

Ente Pubblico Economico
Decr. Pref. del 03/04/1950
Decr. P.G.R. n°200 del 29/12/1989

60035 JESI (AN) - V.le dell'Industria, 5
Tel. +39 0731.21961 - Fax +39 0731.219632
consorzio@zipa.it - www.zipa.it
C.F. 80004170421 - P.I.00503490427 - C.G.I.A.A. n. 98970/86



PIANO PROGRAMMA 2014 – 2015

BILANCIO PLURIENNALE 2014 – 2015

BILANCIO PREVENTIVO 2014 - 2015

CONSORZIO ZIPA

Sede in VIALE DELL'INDUSTRIA 5 - 60035 JESI (AN)
Capitale sociale Euro 3.060.000,00
Fondo Di Dotazione 5.711.026,00

PIANO PROGRAMMA 2014-2015

1. PREMESSA

Con delibera della Giunta Regione Marche n.1050 del 22/09/2014 e con successivo Decreto del Presidente della Giunta Regionale Marche n.191/PRES del 01/10/2014 sono stati sciolti tutti gli organi del Consorzio e l'Ente è stato sottoposto a commissariamento.

Il presente documento viene redatto nell'ambito dei poteri attribuiti al Commissario Straordinario che sostituisce con pienezza di poteri gli organi disciolti, che ne ha disposto la redazione **ai sensi dell'art. 26 dello Statuto** sia per il 2014, in mancanza di precedente adozione da parte dell'ultimo Comitato poi dimessosi, che per il 2015.

Si precisa inoltre che non viene elaborato il bilancio per il 2016 atteso che la durata della gestione commissariale, anche in presenza di un'eventuale proroga, non andrà oltre il 2015.

Va richiamato in questa sede che il Commissario Straordinario ha già presentato ai soci, riuniti in assemblea con finalità consultive in data 3 novembre u.s., una breve relazione sulla situazione del Consorzio alla data dell'01/10/2014 (data del decreto).

Preme altresì richiamare i principali provvedimenti adottati dal Commissario Straordinario, già oggetto della predetta relazione:

Rapporti bancari:

-Banca Popolare di Ancona-UBI banca, richiesta di conferma delle linee di credito e precisamente:

- anticipazione di cassa di € 1.500.000,00, scadenza 14/09/2014;
- c/c ipotecario di € 2.000.000,00, scadenza 12/09/2014;
- moratoria per il rimborso di rata capitale ed interessi relativamente a n. 3 mutui in essere,

il tutto per la durata dell'incarico del Commissario Straordinario;

-Banca Marche, richiesta di moratoria relativamente all'ultima rata di € 59.000,00 circa di un mutuo con scadenza 31/12/2014;

-Agenzia del Demanio, contatti per le vie brevi con la Direzione di Ancona per la richiesta di rimodulazione della scadenza 28/02/2015 relativa alla seconda ed ultima rata di € 248.245,00 riferita alla transazione stipulata dal Consorzio con l'Agenzia stessa in data 08/06/2012.

Personale dipendente:

Il personale consta di n. 8 unità di cui n. 1 Direttore Generale e n. 1 dirigente.

Il Commissario Straordinario ha già riferito nella suddetta relazione sui rilevanti costi del personale, costi non compatibili con la struttura del conto economico e la assenza sostanziale di ricavi (vendita aree).

Il Commissario Straordinario ha tenuto contatti con il Sindacato, in persona del dott. Luca Talevi, CISL, in rappresentanza di n. 6 dipendenti e del dott. Loredano Corsucci, Federmanager, in rappresentanza del Direttore Generale e dell'altro dirigente, unitamente ai dipendenti tutti. Ha rappresentato loro la situazione aziendale e le difficoltà conseguenti alla sostanziale assenza di ricavi derivante dalla perdurante crisi del mercato in cui opera il Consorzio. E' stata esaminata la possibilità di ricorso alla Cassa Integrazione in deroga, demandando poi a seguito di ulteriori contatti, al sindacato CISL la verifica con l'INPS di Ancona per quanto di spettanza del detto Istituto. Come noto, l'INPS non ha fatto pervenire alcun riscontro.

Per quanto precede, il Commissario Straordinario, in assenza di esplicito e preventivo assenso da parte dell'INPS, non ha ritenuto possibile attivare alcuna richiesta di Cassa Integrazione in deroga per i conseguenti costi che sarebbero ricaduti sul Consorzio in casi di mancata successiva autorizzazione.

La situazione economico-finanziaria conseguente allo stato di crisi aziendale ha quindi imposto al C.S. di inviare ai dipendenti il preavviso di licenziamento, previa informativa fornita ai soci nella sede assembleare del 03/11/2014.

1.1. Enti partecipanti al Consorzio

Gli enti partecipanti al Consorzio, con le relative quote, sono i seguenti :

Provincia di Ancona n. 44

Comune di Ancona	n. 28
Comune di Jesi	n. 16
Comune di Corinaldo	n. 4
Comune di Falconara	n. 4
Comune di Ostra	n. 4
Comune di Senigallia	n. 1
Comune di Camerano	n. 1
Totale	n. 102

2. GESTIONE FINANZIARIA, CONTABILE E FISCALE

La gestione del Consorzio si avvale delle tecniche imprenditoriali e deve garantire il pareggio del bilancio, da perseguire attraverso il costante equilibrio dei costi e dei ricavi, compresi i trasferimenti, in vista del conseguimento della maggiore utilità sociale, nell'ambito delle finalità statutarie.

Il Consorzio esplica la propria attività con autonomia gestionale, finanziaria, contabile e patrimoniale.

L'attuazione della gestione finanziaria e contabile del Consorzio, attraverso metodi, indicatori e parametri per la valutazione dei fenomeni gestionali ne disciplina la forma e la tenuta dei libri e della contabilità, applicando al Consorzio le norme in materia di finanza, di contabilità e fiscali degli enti pubblici economici.

Gli strumenti con i quali il Consorzio attua la sua attività sono: il Piano Programma, il Bilancio triennale e il conto consuntivo (Statuto vigente) nonché il Piano Triennale dei Lavori Pubblici (D.Lgs. 163/2006).

Allo stato l'attività del Consorzio è informata alle direttive conseguenti alla gestione commissariale.

Il Consorzio è iscritto al registro delle imprese di Ancona dal 23/05/1996 al n. 80004170421.

3. LINEE GUIDA PER IL PIANO PROGRAMMA

Il Piano Programma viene individuato dallo Statuto come lo strumento di programmazione generale del Consorzio.

Nella sua formulazione si è tenuto conto del commissariamento dell'Ente nonché degli effetti di tipo gestionale ed economico che i preavvisi di licenziamento di tutti i dipendenti determineranno.

4. PIANO TRIENNALE DEI LAVORI

Come già indicato nelle premesse uno degli strumenti di programmazione dell'ente è il Piano Triennale dei Lavori ed Elenco Annuale (art. 128 del D.Lgs. 163/2006).

L'attuale situazione commissariale dell'Ente non è compatibile con ipotesi di sviluppo che richiedano investimenti per la realizzazione di opere. Per tale ragione non vengono redatti il Piano Triennale dei Lavori ed Elenco Annuale delle Opere Pubbliche.

5. OBIETTIVI

Alla luce di quanto evidenziato nelle precedenti sezioni non sono previste iniziative di sviluppo delle aree né per l'attività del Centro DOCENS, compresi tutti gli accreditamenti, ad eccezione, per quest'ultimo, delle attività in corso.

Si è provveduto ad interrompere tutte le attività connesse alle certificazioni EMAS e SA8000.

5.1. SITUAZIONE AREE

5.1.1. Ostra

L'area ZIPA di Ostra è stata recentemente urbanizzata. Le ultime opere sono state collaudate nel dicembre 2013.

Gli accordi contenuti nelle numerose convenzioni urbanistiche sottoscritte nell'arco degli anni, richiedono per il loro perfezionamento, la cessione delle aree da adibire a standard urbanistici (parcheggi e verde) a standard degli stralci 1°, 2° e 3° e lo svincolo delle garanzie prestate per l'esecuzione delle opere relative al 4° stralcio 1^ e 2^ parte. Si evidenzia inoltre che si renderà necessario perfezionare il trasferimento in proprietà/uso di una cabina di trasformazione elettrica ad ENEL. Le attività propedeutiche alla conclusione delle procedure sono in corso.

Si segnala che l'evento alluvionale dello scorso 2 maggio ha purtroppo interessato tutte le aree di proprietà già urbanizzate ed ancora vendibili; l'evento con tutta probabilità determinerà un aggiornamento del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) da parte della Regione.

Dalle informazioni acquisite, il PAI non è stato ancora modificato ma l'Autorità di Bacino della Regione Marche ha cartografato l'area che è stata interessata dall'evento e tale cartografia è disponibile sul sito delle Protezione Civile

(http://www.protezionecivile.marche.it/bo/allegati/files/RapportiEvento/Rapporto_Evento_20140502.pdf).

Tutte le aree ZIPA ancora vendibili sono state incluse nell'area cartografata. Da ciò non consegue una "non edificabilità" delle stesse ma una "edificabilità subordinata" all'adozione di misure di mitigazione.

Si segnala che alcuni dei lotti per una estensione di 18.438 mq sono gravati da ipoteca a garanzia del mutuo contratto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Allo stato sono state avviate le procedure per la vendita all'asta delle aree edificabili precisando che le aree esterne ai piani urbanistici attuativi e non ancora convenzionate saranno oggetto di successivi provvedimenti.

5.1.2. Aree PRUSST

5.1.2.1. Camerano

L'area di Camerano prevista dal "P.R.U.S.S.T. Area Urbana di Ancona - Sistema Industriale Intercomunale Aspigo - Musone (S.I.I.A.M.)" è stata acquistata nel 2007 e si trova in una posizione molto appetibile e nelle immediate vicinanze del sistema di reti infrastrutturali adriatiche costituito da SS16, ferrovia adriatica, autostrada A14 e S.P. Cameranesse.

E' ragionevole pensare che la vicinanza dell'area al futuro Ospedale di Rete non potrà che rappresentare un punto di forza per l'intero comparto in grado di ospitare, oltre alle classiche attività industriali, artigianali e commerciali, anche attività di tipo terziario e ricettivo.

L'edificabilità dell'intera area è comunque subordinata alla sottoscrizione di una convenzione urbanistica con il Comune di Camerano.

Per favorire l'infrastrutturazione dell'area si è sottoscritto nel 2011 con la Provincia di Ancona e con il Comune di Camerano un Accordo di Programma per la realizzazione di una rotatoria con l'assegnazione di un finanziamento di 500.000 € a totale carico della Provincia. A seguito della pubblicazione del D.M. Infrastrutture e Trasporti del 14/02/2014 (G.U. 07/06/2014) che obbliga gli enti destinatari di finanziamenti PRUSST a affidare i lavori entro 210 giorni dalla pubblicazione del decreto, pena la revoca dei finanziamenti, **il Commissario Straordinario ha sottoscritto in data 26/11/2014 una modifica all'accordo di programma mediante il quale il Consorzio ZIPA, pur impegnandosi a cedere gratuitamente le aree su cui dovrà essere realizzata la rotatoria, non sarà più soggetto attuatore dell'intervento e beneficiario del finanziamento concesso nel 2011.**

Si segnala che il Consorzio, nell'ambito del programma PRUSST, ha prestato alla Provincia di Ancona una fideiussione attualmente ridotta a circa 930.000 € per il completamento dell'intera area industriale e che sono in corso le iniziative per richiederne lo svincolo totale.

Si ipotizza l'avvio delle procedure di vendita all'asta delle aree edificabili nell'attuale stato cioè prive di piano urbanistico attuativo e delle relative opere di urbanizzazione.

5.1.2.2. Castelfidardo

Il programma PRUSST prevedeva la realizzazione di un'area industriale in comune di Castelfidardo per un'estensione di oltre 20 Ha.

La difficoltà riscontrata negli anni 2006 – 2007 nella definizione di un prezzo di acquisto con gli attuali proprietari e la conseguente crisi economica hanno portato il Consorzio a non proseguire nell'acquisto delle aree.

