini archeologiche	170.000
Opere PIP Mantova	1.141.580
Opere PIP San Giorgio	600.000
Collettore	1.040.500
	2.952.080

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Viene fornito il dettaglio dei movimenti delle immobilizzazioni:

	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	63.302	5.000	68.302
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	61.502		61.502
Valore di bilancio	1.800	5.000	6.800
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	1.800		1.800
Totale variazioni	(1.800)	-	(1.800)
Valore di fine esercizio			
Costo	63.302	5.000	68.302
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	63.302		63.302
Valore di bilancio	-	5.000	5.000

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
0	0	0

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
0	1.800	(1.800)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Costo	7.658	55.644	63.302
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	7.658	53.844	61.502
Valore di bilancio	-	1.800	1.800
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	-	1.800	1.800
Totale variazioni	-	(1.800)	(1.800)
Valore di fine esercizio			
Costo	7.658	55.644	63.302
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	7.658	55.644	63.302

La variazione corrisponde all'ammortamento dell'esercizio. (Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
5.000	5.000	0

Partecipazioni in altre imprese

Trattasi di partecipazione al capitale di Immobiliindustria Spa con sede in Mantova, pari a n. 10 azioni dal valore nominale di Euro 250,00= cadauna, oltre a sovrapprezzo di pari importo, sottoscritta negli esercizi 2002 e 2003. Tale partecipazione, iscritta al costo di sottoscrizione e senza variazioni rispetto agli esercizi precedenti, è riservata alle aziende aderenti all'Associazione Industriali.

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
6.072.006	6.106.136	(34.130)

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

Non sono stati imputati oneri finanziari al valore delle aree costituenti rimanenze.

L'andamento del valore delle rimanenze è il seguente:

Descrizione	
- Valore al 01/01/2018	6.106.136
- Aree acquistate nell'esercizio	0
- Costi incrementativi per lavori sostenuti nell'esercizio	19.870
- Valore delle aree cedute	(54.000)
- Svalutazione	0
- Valore al 31/12/2018	6.072.006

Nel corso dell'esercizio la Società ha sostenuto costi imprevisti imputabili ad aree già cedute e, pertanto, non portati ad incremento del valore delle rimanenze.

Come indicato in premessa, le opere previste dal Piano per il completamento dei PIP sono state stanziare nei precedenti esercizi per il loro intero ammontare, ancorché in parte non ancora realizzate, come da tabella seguente:

Opere previste nel piano	al 31/12/2017	al 31/12/2018
Indagini archeologiche	0	0
Opere completamento PIP Mantova	1.141.580	1.141.580
Opere completamento PIP San Giorgio	600.000	174.208
Collettore	1.040.500	1.040.500
	2.782.080	2.356.288

Nel corso del precedente esercizio la Società ha costituito ipoteca volontaria di primo grado - per l'importo di Euro 1.200.000= a favore di TEA S.p.a. - a carico di alcuni appezzamenti di terreno posti in Comune di Mantova, a garanzia

del puntuale pagamento delle somme dovute in esecuzione del contratto di appalto delle opere di completamento del collettore di scarico delle acque meteoriche.

Non sussistono - alla data di chiusura dell'esercizio - altri gravami ipotecari di natura volontaria, legale o giudiziaria od altri diritti reali di garanzia sulle aree costituenti rimanenze.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
13.783	14.149	(366)

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	5.582	-	5.582	5.582	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	8.188	14	8.202	54	8.148
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	379	(379)	-	-	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	14.149	(366)	13.783	5.636	8.148

I crediti verso clienti al 31/12/2018 ammontano ad Euro 55.211=, senza variazioni rispetto al precedente esercizio, al lordo di quanto accantonato al Fondo svalutazione crediti per Euro 49.629=.

Tra i crediti tributari risultano iscritti crediti verso Erario per IRES pari ad Euro 54=. Quanto all'importo con scadenza oltre i dodici mesi, pari ad Euro 8.148=, trattasi di residue somme per IRES a rimborso relativa agli esercizi dal 2007 al 2011, ex art. 4 D.L. 16/2012.

