

VALDARO S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

Bilancio di esercizio al 31-12-2017

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

	31-12-2017	31-12-2016
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	1.800	4.240
III - Immobilizzazioni finanziarie	5.000	5.000
Totale immobilizzazioni (B)	6.800	9.240
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	6.106.136	13.938.999
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.635	65.236
esigibili oltre l'esercizio successivo	8.514	8.519
Totale crediti	14.149	73.755
IV - Disponibilità liquide	5.297.531	869.094
Totale attivo circolante (C)	11.417.816	14.881.848
Totale attivo	11.424.616	14.891.088
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	872.664	872.664
VI - Altre riserve	-	(1)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(13.476.561)	(12.510.727)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	2.148.938	(965.833)
Totale patrimonio netto	(10.454.959)	(12.603.897)
B) Fondi per rischi e oneri	1.167.782	26.202
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	15.952	10.976
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	20.695.813	27.403.522
Totale debiti	20.695.813	27.403.522
E) Ratei e risconti	28	54.285
Totale passivo	11.424.616	14.891.088

Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.800.000	320.330
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(7.832.863)	(2.871)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(7.832.863)	(2.871)
5) altri ricavi e proventi		
altri	989.686	25.317
Totale altri ricavi e proventi	989.686	25.317
Totale valore della produzione	5.956.823	342.776
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.783.360	178.212
7) per servizi	734.875	53.424
8) per godimento di beni di terzi	-	68.543
9) per il personale		
a) salari e stipendi	72.960	70.364
b) oneri sociali	22.828	22.319
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	5.374	5.486
c) trattamento di fine rapporto	5.374	5.486
Totale costi per il personale	101.162	98.169
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	2.440	3.258
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.440	3.258
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.440	3.258
14) oneri diversi di gestione	186.002	212.437
Totale costi della produzione	3.807.839	614.043
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	2.148.984	(271.267)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	46	30
Totale proventi diversi dai precedenti	46	30
Totale altri proventi finanziari	46	30
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	92	694.596
Totale interessi e altri oneri finanziari	92	694.596
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(46)	(694.566)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	2.148.938	(965.833)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	2.148.938	(965.833)

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 2.148.938=.

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

In data 7 aprile 2017 è stato omologato il piano di ristrutturazione del debito ex artt. 182 bis e segg. L.F. fondato sull'accordo formalizzato - in data 14 febbraio 2017 - con gli istituti di credito.

Si rinvia ad apposita sezione della presente nota integrativa per l'informativa prevista dall'OIC 19, relativo alle operazioni di ristrutturazione e rinegoziazione del debito.

Per effetto della risoluzione del contratto di locazione finanziaria con UBI Leasing, è stato riconsegnato l'immobile in località Valdaro ed in data 1 agosto 2017 la sede legale è stata trasferita - nell'ambito dello stesso Comune di Mantova - presso gli Uffici messi a disposizione dallo Ente in Via G.B. Visi n.48.

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 31/12/2017 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, comma 7 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.

Criteri di valutazione

(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

(Rif. art. 2423, quinto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

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)

In esecuzione della scrittura privata sottoscritta in data 7 febbraio 2017 con UBI Leasing e di quanto formalizzato nel piano omologato, è stato consensualmente risolto il contratto di locazione finanziaria, con versamento a saldo e stralcio di ogni ragione di credito e riconsegna della palazzina polifunzionale in località Valdaro, ove era ubicata la sede sociale.

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. Ciò ha consentito di attribuire alle aree vendute nel corso dell'esercizio la parte dei costi di completamento ad esse imputabili, mentre per le aree invendute la corrispondente parte di detti costi è stata portata ad incremento del valore delle rimanenze di fine esercizio iscritto in bilancio.

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

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

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, Valdaro 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, informazioni che verranno meglio definite nel seguito della presente Nota integrativa.