Oggi il Consorzio è proprietario di un'area di circa 5.000 mq.

Si intende avviare le procedure di vendita all'asta delle aree edificabili nell'attuale stato cioè prive di piano urbanistico attuativo e delle relative opere di urbanizzazione.

5.1.3. Corinaldo

L'area di Corinaldo acquistata negli anni '80 ha subito purtroppo moltissime vicissitudini le quali non hanno consentito lo sviluppo atteso.

Negli anni '90 è stata urbanizzata una parte dell'area e sono ad oggi disponibili diversi lotti da assegnare.

La richiesta di aree da parte di imprenditori su questa zona è molto bassa.

Il piano urbanistico e con esso gli obblighi convenzionali scadranno nel 2017.

Al fine di ridurre i costi manutentivi connessi allo sfalcio delle erbe, negli scorsi anni si è deciso di concederle in affitto con contratti agrari.

Si segnala che alcuni dei lotti, per una estensione di 72.045 mq, sono gravati da ipoteca a garanzia dell'apertura di credito in conto corrente di € 2.000.000.

Allo stato sono state avviate le procedure per la vendita all'asta di parte delle aree edificabili.

Dovrà essere concordata con il Comune di Corinaldo una procedura per l'eventuale subentro di un altro soggetto nel completamento dell'urbanizzazione dell'area entro il termine di validità delle convenzioni.

5.1.3.1. Area agricola – Ipotesi di vendita

Negli ultimi mesi si è definito un percorso amministrativo che potrebbe condurre alla vendita, mediante procedura ad evidenza pubblica, di una porzione di area agricola di circa 30.000 mq.

Si sta definendo con le proprietà confinanti un accordo che consenta l'accesso all'area. Successivamente sarà possibile l'avvio delle procedure di vendita all'asta dell'area.

5.1.3.2. Situazione lotto FRATINI

Nel 1984 fu assegnato alla ditta Fratini di Fratini Claudio e C. s.n.c. un lotto di terreno in area ZIPA di Corinaldo poi venduto con atto condizionato del 21/02/1986.

La condizione sospensiva era legata alla disponibilità dell'area entro un anno dalla stipula del contratto, a seguito del rilascio da parte del precedente affittuario agricolo, fatto che poi non si verificò.

I Signori Fratini, nonostante i ripetuti inviti non si sono mai resi disponibili a sottoscrivere uno specifico atto con il quale rimuovere ogni vincolo e trascrizione sul lotto oggetto, fatto che potrebbe generare un contenzioso.

Si segnala che, successivamente, ai Signori Fratini fu assegnato un altro lotto.

A causa della non ottemperanza alle condizioni di assegnazione furono revocati - con delibera n. 3728 del 15/02/2005 mai impugnata - tutti gli atti amministrativi concernenti la posizione della ditta Fratini.

5.1.4. Jesi

5.1.4.1. Area "Cartiere Vecchie"

A Jesi è disponibile un'area di circa 1,5 Ha.

La posizione strategica, vicino ad una zona commerciale già abbondantemente frequentata, ne favorisce la visibilità.

Il Consorzio è inoltre proprietario di un'area di 3.250 mq ubicata nelle vicinanze dell'area precedentemente descritta. L'intervento fu programmato a partire dagli anni '90 ma non si sviluppò secondo le originarie aspettative a causa di questioni urbanistiche e della elevatissima frammentazione fondiaria che non condusse all'acquisizione dell'intero comparto.

Sono state avviate le procedure per la vendita all'asta delle due aree con pubblicazione dei relativi bandi i cui esperimenti sono stati previsti per gennaio 2015.

5.1.4.2. Centro Direzionale ZIPA

Il Consorzio ha realizzato nel periodo 2000-2005 il Centro Direzionale ZIPA di Jesi nel quale peraltro è situata la sede consortile.

Nei primi anni sono stati venduti alcuni locali e successivamente sono stati concessi in locazione numerosi uffici; ad oggi sono ancora disponibili per la vendita o la locazione ulteriori quattro unità immobiliari alle quali se ne aggiungeranno altre due a seguito della manifestazione di volontà di recedere dal contratto.

All'interno sono presenti diversi servizi pubblici quali Centro Docens, Camera di Commercio, Asilo Nido interaziendale "Biricoccole", ATA Rifiuti, Multiservizi ed altri uffici privati.

Si segnala che alcuni uffici sono gravati da ipoteca a garanzia del mutuo contratto nel 2005 per la realizzazione del medesimo Centro Direzionale.

5.1.4.3. Cabine ENEL

Risulta ancora non definita una annosa questione relativa alla realizzazione negli anni '70 di n. 2 cabine di trasformazione elettrica ubicate nel 1° lotto ZIPA ed attualmente utilizzate da ENEL in base agli allora accordi.

Nonostante le intese intercorse con i proprietari dei terreni su cui vennero realizzate le cabine di trasformazione, non fu mai perfezionato l'atto di compravendita delle aree, la cui estensione è di alcune decine di metri quadrati.

Sono in corso contatti, sia con le parti private ancora proprietarie delle aree che con ENEL, per definire le questioni.

5.2. FORMAZIONE

5.2.1. Progetto "RIDITT - GENESI"

Nell'ambito delle attività del progetto "GENESI" - programma di finanziamento ministeriale RIDITT del Ministero dello Sviluppo Economico - il Consorzio ZIPA ha svolto la propria attività per la diffusione delle nuove tecnologie presso le imprese insediate in aree ZIPA attraverso l'organizzazione di incontri con imprenditori, convegni informativi e diffusione dei risultati.

Il termine previsto per la conclusione del progetto è fissata entro il corrente anno ma la rendicontazione non potrà che slittare al 2015.

5.2.2. Progetto "Tecnico di sistemi e delle reti"

E' attivo il partenariato per la gestione del progetto IFTS "Tecnico di sistemi e delle reti" per le attività di progettazione, tutoraggio e partecipazione al Comitato Tecnico Scientifico.

Il progetto si concluderà a maggio 2015.

5.2.3.S.A.P.E.

E' attiva la collaborazione con il Comune di Jesi per la partecipazione della Dott.ssa Gambadori al gruppo di lavoro S.A.P.E. (Servizi Associati per le Politiche Europee).

L'impegno richiesto nell'ambito del piano annuale S.A.P.E. è di un giorno a settimana con impegno del Comune di Jesi alla copertura dei relativi oneri.

5.3. VERTENZE IN CORSO

5.3.1. Esproprio RFI

La vertenza riguarda l'esproprio subito negli anni '70 in area ZIPA ad Ancona dall'attuale R.F.I. ed è stata oggetto della sentenza della Corte di Cassazione n. 1897/14 che ha parzialmente accolto il ricorso del Consorzio ZIPA rinviando nuovamente alla Corte di Appello per la determinazione dell'indennità di esproprio. Il giudizio è stato riassunto dalla ZIPA con atto di citazione in riassunzione ex Art. 392 c.p.c. avanti al Giudice del rinvio individuato dalla Suprema Corte di Cassazione con sentenza resa dalla Sez. I in data 29.01.2014 n° 1897. La fase odierna – seguito del secondo giudizio di cassazione (ve ne è stato anche un precedente per il medesimo procedimento a cui seguì il relativo giudizio di riassunzione avanti la Corte di Appello di Bologna conclusosi con la sentenza oggetto appunto del giudizio di cassazione a cui è seguita la presente riassunzione avanti alla Corte di Appello di Ancona) – è dedicata a stabilire, sulla base del principio di diritto stabilito dalla Suprema Corte di Cassazione, sia la quantificazione del valore venale dei beni oggetto di occupazione ed esproprio sia l'entità della misura degli interessi legali e del danno da svalutazione monetaria dovuti in favore del Consorzio ZIPA.

5.3.2. Esproprio A.N.A.S.

La vertenza riguarda l'esproprio subito da parte di ANAS/Comune di Ancona per la realizzazione del c.d. Asse Attrezzato.

Il giudizio è attualmente pendente avanti alla Corte d'Appello di Ancona a seguito della sentenza n. 1452/07 del Tribunale di Ancona.

Il Consorzio rivendica il valore venale per le stesse motivazioni della vertenza RFI.

La Corte di Appello con ordinanza del 16/10/2014 ha richiesto l'espletamento di una consulenza tecnica d'ufficio affidando all'Ing. Greco di Ancona l'incarico di accertare il valore venale del bene.

Il Consorzio ha provveduto a nominare l'Ing. Menghini di Ancona consulente tecnico di parte.

Il giudizio è atteso entro l'anno 2015.

5.3.3. Contenzioso con Agenzia del Demanio

In data 28/02/2014 è stato sottoscritto con l'Agenzia del Demanio l'atto di vendita-permuta di alcune aree site nell'area ZIPA di Ancona in attuazione dell'accordo transattivo firmato con la medesima Agenzia nel 2012, resosi necessario per la definizione del contenzioso insorto a partire dal 1999 a seguito di una rivendicata titolarità demaniale di parte dell'area portuale di Ancona.

Nel contratto è previsto il pagamento della seconda rata di circa € 250.000 entro un anno dalla stipula del contratto e quindi entro il 28/02/2015.

Sono stati avviati i contatti ai fini di una rimodulazione della scadenza.

5.3.4. Contenzioni fiscali

Riguardano:

- Agenzia delle Entrate di Jesi per il rimborso dell'IRPEG ed IRAP anni 1999/2003 per l'importo complessivo di circa 680.000 €; il giudizio è pendente presso la Suprema Corte di Cassazione. Il ricorso è stato presentato il 02/05/2009. Il Consorzio è difeso dall'Avv. Carlo Sgrignuoli.
- Comune di Camerano per il pagamento ICI anno 2008 sulle aree edificabili di Via Salette per un importo richiesto dal Comune di circa 24.500 €; il giudizio è pendente presso la Commissione Tributaria Provinciale. Il Consorzio è difeso dall'Avv. Paolo Speciale e Dott. Taglioni.
- In data 16/12/2014 sono pervenuti dal Comune di Camerano ulteriori avvisi di accertamento per il pagamento ICI anni 2009, 2010 e 2011 sulle aree edificabili di Via Salette per un importo complessivo di 86.136,00 €. Si ritiene opportuno, alla stregua delle impugnative precedenti, proporre il ricorso avverso i suddetti avvisi di accertamento incaricando l'Avv. Paolo Speciale.

5.3.5. Vertenza "EDILGENGA"

Il contenzioso è nato a seguito delle delibera del Comitato Direttivo n. 4163 del 18/11/2013 con la quale si è dichiarata la decadenza della ditta assegnataria di un lotto edificabile in area ZIPA di Corinaldo.

Rispetto al provvedimento sono stati promossi dalla controparte due distinti procedimenti: uno di fronte al TAR Marche per l'annullamento della delibera richiamata e l'altro presso il Tribunale di Ancona per il riconoscimento dell'usucapione.

Si segnala che il TAR Marche non ha concesso la "sospensiva" e quindi si è in attesa del giudizio di merito.

Il Consorzio è difeso dall'Avv. Lucchetti.

6. POLITICA DEL PERSONALE

A tutto il personale, attualmente composto da n. 8 unità è stata inviata una lettera di preavviso di licenziamento comunicando i termini di preavviso previsti dai CCNLL Dipendenti e Dirigenti.

In base alle rispettive anzianità ed inquadramento, si prevede che la risoluzione dei rapporti di lavoro diverranno efficaci nel prossimo mese di febbraio per n. 3 unità, nel prossimo mese di maggio per ulteriori n. 3 unità e per i due dirigenti entro i mesi di giugno ed ottobre.

Per far fronte alla operatività seppur minima del Consorzio, si dovranno verificare le modalità più opportune per garantire gli adempimenti amministrativi e di legge.