Non sono state effettuate operazioni che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, che non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2017	48.000	1.629	49.629
Utilizzo nell'esercizio			
Accantonamento esercizio			
Saldo al 31/12/2018	48.000	1.629	49.629

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
0	0	0

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
3.393.296	5.297.531	(1.904.235)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	5.297.495	(1.904.465)	3.393.030
Denaro e altri valori in cassa	36	231	267
Totale disponibilità liquide	5.297.531	(1.904.235)	3.393.296

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
39	0	39

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
(10.554.203)	(10.454.959)	(99.244)

L'utile relativo all'esercizio precedente, pari ad Euro 2.148.938=, è stato integralmente imputato a parziale copertura delle pregresse perdite portate a nuovo, come deliberato dell'Assemblea dei Soci in data 25 maggio 2018.

Il capitale sociale, alla data di redazione del presente bilancio, è pari a complessivi Euro 872.664,36=, interamente sottoscritto e versato, diviso in n. 16.899 azioni da nominali euro 51,64= cadauna. Non sono intervenute variazioni nella compagine societaria.

La società è stata posta in liquidazione con atto del 11/12/2014 a ministero Notaio Molinari in Mantova, n. rep. 76504, iscritta in data 05/01/2015 al competente Registro delle Imprese, a seguito dell'intera perdita del capitale sociale non ricostituito dai Soci.

Alla data del 31/12/2018 nel patrimonio netto sono presenti residue perdite di esercizi precedenti per complessivi Euro (11.327.623=).

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	872.664	-	-		872.664
Utili (perdite) portati a nuovo	(13.476.561)	-	2.148.938		(11.327.623)
Utile (perdita) dell'esercizio	2.148.938	(99.244)	(2.148.938)	(99.244)	(99.244)
Totale patrimonio netto	(10.454.959)	(99.244)	-	(99.244)	(10.554.203)

Fondi per rischi e oneri

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
1.167.782	1.167.782	0

Le somme accantonate ad apposito fondo per rischi ed oneri, nel rispetto di quanto previsto dal principio contabile OIC 31 e senza variazioni rispetto al precedente esercizio, sono relative a:

- Euro 1.141.580= per gli importi previsti dal piano di liquidazione omologato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nel PIP del Comune di Mantova;
- Euro 26.202= per rischi di natura contrattuale connessi all'esecuzione di lavori accessori ad aree cedute.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
0	15.952	(15.952)

In data 31/12/2017 è cessato l'unico contratto di lavoro dipendente e l'ammontare residuo di TFR è stato corrisposto nei primi mesi dell'esercizio 2018, unitamente ai debiti per mensilità residue, festività ed oneri.

Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
18.868.263	20.695.813	(1.827.550)

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Debiti verso banche	17.488.752	343	17.489.095	17.489.095
Debiti verso fornitori	1.510.853	(131.686)	1.379.167	1.379.167
Debiti tributari	1.673.505	(1.673.505)	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	4.172	(4.172)	-	-
Altri debiti	18.530	(18.530)	-	-
Totale debiti	20.695.813	(1.827.550)	18.868.263	18.868.262

I "Debiti verso banche" sono per il loro intero ammontare costituiti da aperture di credito in conto corrente, non assistite da diritti reali di garanzia su beni sociali.

Nell'esercizio 2017 è stato sottoscritto con gli istituti di credito l'accordo di ristrutturazione del debito. L'accordo, come oltre evidenziato, prevede l'accettazione del piano patrimoniale, economico e finanziario della società per il triennio 2016-2019, nonché la cristallizzazione del debito come definito con ciascun istituto e senza produzione di interessi, con l'impegno all'accettazione di uno stralcio alle condizioni indicate nel piano omologato, cui integralmente si rinvia.