	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	63.303	5.000	68.303
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	59.063		59.063
Valore di bilancio	4.240	5.000	9.240
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	2.440		2.440
Totale variazioni	(2.440)	-	(2.440)
Valore di fine esercizio			
Costo	63.302	5.000	68.302
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	61.502		61.502
Valore di bilancio	1.800	5.000	6.800

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
0	0	0

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
1.800	4.240	(2.440)

	Costo storico	Incrementi esercizio	Amm.to esercizio	Fondo Amm. 31/12/2017	Valore 31/12/17
Macchinari e apparecchi	5.874	0	0	5.874	0
Macchine elettroniche uff.	23.107	0	280	23.107	0
Attrezzature e impianti	1.784	0	0	1.784	0
Arredamento	32.538	0	2.160	30.738	1.800
Altri beni	0	0	0	0	0
Arrotondamento	0	0	0	0	0
	63.303	0	2.440	61.503	1.800

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

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	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 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
6.106.136	13.938.999	(7.832.863)

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

L'andamento del valore delle rimanenze è il seguente:

Descrizione	
- Valore al 01/01/2017	13.938.999
- Aree acquistate nell'esercizio	0
- Opere di completamento	2.782.080
- Valore aree cedute	(10.614.943)
- Svalutazione	0
- Valore al 31/12/2017	6.106.136

Le opere per completamento dei PIP sono stanziare nel presente esercizio per l'intero ammontare previsto dal piano, ancorché in parte non ancora realizzate, al netto di quanto imputato nel precedente esercizio per le indagini archeologiche, pari a circa euro 170.000=.

Ulteriori opere previste nel piano	
Opere completamento PIP Mantova	1.141.580
Opere completamento PIP San Giorgio	600.000
Collettore	1.040.500
	2.782.080

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari al valore delle aree costituenti rimanenze.

Con atto a rogito Notaio Bertolucci in Mantova del 21/02/2017 n.78564 Rep. e n.30587 Racc., 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 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
14.149	73.755	(59.606)

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	3.258	2.324	5.582	5.582	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	70.023	(61.835)	8.188	40	8.148
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	474	(95)	379	13	366
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	73.755	(59.606)	14.149	5.635	8.514

I crediti verso clienti al 31/12/2017 ammontano ad Euro 55.211=, 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 40=. 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.

I crediti verso altri, con scadenza oltre l'esercizio, sono costituiti da depositi cauzionali.

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

La ripartizione dei crediti al 31/12/2017 secondo area geografica non è significativa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

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 31/12/2016	48.000	1.629	49.629
Utilizzo nell'esercizio			
Accantonamento esercizio			
Saldo al 31/12/2017	48.000	1.629	49.629

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
0	0	0

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
5.297.531	869.094	4.428.437

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	868.890	4.428.605	5.297.495
Denaro e altri valori in cassa	204	(168)	36
Totale disponibilità liquide	869.094	4.428.437	5.297.531

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 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
0	0	0

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 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
(10.454.959)	(12.603.897)	2.148.938

Nell'esercizio non si registrano variazioni nelle voci di patrimonio netto. La perdita relativa all'esercizio precedente, pari ad Euro (965.833)=, è stata portata a nuovo giusta delibera dell'Assemblea dei Soci in data 27 giugno 2017.

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.

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.

Nel patrimonio netto sono presenti perdite di esercizi precedenti per complessivi Euro (13.476.561=).

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
Altre riserve					
Varie altre riserve	(1)	-	(1)		-
Totale altre riserve	(1)	-	(1)		-
Utili (perdite) portati a nuovo	(12.510.727)	-	965.834		(13.476.561)
Utile (perdita) dell'esercizio	(965.833)	2.148.938	(965.833)	2.148.938	2.148.938
Totale patrimonio netto	(12.603.897)	2.148.938	-	2.148.938	(10.454.959)

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
1.167.782	26.202	1.141.580

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	26.202	26.202
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	1.141.580	1.141.580
Totale variazioni	1.141.580	1.141.580
Valore di fine esercizio	1.167.782	1.167.782

Nell'esercizio sono state accantonate ad apposito fondo per rischi ed oneri, nel rispetto di quanto previsto dal principio contabile OIC 31, gli importi previsti dal piano di liquidazione omologato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in Comune di Mantova, per complessivi Euro. 1.141.580=, classificati per natura alla corrispondente voce B6) del conto economico. L'ammontare dei costi relativi alle altre opere di completamento in corso di esecuzione è stato stanziato tra le fatture da ricevere.