7. FONTI DI FINANZIAMENTO

7.1. LINEE DI FINANZIAMENTO ATTIVE

Il Servizio di Cassa del Consorzio è gestito da UBI-BPA in forza del contratto Rep. 451 il quale prevede due distinte linee di finanziamento (art. 8) per complessivi 3.500.000 €, di cui 2.000.000 € erogati mediante l'apertura di un conto corrente ipotecario (scaduto il 12/09/2014) e 1.500.000 € mediante anticipazione di cassa senza garanzie (scaduto il 14/09/2014).

Il Commissario, con nota n. 62978 del 10/10/2014, all'atto dell'insediamento, ha provveduto a richiedere una moratoria per la durata dell'incarico per il rimborso delle rate capitali ed interessi relative alle linee di credito relative ai mutui erogati per la realizzazione del Centro Direzionale ZIPA di Jesi (originari 3.000.000 €), per l'acquisto dell'area di Camerano (originari 3.600.000 €) e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di Ostra area Camerano (originari € 500.000) nonché la conferma delle linee di credito relative al servizio di cassa con affidamento di € 1.500.000,00 e apertura di credito in c/c ipotecario di € 2.000.000,00, unitamente alla rimodulazione, per quest'ultima linea di finanziamento, dello spread.

7.2. CONTRIBUTO ANNUALE A CARICO DEI SOCI

Come si può evincere dal presente documento non verranno avviate attività di sviluppo di aree e verranno concluse le attività connesse al Centro DOCENS. Il Commissario, come già comunicato ai soci, sta procedendo unicamente all'esperimento delle procedure d'asta che sono già state avviate per la vendita delle aree di proprietà del Consorzio nello stato in cui oggi si trovano.

In tale situazione, atteso che le procedure di vendita produrranno effetti sul bilancio 2015, il Commissario ha individuato le fonti di finanziamento in stretto ossequio alle previsioni dell'art. 22 dello Statuto.

8. CONSIDERAZIONI FINALI

Per la predisposizione del bilancio in pareggio come previsto dall'art. 26 dello Statuto, accanto ai ricavi scaturenti dalla gestione del patrimonio immobiliare (canoni di locazione e di affitto), dell'attività di formazione in corso, si ritiene di dover procedere per gli anni 2014 e 2015 secondo due differenti strategie che scaturiscono dall'attuale situazione economica e finanziaria del Consorzio, dalla gestione commissariale nonché dai ricavi attesi dall'attuazione del piano di alienazioni che si è avviato i cui effetti si determineranno solamente a partire dal 2015.

E' di tutta evidenza che, in detta situazione, il Commissario Straordinario intende procedere in tempi rapidi, alla predisposizione del consuntivo 2014, con l'esito anche degli esperimenti di vendita fissati per gennaio 2015, onde avere poi dai soci indicazioni sul proprio mandato come peraltro emerso nell'assemblea consultiva del 03/11/2014.

ANNO 2014

Contributo annuale di dotazione ordinaria (art. 22 co. 1 p.to a) dello Statuto) per una somma complessiva di € 1.220.000,00 (euro UNMILIONEDUECENTOVENTIMILA/00) così ripartito:

▪ Provincia di Ancona	€ 526.308,00
▪ Comune di Ancona	€ 334.890,00
▪ Comune di Jesi	€ 191.418,00
▪ Comune di Corinaldo	€ 47.824,00
▪ Comune di Falconara	€ 47.824,00
▪ Comune di Ostra	€ 47.824,00
▪ Comune di Senigallia	€ 11.956,00
▪ Comune di Camerano	€ 11.956,00

ANNO 2015

Mezzi propri derivanti dalla vendita del patrimonio immobiliare del Consorzio (art. 22 co. 1 dello Statuto).

Jesi, 22/12/2014

IL DIRETTORE GENERALE
(Ing. Leonardo Leoni)

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
(Dott. Paolo Di Paolo)

AREA ZIPA DI ANCONA

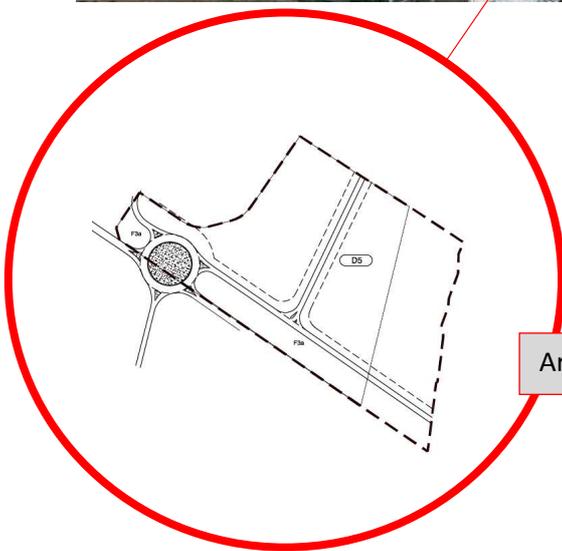


Vertenza ZIPA/DEMANIO

Esproprio ANAS-COMUNE DI ANCONA

Esproprio RFI

AREA ZIPA DI CAMERANO

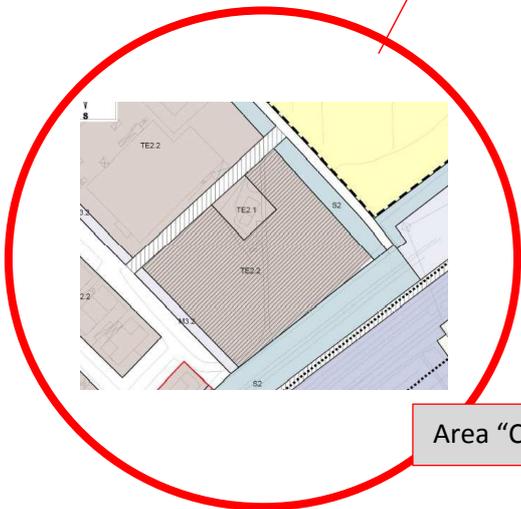
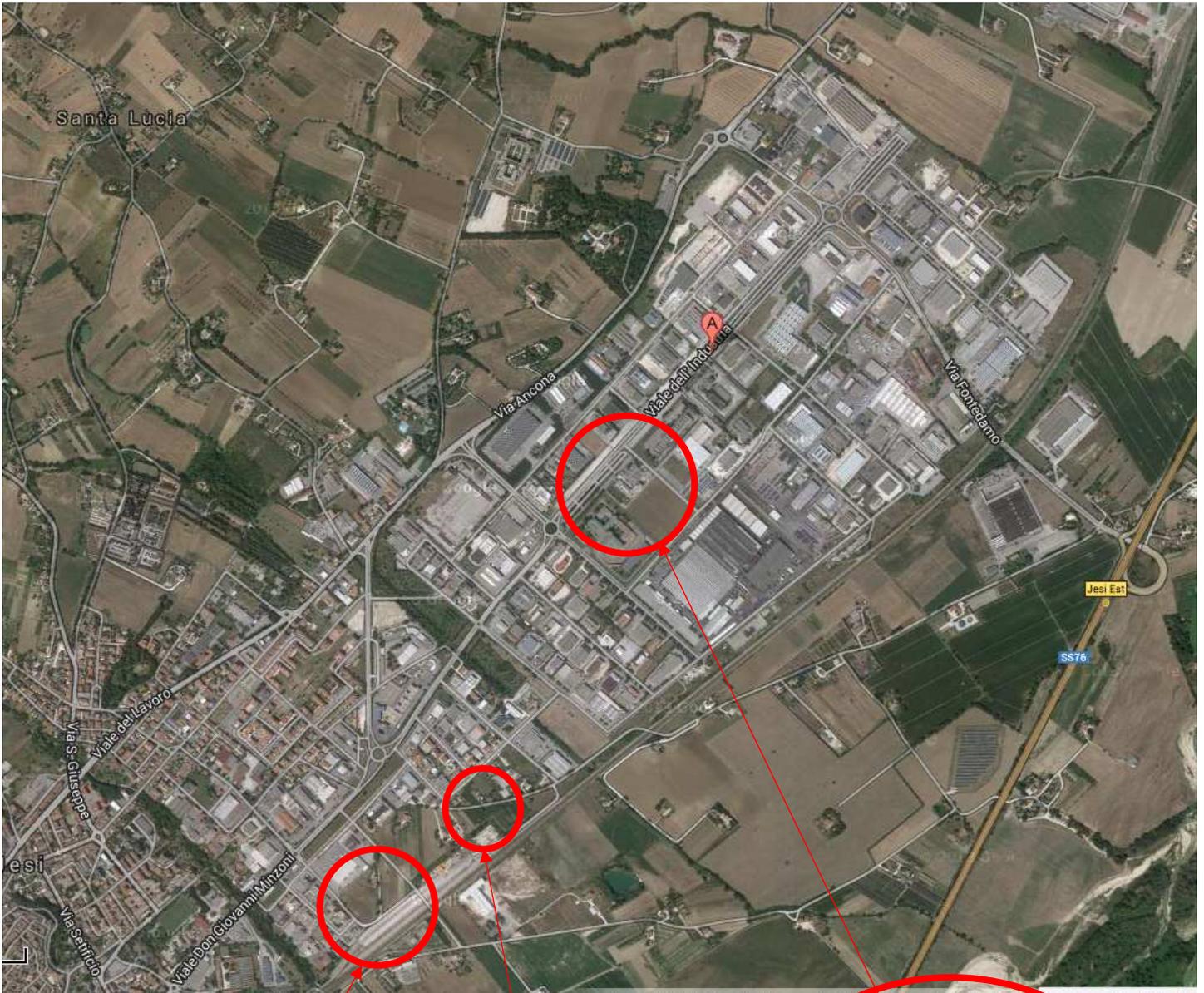


Area P.R.U.S.S.T. "Salette"

AREA ZIPA DI CASTELFIDARDO

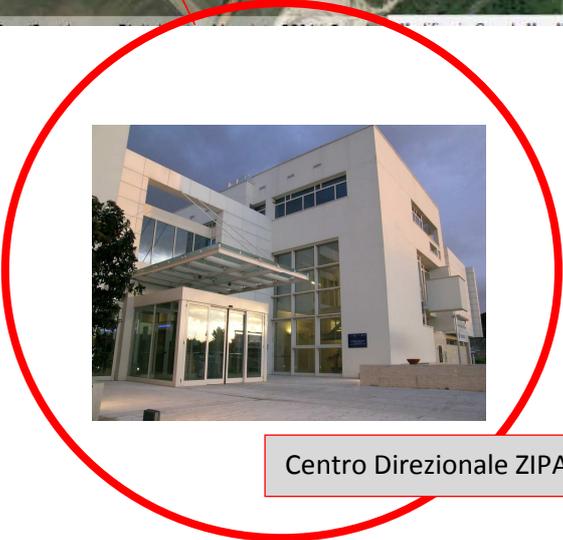


AREA ZIPA DI JESI



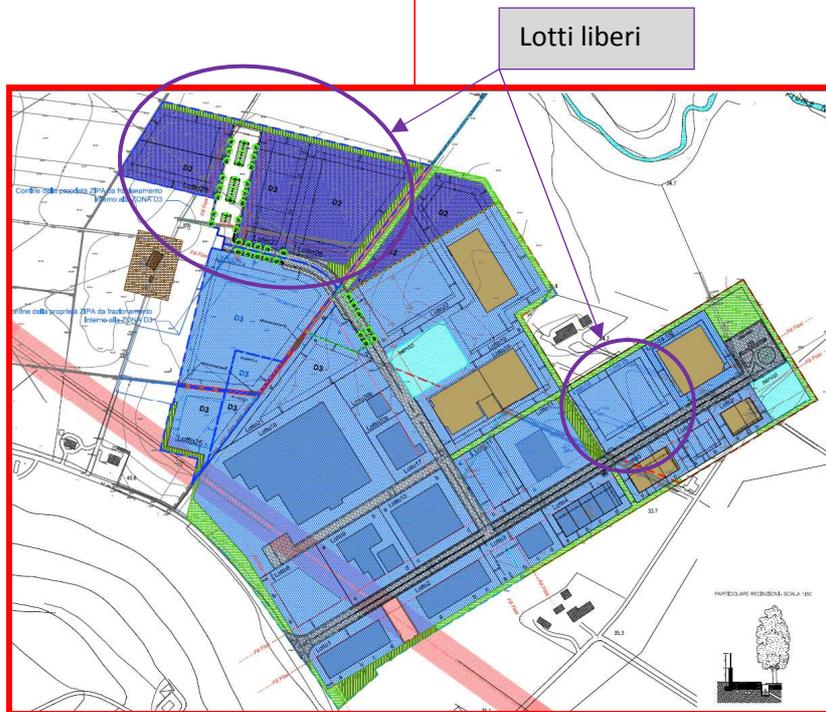
Area "Famiglioni"

Area "Cartiere Vecchie"



Centro Direzionale ZIPA

AREA ZIPA DI OSTRÀ



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La presente relazione illustrativa riassume in un unico documento la relazione del bilancio di previsione con i suoi allegati, dei flussi di cassa per il 2015, del bilancio pluriennale e del piano programma.