La variazione dell'esercizio è imputabile all'addebito di spese e oneri di tenuta conto.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. La composizione della voce è la seguente:

Debiti verso fornitori	Importo
Fornitori di beni e servizi	9.936
Fatture da ricevere per opere di completamento PIP S. Giorgio	174.208
Fatture da ricevere per collettore acque meteoriche	1.040.500
Altre fatture da ricevere	154.523
	1.379.167

La variazione nell'esercizio alla voce "Debiti tributari" è imputabile ad IVA relativa al mese di dicembre 2017, versata tempestivamente nel mese di gennaio 2018.

La ripartizione dei debiti secondo area geografica non è significativa.

Operazioni di ristrutturazione del debito

Come previsto dall'OIC N. 19 (Debiti) si forniscono le seguenti informazioni.

La Società ha posto in essere un'operazione di ristrutturazione del debito ex art. 182 bis L.F 16 marzo 1942 n. 267, omologato dal Tribunale Ordinario di Mantova con decreto n. R.G. 1/2017 in data 7 aprile 2017.

Il piano prevede che, nell'arco del quadriennio 2016-2019, la Società proceda alla vendita di tutte le aree possedute e con gli incassi derivanti proceda al pagamento (i) dei running cost e dei costi per la realizzazione delle opere necessarie per il completamento dei PIP, (ii) di tutti i debiti nei confronti di creditori privilegiati e chirografari entro 120 giorni dall'omologa del piano, (iii) di € 100.000 a saldo e stralcio del debito nei confronti della società di leasing entro e non oltre 120 giorni dall'omologa del piano e (iv) dell'indebitamento verso gli istituti di credito in misura parziale, con falcidia che verrà concretamente consumata al termine del piano in ragione di quanto effettivamente incassato dagli istituti stessi dopo la cessione delle ultime aree rimaste alla Società.

I valori minimi di riferimento per determinare i prezzi di vendita delle aree cedibili sono rinvenibili nella perizia di stima redatta dall'Ing. Alberto Marinelli. Il piano non prevede erogazione di nuova finanza da parte degli istituti di credito; l'indebitamento bancario consolidato al 31 dicembre 2015 è infruttifero nell'arco temporale del piano.

Per ulteriori chiarimenti si rimanda al piano ed ai suoi allegati depositati presso il Tribunale di Mantova.

In data 18 dicembre 2018 la Società ha perfezionato un contratto di vendita alla società T.C.F. di Rosignoli Carlo e C. Sas avente ad oggetto un lotto di 3.000 mq nel PIP di Mantova, per un corrispettivo pari ad Euro 180.000= oltre IVA.

Nel rispetto dell'accordo stipulato, la Società ha accantonato nel corso dell'esercizio i fondi previsti per le riserve di cassa e le residue opere di completamento, fornendo periodicamente agli Istituti di Credito l'informativa sullo stato di avanzamento del piano.

Le condizioni previste dal piano di ristrutturazione sono state rispettate nel corso dell'esercizio: dall'analisi dell'andamento consuntivo del piano emergono elementi tali da far ritenere che esse si potranno compiutamente realizzare.

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
2.282	28	2.254

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	28	2.254	2.282
Totale ratei e risconti passivi	28	2.254	2.282

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale, per importi singolarmente non apprezzabili.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
245.885	5.956.823	(5.710.938)

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	180.000	12.800.000	(12.620.000)
Variazioni rimanenze prodotti	(34.130)	(7.832.863)	7.798.733
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	100.015	989.686	(889.671)
Totale	245.885	5.956.823	(5.710.938)

Alla voce "Altri ricavi", per l'importo complessivo di Euro 100.000=, è iscritto il provento per l'acquisizione a titolo definitivo del corrispettivo per opzione di esclusiva da potenziale acquirente, connesso ad una trattativa non andata a buon fine.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
345.160	3.807.839	(3.462.679)