Le somme accantonate in precedenti esercizi, pari ad Euro 26.202= senza variazioni, sono relative a rischi di natura contrattuale per la realizzazione di eventuali lavori accessori ad aree cedute.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
15.952	10.976	4.976

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	10.976
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	4.976
Totale variazioni	4.976
Valore di fine esercizio	15.952

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2017 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti. In pari data 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 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
20.695.813	27.403.522	(6.707.709)

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	25.894.311	(8.405.559)	17.488.752	17.488.752
Acconti	100.000	(100.000)	-	-
Debiti verso fornitori	315.603	1.195.250	1.510.853	1.510.853
Debiti tributari	982.348	691.157	1.673.505	1.673.505
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	4.235	(63)	4.172	4.172
Altri debiti	107.026	(88.496)	18.530	18.530

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Totale debiti	27.403.522	(6.707.709)	20.695.813	20.695.812

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.

In data 14/02/2017 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 in complessivi Euro 25.199.115=, come definito con ciascun istituto e senza produzione di interessi per la durata del piano, con l'impegno all'accettazione di uno stralcio alle condizioni indicate nel piano omologato, cui integralmente si rinvia.

La variazione dell'esercizio, pari a complessivi Euro (8.405.559)=, è giustificata quanto ad Euro (7.710.650)= dal riparto effettuato nel mese di dicembre a favore degli istituti di credito, e per la differenza dal riaccredito di interessi passivi e commissioni indebitamente liquidate nell'esercizio precedente.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Nel corso dell'esercizio, in accordo a quanto previsto dal piano, è stato stralciato il debito verso la società di leasing pari ad Euro 264.988=, unico creditore aderente al piano oltre agli istituti di credito.

La composizione della voce è la seguente:

Debiti verso fornitori	Importo
Fornitori di beni e servizi	8.095
Fatture da ricevere per opere di completamento	1.481.765
Altre fatture da ricevere	20.993
	1.510.853

Tra le fatture da ricevere per opere di completamento sono iscritti gli importi residui previsti dal piano di liquidazione omologato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in Comune di San Giorgio di Mantova e per la costruzione del collettore di scarico delle acque meteoriche dei P.I.P, rispettivamente pari ad Euro 441.265= ed Euro 1.040.500=, la cui fine lavori è prevista nella prima metà dell'esercizio 2018.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate; nella voce sono iscritti debiti per IVA relativa al mese di dicembre 2017, versata tempestivamente alla scadenza del 16 gennaio 2018.

La composizione della voce è la seguente:

Debiti tributari	Importo
Erario c/IVA	1.638.739
Comuni c/IMU	11.543
Erario c/ritenute lavoro autonomo e dipendente	23.214
Altro	9
	1.673.505

Tra gli "Altri debiti" sono iscritti debiti verso i dipendenti per retribuzioni e per ferie non godute, mensilità e ratei maturati per complessivi Euro 18.530=.

La ripartizione dei debiti al 31/12/2017 secondo area geografica non è significativa.

a

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 sarà infruttifero nell'arco del piano.

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

In data 24 maggio 2017 la Società ha dato esecuzione al preliminare con il Gruppo Paganella, cedendo l'area sita nel PIP di Mantova per circa 250.000 mq ed incassando il relativo corrispettivo pari ad Euro 4,8 milioni oltre IVA.

In data 7 dicembre 2017 la Società ha perfezionato il secondo contratto di vendita con la società Immobiliare Cinquere S.p.a. (Gruppo Rossetto) riguardante il lotto di circa 400.000 mq nel PIP di San Giorgio di Mantova, incassando - in atto - ulteriori euro 8 milioni oltre IVA.

Nel rispetto di quanto previsto nel piano e successivamente al compimento degli atti di disposizione relativi agli immobili, nel corso dell'esercizio la Società ha dapprima provveduto al pagamento dei debiti nei confronti dei creditori privilegiati e chirografari ed allo stralcio del debito verso la società di leasing, accantonando i fondi previsti per le riserve di cassa e le opere di completamento. Nel mese di dicembre, la Società ha infine provveduto ad un primo riparto proporzionale dei proventi netti disponibili a ciascuna delle Banche Creditrici, per complessivi Euro 7.710.650=, pari al 30,60% del credito consolidato.