Ciò in quanto questi documenti sono strettamente collegati gli uni agli altri sia nei meccanismi finanziari che economici e risulta quindi maggiormente comprensibile la loro lettura e spiegazione simultanea.

Il Consorzio ZIPA, trasformato in base alla L.R. 48 del 19/11/1996, con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 200 del 29/12/1999 e s.m.i. risulta così composto:

Provincia di Ancona	quote n.	44
Comune di Ancona	quote n.	28
Comune di Jesi	quote n.	16
Comune di Falconara Marittima	quote n.	4
Comune di Ostra	quote n.	4
Comune di Corinaldo	quote n.	4
Comune di Senigallia	quote n.	1
Comune di Camerano	quote n.	1

Il Consorzio ha provveduto ad elaborare il proprio bilancio secondo quanto stabilito dagli artt. 25 e 26 del vigente Statuto e rappresentato con i seguenti documenti.

- Il Conto Economico del triennio è stato redatto secondo lo schema previsto dall'art. 2425 del Codice Civile, integrato da alcune voci che meglio evidenziano le operazioni di gestione, ed in conformità ai corretti principi contabili.
- Il piano degli Investimenti e dei finanziamenti evidenzia il momento finanziario della gestione del Consorzio, tenendo conto rispettivamente delle uscite e delle entrate.
- Il Cash - Flow redatto per l'anno 2015 rappresenta invece il risultato finanziario degli anni tenendo conto non solo degli esperimenti di vendita programmati, ma anche della gestione economica dell'Ente.

SCHEMA DEL PIANO PROGRAMMA 2014/2015

Nella fase attuale non sono previsti investimenti.

Le fonti di finanziamento (allegato n° 3) derivano dalle seguenti previsioni di entrate:

• Locazione uffici Centro Direzionale di Jesi	362.000,00
• Vendita lotti Ostra 3° comparto	463.423,00
• Vendita lotti Ostra 4° comparto - seconda parte	820.491,00

• Vendita lotti Ostra completamento	0,00
• Vendita lotti Corinaldo	1.026.000,00
• Vendita lotti Camerano – Salette - 1° comparto	0,00
• Vendita lotti Jesi – Cartiere Vecchie – 1° lotto	1.140.000,00
• Vendita lotti Jesi – Cartiere Vecchie – 2° lotto	0,00
• Vendita lotti Castelfidardo	0,00
Totale	3.811.914,00

SCHEMA DEL BILANCIO DI PREVISIONE 2014 E DEL BILANCIO PLURIENNALE 2014/2015

Tale schema, come specificato in precedenza, è trattato in modo unitario e gli anni 2014 e 2015 vengono messi a raffronto con l'ultimo bilancio consuntivo approvato (31.12.2013); un riassunto dei dati dell'esercizio in corso è riportato alla fine della presente relazione.

Ricavi

I ricavi riportati alla voce A1 sono determinati:

- dalle vendite di aree e fabbricati, meglio evidenziati nello schema delle fonti di finanziamento dove gli stessi sono analiticamente elencati per singolo esercizio (All. 3);
- dalla gestione del Centro Docens;
- da istruttoria pratica per rilascio autorizzazioni alle Aziende insediate.

I ricavi riportati alla voce A5 sono determinati:

- contributo annuale dei soci ai sensi dell'art. 22 dello Statuto;
- corsi di formazione finanziati gestiti dal Centro Docens;
- proventi diversi (totem Centro Direzionale, antenna WI-FI, GSE, ecc.);
- fitti attivi per locazione uffici Centro Direzionale e affitto fondi rustici di Corinaldo; gli importi annui attuali sono i seguenti (Quanta € 11.918,76 – A.T.A. € 38.856,36 – Multiservizi € 11.044,92 – Progetto Jesi € 15.842,40 – Oikos € 12.464,64 – IMT € 10.988,52 – IME € 26.905,08 – Valoritalia € 7.894,44 – Pavoni € 25.338,84 – Augusto € 11.615,64 – Fondi rustici € 13.151,81) tenuto conto che gli importi nell'anno 2015 subiranno delle variazioni ad oggi solo in parte determinabili, ovvero n. 2 uffici entro il corrente anno verranno liberati.

Rimanenze

Le rimanenze sono state calcolate partendo dai valori al 31.12.2012 ed evidenziando per ogni esercizio gli acquisti, i costi incrementativi e le vendite.

In considerazione del particolare momento di difficoltà che il Consorzio ZIPA sta vivendo, non si ritiene opportuno capitalizzare i costi del personale tecnico e gli interessi passivi sul mutuo acceso per l'acquisto delle aree di Camerano.

L'analisi specifica è evidenziata negli allegati n° 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13.

Altri ricavi e proventi

Sono qui considerate principalmente le entrate derivanti dalla locazione di uffici all'interno del Centro Direzionale di Jesi, dal contributo GSE "conto energia" per la produzione di energia elettrica da impianto fotovoltaico, finanziamenti F.S.E. per la gestione di corsi di formazione ed altri progetti realizzati dal Centro Docens.

Costi della produzione

I costi di urbanizzazione vengono imputati man mano che si sostengono, salvo i casi in cui si effettuano vendite ancor prima di completare l'intervento. In quest'ultima ipotesi infatti i costi vengono attribuiti nell'anno in cui viene effettuata la prima vendita, per assecondare il principio contabile della correlazione tra costi e ricavi.

Per quanto riguarda le spese relative al completamento dell'area di Corinaldo, essendo già state effettuate le prime vendite negli anni passati, si continua ad imputare tali costi man mano che si sostengono.

La voce "debito per opere da realizzare Ostra 3", si riferisce a tutti quei costi imputati in funzione delle vendite effettuate nell'anno, anche se non ancora sostenuti, per le motivazioni sopra riportate.

Costi per servizi

I costi per servizi (B7) sono di facile comprensione in quanto riguardano la gestione corrente dell'Ente e sono tutti elencati analiticamente.

Tra i "compensi a terzi" vi è una previsione per le eventuali professionalità necessarie alla gestione minimale del Consorzio.

Costi per il personale

Il costo del personale (B9) tiene conto di tutte le spese da sostenere in ottemperanza ai contratti di lavoro vigenti; il tutto è analiticamente evidenziato nell'allegato n° 13, il quale riporta il costo per ogni singolo dipendente.

Il 4 novembre sono state inviate a tutti i dipendenti le lettere di preavviso di licenziamento che avranno effetto, in base agli inquadramenti contrattuali, nel corso del 2015

Ammortamenti e svalutazioni

Gli ammortamenti previsti alla voce B10 sono stati calcolati sulla base dei coefficienti stabiliti dalla normativa fiscale; tali aliquote rispecchiano l'effettivo utilizzo dei beni.

Accantonamenti per rischi

L'accantonamento di € 200.000,00 riguarda spese legali per le vertenze ancora in corso meglio descritte nel Piano Programma.

Oneri diversi di gestione

Sono analiticamente evidenziati; gli importi più rilevanti sono per quote associative e più precisamente per l'adesione alla F.I.C.E.I. (Federazione Italiana ed Enti di Industrializzazione) alla quale è stata comunicato il recesso a decorrere dal 2015 e per spese condominiali del Centro Direzionale di Jesi.

Proventi e oneri finanziari

Si rileva in modo particolare gli interessi passivi bancari determinati in base ai risultati del cash-flow.

Per quanto riguarda gli interessi passivi sui mutui si rinvia al prospetto allegato n. 14, precisando che gli interessi relativi ai finanziamenti per l'acquisto delle aree, pur essendo esposti tra i costi della produzione (B6 materie prime, sussidiarie, di merci), a decorrere dall'anno 2014 non sono stati capitalizzati a causa del particolare momento che il Consorzio sta attraversando, venendo meno quindi i presupposti per la realizzazione degli interventi in precedenza programmati.

Imposte sul reddito di esercizio

Si è provveduto a calcolare le imposte sul reddito in base alle aliquote di legge attualmente in vigore (IRES 27,5% ed IRAP 4,13%), tenuto conto delle difficoltà operative nel determinare oggi le variazioni che interverranno già a partire dal 2015 in particolar modo per il calcolo dell'IRAP.

Nella determinazione dell'imposta IRES si è tenuto conto del recupero delle perdite fiscali degli anni precedenti nella misura dell'80% consentita dalla normativa.

FABBISOGNO ANNUALE DI CASSA 2015

Il rendiconto del fabbisogno annuale di cassa analizza in maniera prospettica i flussi positivi, per quanto riguarda le entrate monetarie ed i flussi negativi per quanto riguarda le uscite monetarie; tale rendiconto, riportato negli allegati n° 15-16, riflette i dati riportati nel prospetto degli interventi e in quello delle fonti di finanziamento ed inoltre è correlato alle altre entrate e uscite derivanti dal conto economico.

DATI RELATIVI ALL'ESERCIZIO IN CORSO

Di seguito riportiamo i dati rilevati dal bilancio redatto in data 01/10/2014 relativi al periodo 01/01/14 – 01/10/2014 elaborato in sede di nomina del Commissario straordinario.

I dati più significativi sono i seguenti:

A) Valore della produzione	€	247.657,65
B) Costi della produzione	€	-1.051.412,49
C) Proventi e oneri finanziari	€	-101.408,27

E) Proventi e oneri straordinari	€	<u>3.426,77</u>
Utile (perdita) prima delle imposte	€	(901.736,34)
Imposte sul reddito	€	<u>0,00</u>
Utile (Perdita) d'esercizio	€	(901.736,34)

Jesi, 22/12/2014

IL DIRETTORE GENERALE
(Ing. Leonardo Leoni)

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
(Dott. Paolo Di Paolo)