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	20.668	2.783.360	(2.762.692)
Servizi	246.432	734.875	(488.443)
Godimento di beni di terzi			
Salari e stipendi		72.960	(72.960)
Oneri sociali	312	22.828	(22.516)
Trattamento di fine rapporto		5.374	(5.374)
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale			
Ammortamento immobilizzazioni immateriali			
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.800	2.440	(640)
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazioni crediti attivo circolante			
Variazione rimanenze materie prime			
Accantonamento per rischi			
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	75.948	186.002	(110.054)
Totale	345.160	3.807.839	(3.462.679)

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e Costi per servizi

Sono strettamente correlati all'andamento del Valore della produzione del Conto economico.

Tra i Costi per servizi sono iscritte prestazioni tecniche per Euro 96.750=, spese per consulenza legale e contrattuale per Euro 42.000=, oneri per manutenzione e spese impreviste relative alle aree per Euro 93.840=.

Nel corso dell'esercizio non sono stati corrisposti compensi al Liquidatore.

Costi per il personale

La voce comprende residui oneri previdenziali riferiti al rapporto di lavoro dipendente cessato al termine del precedente esercizio.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Gli ammortamenti sono stati calcolati sulla base della durata utile dei cespiti.

Oneri diversi di gestione

La voce comprende l'importo di Euro 59.660= per IMU e Tasi di competenza 2018.

Tra gli oneri diversi di gestione non sono iscritte voci di entità o incidenza eccezionale. (Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.).

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
31	(46)	77

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	52	46	6
(Interessi e altri oneri finanziari)	(21)	(92)	71
Utili (perdite) su cambi			
Totale	31	(46)	77

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
0	0	0

La società non ha prodotto reddito imponibile IRES né valore positivo della produzione ai fini IRAP.

Fiscalità differita / anticipata

La fiscalità differita non è stata rilevata non sussistendone le condizioni, né nel presente esercizio né nei precedenti, a norma di quanto previsto nel documento OIC 25. Nel rispetto del principio di prudenza, non sono pertanto iscritte le attività per imposte anticipate sulle differenze temporanee deducibili negli esercizi successivi, in quanto non vi è la ragionevole certezza del loro futuro recupero.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

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

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti al Liquidatore e ai membri del Collegio sindacale, incaricato anche della revisione legale della società.

Qualifica	31/12/2018	31/12/2017
Amministratori/Liquidatore	0	130.000
Collegio sindacale	15.012	15.483

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non detiene strumenti finanziari derivati (Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.c.).

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Le operazioni realizzate con parti correlate, se presenti, sono concluse a condizioni normali di mercato. (Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.). Anche per l'esercizio 2018 la Società non è stata inserita nell'area di consolidamento del Comune di Mantova ex D.Lgs. 118/2011.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Si rinvia a quanto esposto in apposito paragrafo sull'accordo di ristrutturazione dei debiti.

La società non ha in essere altri accordi, non risultanti dallo Stato Patrimoniale, i cui rischi o benefici siano significativi e la cui indicazione sia necessaria per valutare la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della società. (Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

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

Nei primi mesi dell'esercizio 2019 - in esecuzione dell'iter autorizzativo per la realizzazione del collettore di scarico delle acque meteoriche dell'area PIP Mantova/San Giorgio nel Diversivo Mincio - la Società ha ottenuto da Regione Lombardia la Concessione per l'occupazione delle aree demaniali interessate dall'intervento di urbanizzazione.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Ai sensi dell'art. 1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che non sono state ricevute sovvenzioni, contributi o incarichi retribuiti da Pubbliche Amministrazioni.

La società trae vantaggio economico - ancorché di importo non superiore ad Euro 10.000= nel periodo d'imposta - dall'utilizzo di un ufficio tecnico, ove è stabilita la sede sociale, messo a disposizione dal Comune di Mantova in comodato d'uso.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'Assemblea di portare a nuovo la perdita d'esercizio pari ad Euro (99.244).

* * * * *

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il Liquidatore
Riccardo Ronda