Le condizioni previste dal piano di ristrutturazione sono state rispettate nel corso dell'esercizio, anche in relazione alla tempistica di realizzazione: 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 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
28	54.285	(54.257)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	54.285	(54.257)	28
Totale ratei e risconti passivi	54.285	(54.257)	28

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

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
5.956.823	342.776	5.614.047

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	12.800.000	320.330	12.479.670
Variazioni rimanenze prodotti	(7.832.863)	(2.871)	(7.829.992)
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	989.686	25.317	964.369
Totale	5.956.823	342.776	5.614.047

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Cessione aree edificabili PIP Mantova	4.800.000
Cessione aree edificabili PIP San Giorgio di Mantova	8.000.000
	12.800.000

La composizione della voce Altri ricavi e proventi è così dettagliata:

Affitti immobili	8.012
Plusvalenze ordinarie e sopravvenienze attive	981.223
Altri ricavi e proventi	255
	989.686

La società ha iscritto nell'esercizio ricavi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 981.223=, come di seguito:

Plusvalenza da stralcio debito verso società di leasing	222.746
Storno interessi passivi bancari e commissioni esercizio 2016	695.440
Insussistenze attive debiti per IMU, sanzioni e interessi	63.037
	981.223

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
3.807.839	614.043	3.193.796

Descrizione	31/12 /2017	31/12 /2016	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	2.783.360	178.212	2.605.148
Servizi	734.875	53.424	681.451
Godimento di beni di terzi		68.543	(68.543)
Salari e stipendi	72.960	70.364	2.596
Oneri sociali	22.828	22.319	509
Trattamento di fine rapporto	5.374	5.486	(112)
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale			
Ammortamento immobilizzazioni immateriali			
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.440	3.258	(818)
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazioni crediti attivo circolante			
Variazione rimanenze materie prime			
Accantonamento per rischi			
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	186.002	212.437	(26.435)
Totale	3.807.839	614.043	3.193.796

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 provvigioni ad intermediari per Euro 150.000=, compensi corrisposti al Liquidatore per Euro 130.000=, nonché l'intero ammontare dei costi di transazione sostenuti nell'esercizio per l'operazione di ristrutturazione, riferiti alle spese legali, ai costi dell'attestatore e dei diversi consulenti coinvolti, pari a complessivi Euro 400.110=.

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi gli accantonamenti di legge.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite.

Oneri diversi di gestione

La voce comprende l'importo di Euro 153.908= per IMU e Tasi di competenza 2017.

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 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
(46)	(694.566)	694.520

Descrizione	31/12 /2017	31/12 /2016	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	46	30	16
(Interessi e altri oneri finanziari)	(92)	(694.596)	694.504
Utili (perdite) su cambi			
Totale	(46)	(694.566)	694.520

Come evidenziato con riferimento alla voce A5) del Valore della produzione, nell'esercizio sono stati riaccreditati interessi passivi e commissioni bancarie di competenza del precedente esercizio.

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
0	0	0

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
0		0

La società non ha prodotto reddito imponibile IRES né valore della produzione imponibile IRAP, in quanto il corrispettivo di vendita delle aree cedute, benché superiore al valore di pronto realizzo iscritto in bilancio, è risultato comunque inferiore al loro originario costo di carico fiscale.

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

Dati sull'occupazione

Alla data del 31/12/2017 è intervenuta la cessazione del rapporto di lavoro in essere con l'unico dipendente in forza all'organico aziendale. (Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

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	31/12/2017	31/12/2016
Amministratori/Liquidatore	130.000	0
Collegio sindacale	15.483	15.252

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Informazioni relative al *fair value* degli strumenti finanziari derivati

La società non ha 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.).

Per l'esercizio 2017 la Società non è stata inserita nell'area di consolidamento del Comune di Mantova ex D.Lgs. 118 /2011, giusta DGC n. 178 del 28/07/2016.

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 l'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

Sono pervenute nuove manifestazioni di interesse per l'acquisto dalla Società di uno o più lotti delle residue aree nei Comuni di Mantova e San Giorgio di Mantova, ma nessuno si è ancora concretizzato in un'offerta effettiva.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di destinare interamente l'utile dell'esercizio, pari ad Euro 2.148.938=, a parziale ripianamento delle perdite di esercizi precedenti.

* * *

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