	CONTO ECONOMICO	consuntivo anno 2013	consuntivo 01/10/2014	preventivo anno 2014	preventivo anno 2015
A	VALORE DELLA PRODUZIONE	789.486,77	247.657,65	1.520.088,76	1.384.733,69
1	Ricavi delle vendite	28.547,70	14.712,70	19.500,00	3.453.914,00
	ricavi delle vendite aree e fabbricati	-	-	-	3.449.914,00
	ricavi per gestione appalti	-	-	-	-
	ricavi A.P.E.A.	-	-	-	-
	ricavi per prestazioni tecniche	-	-	-	-
	ricavi Centro Docens	19.824,70	10.912,70	14.000,00	2.000,00
	ricavi per istruttoria pratica	8.723,00	3.800,00	5.500,00	2.000,00
2	Variaz.rimanenze	326.271,06	16.144,82	16.102,94	2.253.180,31
	rimanenze iniziali	11.805.759,73	12.007.349,84	12.007.349,84	12.023.452,78
	rimanenze finali	12.132.030,79	12.023.494,66	12.023.452,78	9.770.272,47
3	variaz.lavori in corso su ordinazione	-	-	-	-
4	Incres. Imm. per lavori interni	-	-	-	-
5	Altri ricavi e proventi	434.668,01	216.800,13	1.484.485,82	184.000,00
	ricavi diversi	7.782,22	24.345,61	25.000,00	7.000,00
	contributo GSE conto energia	6.483,16	5.470,37	7.000,00	7.000,00
	contributo Enti Consorziati	-	-	1.220.000,00	-
	Finanziamenti F.S.E.	221.503,38	40.485,82	40.485,82	-
	fitti attivi	196.693,90	146.141,20	192.000,00	170.000,00
	rimborso spese contrattuali	2.205,35	357,13	-	-
B	COSTI DELLA PRODUZIONE	1.457.946,86	1.051.412,49	1.329.169,33	810.461,46
6	Materie prime, sussidiarie, di merci	259.209,27	90.518,46	113.068,00	263.051,41
	Acq.-lavori-consul.su aree-fabbricati	159.575,03	19.832,51	20.000,00	-
	Interessi pass.su acquisto aree	94.144,78	69.218,96	91.068,00	76.318,33
	Debito per opere da realizzare ostra 3	-	-	-	186.033,08
	materiale per ufficio	4.109,84	1.028,27	1.500,00	500,00
	carburanti	1.379,62	438,72	500,00	200,00
7	Costi per servizi	405.974,46	153.865,79	192.950,00	122.220,00
	telefoniche	4.785,20	3.419,68	4.500,00	4.000,00
	postali	4.685,16	664,55	700,00	500,00
	buoni pasto	6.563,61	3.591,00	5.000,00	2.000,00
	vigilanza	-	-	-	-
	acqua	785,84	102,88	150,00	120,00
	energia elettrica	7.377,43	4.509,43	6.000,00	5.500,00
	riscaldamento	2.650,66	803,20	2.500,00	2.000,00
	canoni assistenza	10.071,37	7.042,12	9.000,00	7.500,00
	compenzi a terzi	96.045,56	46.863,24	55.000,00	45.000,00
	pulizie locali	6.877,04	4.044,00	5.000,00	2.500,00
	compensi occasionali	500,00	-	-	-
	compensi a revisori	20.630,06	14.390,00	20.000,00	5.000,00
	manutenzioni e riparazioni	6.075,64	4.534,46	5.000,00	5.000,00
	compenso a consiglieri/commissario	54.314,71	17.665,68	22.000,00	10.000,00
	assicurazioni	15.683,58	15.894,14	22.000,00	20.000,00
	automezzi	3.416,10	1.663,52	2.000,00	1.500,00
	manutenzione area verde	2.861,39	2.025,00	2.500,00	-
	trasporti	23,86	52,16	100,00	100,00
	servizi da terzi	8.300,07	788,02	1.000,00	1.000,00
	contributi inps collaboratori	6.204,93	2.403,53	-	-
	compensi per collaborazioni	-	-	-	-
	gettoni presenza Consiglio Generale	-	-	-	-
	spese di pubblicità	21.561,50	13.500,00	20.000,00	10.000,00
	spese di rapp.za/ristoranti/convegni	2.918,88	562,10	500,00	-
	spese per trasferte/vitto/alloggio dip.	1.803,53	587,12	1.000,00	500,00
	aggiornamento professionale dipendenti	238,00	-	-	-
	Spese x corsi di formazione finanziati	121.600,34	8.759,96	9.000,00	-
	Costi A.P.E.A.	-	-	-	-
	Studi e progetti per nuove iniziative	-	-	-	-
8	Per godimento beni di terzi	-	-	-	-
	affitti e locazioni	-	-	-	-

9	Per il personale	551.640,54	370.829,62	520.201,73	214.190,05
	stipendi	411.220,30	272.057,21	370.243,26	157.285,24
	oneri sociali	91.962,52	66.504,39	105.454,60	30.742,91
	TFR	37.673,83	23.898,28	36.003,87	22.161,90
	altri costi	10.783,89	8.369,74	8.500,00	4.000,00
10	Amm.ti e svalutazioni	154.542,55	138.417,60	176.049,60	149.500,00
	amm.to imm.ni immateriali	4.736,56	3.241,37	4.500,00	4.500,00
	amm.to delle immob.materiali	149.805,99	108.626,63	145.000,00	145.000,00
	svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo		26.549,60	26.549,60	
12	Accantonamenti per rischi	-	200.000,00	200.000,00	-
	rischi controversie legali in corso	-	200.000,00	200.000,00	-
	accanton. Art.12 DPR 207/2010 3% lavori (a)	-	-	-	-
14	Oneri diversi di gestione	86.560,04	97.781,02	126.900,00	61.500,00
	abbonamenti riviste e libri	2.000,75	439,24	500,00	-
	valori bollati	1.439,27	390,00	500,00	500,00
	beni amm.li inf.euro 516,46	-	-	-	-
	tributi locali	3.106,04	2.035,06	2.800,00	2.800,00
	spese generali ed economali	1.549,98	721,91	800,00	500,00
	erogazioni liberali	-	-	-	-
	costi non deducibili	-	-	100,00	100,00
	quote associative	16.030,00	8.280,05	11.100,00	-
	spese condominiali Centro Direzionale	50.820,75	35.201,10	57.000,00	50.000,00
	omaggi e regalie	-	-	-	-
	minusvalenze	-	-	100,00	100,00
	perdite su crediti	484,00	-	500,00	500,00
	spese bancarie	2.929,06	2.617,74	3.500,00	3.500,00
	imposte e tasse	8.220,19	48.095,92	50.000,00	3.500,00
	spese x corsi di formazione finanziati	-	-	-	-
C	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	- 62.185,90	- 101.408,27	- 138.956,34	- 124.090,40
16	Interessi e altri proventi finaziari	16.956,48	849,39	900,00	100,00
	interessi su crediti	16.725,41	839,33	800,00	-
	interessi su depositi bancari	-	-	-	-
	altri interessi e proventi	231,07	10,06	100,00	100,00
17	interessi e altri oneri finanziari	79.142,38	102.257,66	139.856,34	124.190,40
	interessi passivi bancari	59.383,36	84.433,83	112.000,00	105.000,00
	interessi passivi su mutui	19.632,91	13.378,00	21.856,34	17.690,40
	altri interessi e oneri finanziari	126,11	4.445,83	6.000,00	1.500,00
D	RETTIF.VALORE ATTIVITA' FINANZ.	-	-	-	-
18	Rivalutazioni	-	-	-	-
	immobilizzazioni finanziarie	-	-	-	-
19	Svalutazioni	-	-	-	-
	immobilizzazioni finanziarie	-	-	-	-
E	PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	306.114,70	3.426,77	-	-
20	Proventi	306.186,69	501.290,54	-	-
	sopravvenienze attive	306.186,69	501.290,54	-	-
21	Oneri	71,99	497.863,77	-	-
	sopravvenienze passive	71,99	497.863,77	-	-
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	- 424.531,29	- 901.736,34	51.963,09	450.181,83
22	Imposte sul reddito e irap (b)	77.262,22	-	46.228,75	54.043,39
	Ires	49.500,00	-	15.451,12	24.779,76
	Irap	27.762,22	-	30.777,63	29.263,62
23	UTILE DI ESERCIZIO	- 501.793,51	- 901.736,34	5.734,34	396.138,45

(a) Non vengono rilevati gli accantonamenti per accordi bonari sugli appalti pubblici di durata breve e comunque realizzati nell'arco dell'esercizio, si tiene tuttavia conto del possibile costo nei quadri economici delle opere e pertanto come valore d'investimento.

(b) Per semplificazione di calcolo, nel bilancio di previsione non vengono valorizzate le imposte anticipate e differite, si tiene conto pertanto di quest'ultime solo sul bilancio consuntivo.

N.	descriz.intervento	2014	2015	totale
1	Area Zipa di Ostra - 4° comparto - seconda parte			
	acquisto area			0,00
	opere di urbanizzazione			0,00
	manutenzioni			0,00
2	Area Zipa di Ostra 5° comparto			
	opzione per acquisto area			0,00
	studi/progettazione/spese tecniche att.preliminari			0,00
	acquisto area			0,00
	opere di urbanizzazione			0,00
	manutenzioni			0,00
3	Area Zipa di Corinaldo			0,00
	opere di urbanizzazione			0,00
	manutenzioni			0,00
4	Camerano "Salette" - 1° comparto			0,00
	acquisto area			0,00
	opere di urbanizzazione			0,00
	manutenzioni			0,00
5	Jesi - Cartiere Vecchie - 1° lotto			0,00
	acquisto area			0,00
	opere di urbanizzazione			0,00
	manutenzioni			0,00
6	Imm.materiali (attrezz.,computer,arredi,varie)			0,00
7	Piano regolatore consortile-spese tecniche			0,00
8	Studi e progetti per nuove iniziative			0,00
9	A.P.E.A. - Jesi			
	Manutenzione aree verdi			0,00
	Progetto Mobility Manager - studio/realizzazione			0,00
	Progetto Energy Manager - studio/realizzazione			0,00
	Progetto banda larga - studio/realizzazione			0,00
10	A.P.E.A. - Ostra			0,00
	Manutenzioni aree verdi			0,00
	totale interventi	0,00	0,00	0,00

N.	fonti di finanziamento	2014	2015	totale
1	Area Zipa di Jesi 1° comparto-C.D. 2° lotto-locazione	192.000,00		192.000,00
	Area Zipa di Jesi 1° comparto-C.D. 2° lotto-locazione		170.000,00	170.000,00
	Area Zipa di Jesi 1° comparto-C.D. 2° lotto-locazione			-
2	Area Zipa di Ostra 3° comparto - vendita lotti			
	mq			-
	mq 10.414		463.423,00	463.423,00
				-
3	Area Zipa di Ostra 4° comparto seconda parte - vendita lotti			
	mq.			-
	mq. 18.438		820.491,00	820.491,00
	mq. 23.696			-
4	Area zipa di Ostra - completamento			
	mq. 10362			-
				-
				-
5	Area Zipa di Corinaldo - prov. vendita lotti ind./art.			
	mq.			-
	mq. 18.000		1.026.000,00	1.026.000,00
	mq. 30.000			-
	Contributo Consorzio S.M. Piano			-
6	Area Zipa Camerano "Salette" 1° comparto			
	Provincia - finanziamento rotatoria			-
	Mutuo per opere di urbanizzazione			-
	Caparre per assegnazione lotti			-
	Vendita intero comparto			-
				-
7	Area di Jesi . Cartiere Vecchie 1° lotto			
	Finanziamenti da terzi			-
	Vendita lotti art./ind./comm./dir. Mq.			-
	Vendita lotti art./ind./comm./dir. Mq. 15455		1.140.000,00	1.140.000,00
	Vendita lotti art./ind./comm./dir. Mq.			-
8	Area di Jesi . Cartiere Vecchie 2° lotto			
	Finanziamenti da terzi			-
	Vendita lotti art./ind./comm./dir. Mq.			-
	Vendita lotti art./ind./comm./dir. Mq.			-
	Vendita lotti art./ind./comm./dir. Mq. 3250			-
9	Area di Castelfidardo			
	Vendita lotti art./ind./comm./dir. Mq. 4790			-
	TOTALE	192.000,00	3.619.914,00	3.811.914,00

AREA ZIPA JESI 1° COMPARTO-CENTRO DIREZIONALE 2° LOTTO

S.U.L. Totale mq.	6.903		
S.U.L. condominiale non vendibile mq.		1.275	
S.U.L. CAMST centrale termica		54	
S.U.L. vendibile (P.I.+P.T.+1°+2°) mq.			5.184
S.U.L. Centro Docens mq.		391	
Totale superficie vendibile mq.			5.184
Millesimi vendibili al 31/12/2012			75,23

Area zipa Jesi 1° comparto-Centro Direzionale - anno 2013

S.U.L. vendibile al 31/12/12 millesimi	75,23		Sup.venduta
Ipotesi di vendita/locazione anno 2013 millesimi	75,23	0,00%	-
Valore delle rimanenze anno 2012 euro	611.137,18		
Costi incrementativi sostenuti dal 01/01/13 al 30/09/13	7.000,00		
Costi incrementativi previsti dal 01/10/13 al 31/12/13	513,29		
Costo tecnico anno 2013	-		
Interessi c/c anno 2013	-		
TOTALE	618.650,47		
	Costo sup. vend.	Millesimi vendibile	Costo/millesimo
Costo/millesimo S.U.L. vendibile	618.650,47	75,23	8.223,45
	Costo/millesimo	millesimi venduti	Costo del vend.
Costo del venduto anno 2013	8.223,45	-	-
	Costo sup. vend.	Costo del vend.	Rimanenze
Valore delle rimanenze anno 2013 euro	618.650,47	-	618.650,47
	millesimi iniziali	millesimi venduti	millesimi residui
		-	-
Millesimi vendibili (PT+1°+2°+ S.V. P.I.)residui	75,23	-	75,23
	-	-	-
Totale S.U.L. vendibile al 31/12/2013 millesimi			75,23

Area zipa Jesi 1° comparto-Centro Direzionale - anno 2014

S.U.L. vendibile al 31/12/13 millesimi	75,23		Sup.venduta
Ipotesi di vendita/locazione anno 2014 millesimi	75,23	0,00%	-
Valore rimanenze al 31/12/13	618.650,47		
Acquisti			
Costo di costruzione edificio			
Oneri urbanizzaz.prim./sec./costo costruzione, ecc.			
Costo tecnico	-		
Interessi c/c	-		
Interessi mutuo	-		
TOTALE	618.650,47		
	Costo sup. vend.	Millesimi vendibile	Costo/millesimo
Costo/millesimi S.U.L. vendibile	618.650,47	75,23	8.223,45
	Costo/millesimo	millesimi venduti	Costo del vend.
Costo del venduto anno 2014	8.223,45	-	-
	Costo sup. vend.	Costo del vend.	Rimanenze
Valore delle rimanenze anno 2014 euro	618.650,47	-	618.650,47
	millesimi iniziali	millesimi venduti	millesimi residui
		-	-
Millesimi vendibili (PT+1°+2°+ S.V. P.I.)residui	75,23	-	75,23
Totale S.U.L. vendibile al 31/12/2014 millesimi			75,23

Area zipa Jesi 1° comparto-Centro Direzionale - anno 2015

S.U.L. vendibile 31/12/14 millesimi	75,23		Sup.venduta
Ipotesi di vendita/locazione anno 2015 millesimi	75,23	0,00%	-
Valore rimanenze al 31/12/2014	618.650,47		
Acquisti	-		
Costo di costruzione edificio	-		
Oneri urbanizzaz.prim./sec./costo costruzione, ecc.	-		
Recupero quote urbanizzazione primaria	-		
Costo tecnico	-		
Interessi c/c	-		
Interessi mutuo	-		
TOTALE	618.650,47		
	Costo sup. vend.	Millesimi vendibile	Costo/millesimo
Costo/millesimo S.U.L. vendibile	618.650,47	75,23	8.223,45
	Costo/millesimo	millesimi venduti	Costo del vend.
Costo del venduto anno 2015	8.223,45	-	-
	Costo sup. vend.	Costo del vend.	Rimanenze
Valore delle rimanenze anno 2015 euro	618.650,47	-	618.650,47
	millesimi iniziali	millesimi venduti	millesimi residui
	-	-	-
Millesimi vendibili (PT+1°+2°+ S.V. P.I.)residui	75,23	-	75,23
	-	-	-
Totale S.U.L. vendibile al 31/12/2015 millesimi			75,23

ZIPA OSTRA - 3° COMPARTO

Superficie territoriale mq.	105.963		
Superficie da cedere al Comune di Ostra mq.	30.650		
Superficie fondiaria artigianale vendibile mq.	-		
Superficie fondiaria art./ind./comm./direz. mq.	75.313		
Superficie fondiaria direzionale vendibile mq.	-		
Totale superficie vendibile mq.	75.313		
	artigianale	ind./comm./dir.	direzionale
Superficie venduta mq.	-	64.899	-
SITUAZIONE ATTUALE	-	10.414	-
Superficie vendibile al 31/12/2012			10.414

Area zipa Ostra 3° comparto - anno 2013

Superficie fondiaria vendibile al 31/12/12 mq.	10.414		Sup.venduta
Ipotesi di vendita sup.ind./comm./dir. anno 2013 mq.	10.414	0,00%	-
Valore delle rimanenze anno 2012 euro	92.780,97		
Costi incrementativi sostenuti dal 01/01/13 al 30/09/13	680,00		
Costi incrementativi previsti dal 01/10/13 al 31/12/13	400,00		
Costo tecnico	-		
Interessi	-		
Opere di urbanizzazione			
TOTALE	93.860,97		
	Costo aree vend.	Sup.vendibile	Costo al mq.
Costo al mq. Superficie vendibile	93.860,97	10.414	9,01
	Costo al mq.	Sup.venduta	Costo del vend.
Costo del venduto anno 2013	9,01	-	-
	Costo aree vend.	Costo del vend.	Rimanenze
Valore delle rimanenze anno 2013 euro	93.860,97	-	93.860,97
	Sup.iniziale	Sup.venduta	Sup.residua
Superf. fond.artig.vendibile residua al 31/12/2013 mq.	-	-	-
Sup. ind./com./dir. Vendib. Resid. al 31/12/2013 mq.	10.414	-	10.414
Superf. fond.direz.vendibile residua al 31/12/2013 mq.	-	-	-
Totale della superficie vendibile al 31/12/2013 mq.			10.414

Area zipa Ostra 3° comparto - anno 2014

Superficie fondiaria vendibile al 31/12/13 mq.	10.414		Sup.venduta
Ipotesi di vendita sup.ind./comm./dir. anno 2014 mq.	10.414	0,00%	-
Valore rimanenze al 31/12/13	93.860,97		
Acquisto area	-		
Opere di urbanizzazione primaria	-		
Oneri urbanizzazione secondaria	-		
Recupero quote urbanizzazione primaria	-		
Costo tecnico	-		
Interessi finanziamenti da terzi	-		
Studio fattibilità	-		
TOTALE	93.860,97		
	Costo aree vend.	Sup.vendibile	Costo al mq.
Costo al mq. Superficie vendibile	93.860,97	10.414	9,01
	Costo al mq.	Sup.venduta	Costo del vend.
Costo del venduto anno 2014	9,01	-	-
	Costo aree vend.	Costo del vend.	Rimanenze
Valore delle rimanenze anno 2014 euro	93.860,97	-	93.860,97
	Sup.iniziale	Sup.venduta	Sup.residua
Superf. fond.artig.vendibile residua al 31/12/2014 mq.	-	-	-
Sup. ind./com./dir. Vendib. Resid. al 31/12/2014 mq.	10.414	-	10.414
Superf. fond.direz.vendibile residua al 31/12/2014 mq.	-	-	-
Totale della superficie vendibile al 31/12/2014 mq.			10.414

Area zipa Ostra 3° comparto - anno 2015

Superficie fondiaria vendibile al 31/12/2014 mq.	10.414		Sup.venduta
Ipotesi di vendita sup.ind./comm./dir. anno 2015 mq.	10.414	100,00%	10.414
Valore rimanenze al 31/12/2014	93.860,97		
Acquisto area	-		
Opere di urbanizzazione primaria	-		
Oneri urbanizzazione secondaria	-		
Recupero quote urbanizzazione primaria	-		
Costo tecnico	-		
Interessi finanziamenti da terzi	-		
Interessi mutuo	-		
TOTALE	93.860,97		
	Costo aree vend.	Sup.vendibile	Costo al mq.
Costo al mq. Superficie vendibile	93.860,97	10.414	9,01
	Costo al mq.	Sup.venduta	Costo del vend.
Costo del venduto anno 2015	9,01	10.414	93.860,97
	Costo aree vend.	Costo del vend.	Rimanenze
Valore delle rimanenze anno 2015 euro	93.860,97	93.861	-
	Sup.iniziale	Sup.venduta	Sup.residua
Superf. fond.artig.vendibile residua al 31/12/2015 mq.	-	-	-
Sup. ind./com./dir. Vendib. Resid. al 31/12/2015 mq.	10.414	10.414	-
Superf. fond.direz.vendibile residua al 31/12/2015 mq.	-	-	-
Totale della superficie vendibile al 31/12/2015 mq.	-	-	-

AREA ZIPA OSTRA - 4° comparto seconda parte

Superficie territoriale mq.	92.156		
Superficie da cedere al Comune di Ostra mq.		16.835	
Superficie fondiaria artigianale vendibile mq.			-
Superficie fondiaria art./ind./comm./direz. mq.			75.321
Superficie fondiaria direzionale vendibile mq.			-
Totale superficie vendibile mq.			75.321
	artigianale	ind./comm./dir.	direzionale
Superficie venduta mq.	-	33.187	-
SITUAZIONE ATTUALE	-	42.134	-
Superficie vendibile al 31/12/2012			42.134

Area zipa Ostra 4° comparto seconda parte - anno 2013

Superficie fondiaria vendibile al 31/12/12 mq.	42.134		Sup.venduta
Ipotesi di vendita sup.ind./comm./dir. anno 2013 mq.	42.134	0%	-
Valore delle rimanenze anno 2012 euro	1.424.229,30		
Costi incrementativi sostenuti dal 01/01/13 al 30/09/13	2.025,00		
Costi incrementativi previsti dal 01/10/13 al 31/12/13	67.632,89		
Costo tecnico	-		
Interessi	-		
TOTALE	1.493.887,19		
	Costo aree vend.	Sup.vendibile	Costo al mq.
Costo al mq. Superficie vendibile	1.493.887,19	42.134	35,46
	Costo al mq.	Sup.venduta	Costo del vend.
Costo del venduto anno 2013	35,46	-	-
	Costo aree vend.	Costo del vend.	Rimanenze
Valore delle rimanenze anno 2013 euro	1.493.887,19	-	1.493.887,19
	Sup.iniziale	Sup.venduta	Sup.residua
Superf. fond.artig.vendibile residua al 31/12/2013 mq.	-	-	-
Sup. ind./com./dir. Vendib. Resid. al 31/12/2013 mq.	42.134	-	42.134
Superf. fond.direz.vendibile residua al 31/12/2013 mq.	-	-	-
Totale della superficie vendibile al 31/12/2013 mq.			42.134

Area zipa Ostra 4° comparto seconda parte - anno 2014

Superficie fondiaria vendibile al 31/12/13 mq.	42.134		Sup.venduta
Ipotesi di vendita sup.ind./comm./dir. anno 2014 mq.	42.134	0,00%	-
Valore rimanenze al 31/12/13	1.493.887,19		
Acquisto area			
Opere di urbanizzazione primaria	12.778,30		
Oneri urbanizzazione secondaria	-		
Recupero quote urbanizzazione primaria	-		
Costo tecnico	-		
Interessi finanziamenti da terzi			
Studio fattibilità			
TOTALE	1.506.665,49		
	Costo aree vend.	Sup.vendibile	Costo al mq.
Costo al mq. Superficie vendibile	1.506.665,49	42.134	35,76
	Costo al mq.	Sup.venduta	Costo del vend.
Costo del venduto anno 2014	35,76	-	-
	Costo aree vend.	Costo del vend.	Rimanenze
Valore delle rimanenze anno 2014 euro	1.506.665,49	-	1.506.665,49
	Sup.iniziale	Sup.venduta	Sup.residua
Superf. fond.artig.vendibile residua al 31/12/2014 mq.	-	-	-
Sup. ind./com./dir. Vendib. Resid. al 31/12/2014 mq.	42.134	-	42.134
Superf. fond.direz.vendibile residua al 31/12/2014 mq.	-	-	-
Totale della superficie vendibile al 31/12/2014 mq.			42.134

Area zipa Ostra 4° comparto seconda parte - anno 2015

Superficie fondiaria vendibile al 31/12/2014 mq.	42.134		Sup.venduta
Ipotesi di vendita sup.ind./comm./dir. anno 2015 mq.	42.134	43,76%	18.438
Valore rimanenze al 31/12/2014	1.506.665,49		
Acquisto area			
Opere di urbanizzazione primaria	-		
Oneri urbanizzazione secondaria	-		
Recupero quote urbanizzazione primaria	-		
Costo tecnico	-		
Interessi finanziamenti da terzi			
Interessi mutuo	-		
TOTALE	1.506.665,49		
	Costo aree vend.	Sup.vendibile	Costo al mq.
Costo al mq. Superficie vendibile	1.506.665,49	42.134	35,76
	Costo al mq.	Sup.venduta	Costo del vend.
Costo del venduto anno 2015	35,76	18.438	659.317
	Costo aree vend.	Costo del vend.	Rimanenze
Valore delle rimanenze anno 2015 euro	1.506.665,49	659.317	847.348,67
	Sup.iniziale	Sup.venduta	Sup.residua
Superf. fond.artig.vendibile residua al 31/12/2015 mq.	-	-	-
Sup. ind./com./dir. Vendib. Resid. al 31/12/2015 mq.	42.134	18.438	23.696
Superf. fond.direz.vendibile residua al 31/12/2015 mq.	-	-	-
Totale della superficie vendibile al 31/12/2015 mq.			23.696

AREA ZIPA OSTRA - completamento

Superficie territoriale mq.	10.362		
Superficie da cedere al Comune di Ostra mq.			-
Superficie fondiaria artigianale vendibile mq.			-
Superficie fondiaria art./ind./comm./direz. mq.			10.362
Superficie fondiaria direzionale vendibile mq.			-
Totale superficie vendibile mq.			10.362
	artigianale	ind./comm./dir.	direzionale
Superficie venduta mq.	-	-	-
SITUAZIONE ATTUALE	-	10.362	-
Superficie vendibile al 31/12/2012			10.362

Area zipa Ostra completamento - anno 2013

Superficie fondiaria vendibile al 31/12/12 mq.	10.362		Sup.venduta
Ipotesi di vendita sup.ind./comm./dir. anno 2013 mq.	10.362	0%	-
Valore delle rimanenze anno 2012 euro	97.498,06		
Costi incrementativi sostenuti dal 01/01/13 al 30/09/13			
Costi incrementativi previsti dal 01/10/13 al 31/12/13			
Costo tecnico			
Interessi	-		
TOTALE	97.498,06		
	Costo aree vend.	Sup.vendibile	Costo al mq.
Costo al mq. Superficie vendibile	97.498,06	10.362	9,41
	Costo al mq.	Sup.venduta	Costo del vend.
Costo del venduto anno 2013	9,41	-	-
	Costo aree vend.	Costo del vend.	Rimanenze
Valore delle rimanenze anno 2013 euro	97.498,06	-	97.498,06
	Sup.iniziale	Sup.venduta	Sup.residua
Superf. fond.artig.vendibile residua al 31/12/2013 mq.	-	-	-
Sup. ind./com./dir. Vendib. Resid. al 31/12/2013 mq.	10.362	-	10.362
Superf. fond.direz.vendibile residua al 31/12/2013 mq.	-	-	-
Totale della superficie vendibile al 31/12/2013 mq.			10.362

Area zipa Ostra completamento - anno 2014

Superficie fondiaria vendibile al 31/12/13 mq.	10.362		Sup.venduta
Ipotesi di vendita sup.ind./comm./dir. anno 2014 mq.	10.362	0,00%	-
Valore rimanenze al 31/12/13	97.498,06		
Acquisto area			
Opere di urbanizzazione primaria			
Oneri urbanizzazione secondaria	-		
Recupero quote urbanizzazione primaria	-		
Costo tecnico	-		
Interessi finanziamenti da terzi	-		
Studio fattibilità	-		
TOTALE	97.498,06		
	Costo aree vend.	Sup.vendibile	Costo al mq.
Costo al mq. Superficie vendibile	97.498,06	10.362	9,41
	Costo al mq.	Sup.venduta	Costo del vend.
Costo del venduto anno 2014	9,41	-	-
	Costo aree vend.	Costo del vend.	Rimanenze
Valore delle rimanenze anno 2014 euro	97.498,06	-	97.498,06
	Sup.iniziale	Sup.venduta	Sup.residua
Superf. fond.artig.vendibile residua al 31/12/2014 mq.	-	-	-
Sup. ind./com./dir. Vendib. Resid. al 31/12/2014 mq.	10.362	-	10.362
Superf. fond.direz.vendibile residua al 31/12/2014 mq.	-	-	-
Totale della superficie vendibile al 31/12/2014 mq.			10.362

Area zipa Ostra completamento - anno 2015

Superficie fondiaria vendibile al 31/12/2014 mq.	10.362		Sup.venduta
Ipotesi di vendita sup.ind./comm./dir. anno 2015 mq.	10.362	0,00%	-
Valore rimanenze al 31/12/2014	97.498,06		
Acquisto area	-		
Opere di urbanizzazione primaria			
Oneri urbanizzazione secondaria	-		
Studi di fattibilità	-		
Costo tecnico	-		
Interessi finanziamenti da terzi	-		
Interessi mutuo	-		
TOTALE	97.498,06		
	Costo aree vend.	Sup.vendibile	Costo al mq.
Costo al mq. Superficie vendibile	97.498,06	10.362	9,41
	Costo al mq.	Sup.venduta	Costo del vend.
Costo del venduto anno 2015	9,41	-	-
	Costo aree vend.	Costo del vend.	Rimanenze
Valore delle rimanenze anno 2015 euro	97.498,06	-	97.498,06
	Sup.iniziale	Sup.venduta	Sup.residua
Superf. fond.artig.vendibile residua al 31/12/2015 mq.	-	-	-
Sup. ind./com./dir. Vendib. Resid. al 31/12/2015 mq.	10.362	-	10.362
Superf. fond.direz.vendibile residua al 31/12/2015 mq.	-	-	-
Totale della superficie vendibile al 31/12/2015 mq.			10.362

AREA ZIPA CORINALDO

Superficie territoriale mq.	563.953	
Superficie da cedere al Comune di Corinaldo mq.		227.051
Superficie fondiaria ind./comm./dir. vendibile mq.		336.902
Superficie venduta		184.378
Superficie vendibile al 31/12/2012		152.524

Il nuovo P.R.G. ha introdotto delle modifiche alla lottizzazione di Corinaldo, tuttavia si ritiene opportuno non variare le superfici fino a quando non verrà redatta dagli uffici la variante al P.D.L. in considerazione di numerosi interventi previsti sull'area.

Area zipa Corinaldo - anno 2013

Superficie fondiaria vendibile al 31/12/12 mq.	152.524		Sup.venduta
Ipotesi di vendita sup.ind./artig. anno 2013 mq.	152.524		-
Ipotesi di vendita sup.direzionale anno 2013 mq.	-	0%	-
Valore delle rimanenze anno 2012 euro	3.156.500,83		
Costi incrementativi sostenuti dal 01/01/13 al 30/09/13	1.250,00		
Costi incrementativi previsti dal 01/10/13 al 31/12/13	2.663,00		
Costo tecnico anno 2013	-		
Interessi			
TOTALE	3.160.413,83		
	Costo aree vend.	Sup.vendibile	Costo al mq.
Costo al mq. Superficie vendibile	3.160.413,83	152.524	20,72
	Costo al mq.	Sup.venduta	Costo del vend.
Costo del venduto anno 2013	20,72	-	-
	Costo aree vend.	Costo del vend.	Rimanenze
Valore delle rimanenze anno 2013 euro	3.160.413,83	-	3.160.413,83
	Sup.iniziale	Sup.venduta	Sup.residua
Sup.fond.ind./artig.vendibile residua al 31/12/2013 mq.	152.524	-	152.524
Sup.commerciale vendib.resid. al 31/12/2013 mq.	-	-	-
Superf. fond.direz.vendibile residua al 31/12/2013 mq.	-	-	-
Totale della superficie vendibile al 31/12/2013 mq.			152.524

Area zipa Corinaldo - anno 2014

Superficie fondiaria vendibile al 31/12/13 mq.	152.524		Sup.venduta
Ipotesi di vendita sup.ind./artig. anno 2014 mq.	152.524	0,00%	-
Valore rimanenze al 31/12/13	3.160.413,83		
Acquisto area	-		
Opere di urbanizzazione primaria	3.324,64		
Oneri urbanizzazione secondaria	-		
Recupero quote urbanizzazione primaria	-		
Costo tecnico	-		
Interessi c/c	-		
Interessi mutuo	-		
TOTALE	3.163.738,47		
	Costo aree vend.	Sup.vendibile	Costo al mq.
Costo al mq. Superficie vendibile	3.163.738,47	152.524	20,74
	Costo al mq.	Sup.venduta	Costo del vend.
Costo del venduto anno 2014	20,74	-	-
	Costo aree vend.	Costo del vend.	Rimanenze
Valore delle rimanenze anno 2014 euro	3.163.738,47	-	3.163.738,47
	Sup.iniziale	Sup.venduta	Sup.residua
Superf. fond.artig./industr. residua al 31/12/2014 mq.	152.524	-	152.524
Sup. commerciale vendib. resid. al 31/12/2014 mq.	-	-	-
Superf. fond.direz.vendibile residua al 31/12/2014 mq.	-	-	-
Totale della superficie vendibile al 31/12/2014 mq.			152.524

Area zipa Corinaldo - anno 2015

Superficie fondiaria vendibile al 31/12/2014 mq.	152.524		Sup.venduta
Ipotesi di vendita sup.artig./ind. anno 2015 mq.	152.524	11,80%	18.000
Valore rimanenze al 31/12/2014	3.163.738,47		
Acquisto area	-		
Opere di urbanizzazione primaria	-		
Oneri urbanizzazione secondaria	-		
Recupero quote urbanizzazione primaria	-		
Costo tecnico	-		
Interessi c/c	-		
Interessi mutuo	-		
TOTALE	3.163.738,47		
	Costo aree vend.	Sup.vendibile	Costo al mq.
Costo al mq. Superficie vendibile	3.163.738,47	152.524	20,74
	Costo al mq.	Sup.venduta	Costo del vend.
Costo del venduto anno 2015	20,74	18.000	373.365
	Costo aree vend.	Costo del vend.	Rimanenze
Valore delle rimanenze anno 2015 euro	3.163.738,47	373.365,43	2.790.373,04
	Sup.iniziale	Sup.venduta	Sup.residua
Sup.fond.artig./ind.vendibile residua al 31/12/2015 mq.	152.524	18.000	134.524
Sup. commerciale vendib.resid. al 31/12/2015 mq.	-	-	-
Superf. fond.direz.vendibile residua al 31/12/2015 mq.	-	-	-
Totale della superficie vendibile al 31/12/2015 mq.			134.524

CAMERANO "Salette" - 1° comparto

Superficie territoriale mq.	91.846		
Superficie da cedere al Comune mq.		39.358	
Superficie fondiaria artigianale/industriale vendibile mq.			24.163
Superficie fondiaria commerciale/direzionale mq.*			25.643
Totale superficie vendibile mq.			49.806
*comprensivi parcheggi pubblici di prop.priv. da cedere in dir. di superficie		artig./industriale	comm./direzion.
Superficie venduta mq.		-	
SITUAZIONE ATTUALE		24.163	25.643
Superficie vendibile al 31/12/2012			49.806

Camerano "Salette" - 1° comparto - anno 2013

Superficie fondiaria vendibile al 31/12/12 mq.	49.806		Sup.venduta
Ipotesi di vendita sup.ind./comm./dir. anno 2013 mq.	49.806	0%	-
Valore delle rimanenze anno 2012 euro	4.639.337,46		
Costi incrementativi sostenuti dal 01/01/13 al 30/09/13	57.575,11		
Costi incrementativi previsti dal 01/10/13 al 31/12/13	59.834,87		
Costo tecnico	-		
Interessi su finanziamento da terzi	-		
TOTALE	4.756.747,44		
	Costo aree vend.	Sup.vendibile	Costo al mq.
Costo al mq. Superficie vendibile	4.756.747,44	49.806	95,51
	Costo al mq.	Sup.venduta	Costo del vend.
Costo del venduto anno 2013	95,51	-	-
	Costo aree vend.	Costo del vend.	Rimanenze
Valore delle rimanenze anno 2013 euro	4.756.747,44	-	4.756.747,44
	Sup.iniziale	Sup.venduta	Sup.residua
Sup.fond.artig./ind/com/dir.vend. residua al 31/12/2013 mq.	49.806	-	49.806
Totale della superficie vendibile al 31/12/2013 mq.			49.806

Camerano "Salette" - 1° comparto - anno 2014

Superficie fondiaria vendibile al 31/12/13 mq.	49.806		Sup.venduta
Ipotesi di vendita sup.ind./comm./dir. anno 2014 mq.	49.806	0,00%	-
Valore rimanenze al 31/12/13	4.756.747,44		
Acquisto area	-		
Opere di urbanizzazione primaria	-		
Recupero quota parte opere di area vasta	-		
Studio di fattibilità			
Costo tecnico	-		
Interessi c/c	-		
Interessi su finanziamento da terzi			
TOTALE	4.756.747,44		
	Costo aree vend.	Sup.vendibile	Costo al mq.
Costo al mq. Superficie vendibile	4.756.747	49.806	95,51
	Costo al mq.	Sup.venduta	Costo del vend.
Costo del venduto anno 2014	95,51	-	-
	Costo aree vend.	Costo del vend.	Rimanenze
Valore delle rimanenze anno 2014 euro	4.756.747	-	4.756.747,44
	Sup.iniziale	Sup.venduta	Sup.residua
Sup.fond.artig./ind.vend. residua al 31/12/2014 mq.		-	-
Sup.fond.com./dir. vendib. residua al 31/12/2014 mq.	49.806	-	49.806
Totale della superficie vendibile al 31/12/2014 mq.			49.806

Camerano "Salette" - 1° comparto - anno 2015

Superficie fondiaria vendibile al 31/12/2014 mq.	49.806		Sup.venduta
Ipotesi di vendita sup.art/ind. anno 2015 mq.	24.163		-
Ipotesi di vendita sup.com/dir. anno 2015 mq.	25.643	0%	-
Valore rimanenze al 31/12/2014	4.756.747,44		
Acquisto area	-		
Opere di urbanizzazione primaria	-		
Recupero quota parte opere di area vasta	-		
Studio di fattibilità	-		
Costo tecnico	-		
Interessi su finanziamento da terzi			
TOTALE	4.756.747,44		
	Costo aree vend.	Sup.vendibile	Costo al mq.
Costo al mq. Superficie vendibile	4.756.747,44	49.806	95,51
	Costo al mq.	Sup.venduta	Costo del vend.
Costo del venduto anno 2015	95,51	-	-
	Costo aree vend.	Costo del vend.	Rimanenze
Valore delle rimanenze anno 2015 euro	4.756.747,44	-	4.756.747,44
	Sup.iniziale	Sup.venduta	Sup.residua
Sup. fond.artig/ind .vendibile residua al 31/12/2015 mq.	24.163	-	24.163
Sup. fond. com./dir. vendib. resid. al 31/12/2015 mq.	25.643	-	25.643
Totale della superficie vendibile al 31/12/2015 mq.			49.806

CASTELFIDARDO

Superficie territoriale mq.	4.790		
Superficie da cedere al Comune mq.			
Superficie fondiaria artigianale vendibile mq.			
Superficie fondiaria art./ind./comm./direz. mq.			
Superficie fondiaria direzionale vendibile mq.			-
Totale superficie vendibile mq.			4.790
	artigianale	ind./comm./dir.	direzionale
Superficie venduta mq.	-	-	-
SITUAZIONE ATTUALE	-	-	4.790
Superficie vendibile al 31/12/2012			4.790

Castelfidardo - anno 2013

Superficie fondiaria vendibile al 31/12/12 mq.	4.790		Sup.venduta
Ipotesi di vendita sup.ind./comm./dir. anno 2013 mq.	4.790	0%	-
Valore delle rimanenze anno 2012 euro	380.847,96		
Costi incrementativi sostenuti dal 01/01/13 al 30/09/13	-		
Costi incrementativi previsti dal 01/10/13 al 31/12/13	-		
Costo tecnico	-		
Interessi su finanziamento da terzi	-		
TOTALE	380.847,96		
	Costo aree vend.	Sup.vendibile	Costo al mq.
Costo al mq. Superficie vendibile	380.847,96	4.790	79,51
	Costo al mq.	Sup.venduta	Costo del vend.
Costo del venduto anno 2013	79,51	-	-
	Costo aree vend.	Costo del vend.	Rimanenze
Valore delle rimanenze anno 2013 euro	380.847,96	-	380.847,96
	Sup.iniziale	Sup.venduta	Sup.residua
Superf. fond.artig.vendibile residua al 31/12/2013 mq.	-	-	-
Sup. ind./com./dir. Vendib. Resid. al 31/12/2013 mq.	-	-	-
Superf. fond.direz.vendibile residua al 31/12/2013 mq.	4.790	-	4.790
Totale della superficie vendibile al 31/12/2013 mq.			4.790

Castelfidardo - anno 2014

Superficie fondiaria vendibile al 31/12/13 mq.	4.790		Sup.venduta
Ipotesi di vendita sup.ind./comm./dir. anno 2014 mq.	4.790	0%	-
Valore rimanenze al 31/12/13	380.847,96		
Acquisto area	-		
Opere di urbanizzazione primaria	-		
Oneri urbanizzazione secondaria	-		
Studio di fattibilità	-		
Costo tecnico	-		
Interessi c/c	-		
Interessi su finanziamento da terzi	-		
TOTALE	380.847,96		
	Costo aree vend.	Sup.vendibile	Costo al mq.
Costo al mq. Superficie vendibile	380.847,96	4.790	79,51
	Costo al mq.	Sup.venduta	Costo del vend.
Costo del venduto anno 2014	79,51	-	-
	Costo aree vend.	Costo del vend.	Rimanenze
Valore delle rimanenze anno 2014 euro	380.847,96	-	380.847,96
	Sup.iniziale	Sup.venduta	Sup.residua
Superf. fond.artig.vendibile residua al 31/12/2014 mq.	-	-	-
Sup. ind./com./dir. Vendib. Resid. al 31/12/2014 mq.	-	-	-
Superf. fond.direz.vendibile residua al 31/12/2014 mq.	4.790	-	4.790
Totale della superficie vendibile al 31/12/2014 mq.			4.790

Castelfidardo - anno 2015

Superficie fondiaria vendibile al 31/12/2014 mq.	4.790		Sup.venduta
Ipotesi di vendita sup.ind./comm./dir. anno 2015 mq.	4.790	0%	-
Valore rimanenze al 31/12/2014	380.847,96		
Acquisto area	-		
Opere di urbanizzazione primaria			
Oneri urbanizzazione secondaria	-		
Studio di fattibilità	-		
Costo tecnico	-		
Interessi su finanziamento da terzi	-		
Interessi mutuo	-		
TOTALE	380.847,96		
	Costo aree vend.	Sup.vendibile	Costo al mq.
Costo al mq. Superficie vendibile	380.847,96	4.790	79,51
	Costo al mq.	Sup.venduta	Costo del vend.
Costo del venduto anno 2015	79,51	-	-
	Costo aree vend.	Costo del vend.	Rimanenze
Valore delle rimanenze anno 2015 euro	380.847,96	-	380.847,96
	Sup.iniziale	Sup.venduta	Sup.residua
Superf. fond.artig.vendibile residua al 31/12/2015 mq.	-	-	-
Sup. ind./com./dir. Vendib. Resid. al 31/12/2015 mq.	-	-	-
Superf. fond.direz.vendibile residua al 31/12/2015 mq.	4.790	-	4.790
Totale della superficie vendibile al 31/12/2015 mq.			4.790

JESI - CARTIERE VECCHIE 1° LOTTO

Superficie territoriale mq.	15.455		
Superficie da cedere al Comune mq.	-		
Superficie fondiaria artigianale vendibile mq.	-		
Superficie fondiaria art./ind./comm./direz. mq.	15.455		
Superficie fondiaria direzionale vendibile mq.	-		
Totale superficie vendibile mq.	15.455		
	artigianale	ind./comm./dir.	direzionale
Superficie venduta mq.	-	-	-
SITUAZIONE ATTUALE	-	15.455	-
Superficie vendibile al 31/12/2012			15.455

Cartiere Vecchie 1° lotto - anno 2013

Superficie fondiaria vendibile al 31/12/12 mq.	15.455		Sup.venduta
Ipotesi di vendita sup.ind./comm./dir. anno 2013 mq.	15.455	0%	-
Valore delle rimanenze anno 2012 euro	1.117.107,85		
Costi incrementativi sostenuti dal 01/01/13 al 30/09/13	-		
Costi incrementativi previsti dal 01/10/13 al 31/12/13	9.529,24		
Costo tecnico	-		
Interessi su finanziamento da terzi	-		
TOTALE	1.126.637,09		
	Costo aree vend.	Sup.vendibile	Costo al mq.
Costo al mq. Superficie vendibile	1.126.637,09	15.455	72,90
	Costo al mq.	Sup.venduta	Costo del vend.
Costo del venduto anno 2013	72,90	-	-
	Costo aree vend.	Costo del vend.	Rimanenze
Valore delle rimanenze anno 2013 euro	1.126.637,09	-	1.126.637,09
	Sup.iniziale	Sup.venduta	Sup.residua
Superf. fond.artig.vendibile residua al 31/12/2013 mq.	-	-	-
Sup. ind./com./dir. Vendib. Resid. al 31/12/2013 mq.	15.455	-	15.455
Superf. fond.direz.vendibile residua al 31/12/2013 mq.	-	-	-
Totale della superficie vendibile al 31/12/2013 mq.			15.455

Cartiere Vecchie 1° lotto - anno 2014

Superficie fondiaria vendibile al 31/12/13 mq.	15.455		Sup.venduta
Ipotesi di vendita sup.ind./comm./dir. anno 2014 mq.	15.455	0%	-
Valore rimanenze al 31/12/13	1.126.637,09		
Acquisto area	-		
Opere di urbanizzazione primaria	-		
Oneri urbanizzazione secondaria	-		
Studio di fattibilità	-		
Costo tecnico	-		
Interessi c/c	-		
Interessi su finanziamento da terzi	-		
TOTALE	1.126.637,09		
	Costo aree vend.	Sup.vendibile	Costo al mq.
Costo al mq. Superficie vendibile	1.126.637,09	15.455	72,90
	Costo al mq.	Sup.venduta	Costo del vend.
Costo del venduto anno 2014	72,90	-	-
	Costo aree vend.	Costo del vend.	Rimanenze
Valore delle rimanenze anno 2014 euro	1.126.637,09	-	1.126.637,09
	Sup.iniziale	Sup.venduta	Sup.residua
Superf. fond.artig.vendibile residua al 31/12/2014 mq.	-	-	-
Sup. ind./com./dir. Vendib. Resid. al 31/12/2014 mq.	15.455	-	15.455
Superf. fond.direz.vendibile residua al 31/12/2014 mq.	-	-	-
Totale della superficie vendibile al 31/12/2014 mq.			15.455

Cartiere Vecchie 1° lotto - anno 2015

Superficie fondiaria vendibile al 31/12/2014 mq.	15.455		Sup.venduta
Ipotesi di vendita sup.ind./comm./dir. anno 2015 mq.	15.455	100%	15.455
Valore rimanenze al 31/12/2014	1.126.637,09		
Acquisto area	-		
Opere di urbanizzazione primaria	-		
Oneri urbanizzazione secondaria	-		
Studio di fattibilità	-		
Costo tecnico	-		
Interessi su finanziamento da terzi	-		
Interessi mutuo	-		
TOTALE	1.126.637,09		
	Costo aree vend.	Sup.vendibile	Costo al mq.
Costo al mq. Superficie vendibile	1.126.637,09	15.455	72,90
	Costo al mq.	Sup.venduta	Costo del vend.
Costo del venduto anno 2015	72,90	15.455	1.126.637
	Costo aree vend.	Costo del vend.	Rimanenze
Valore delle rimanenze anno 2015 euro	1.126.637,09	1.126.637,09	-
	Sup.iniziale	Sup.venduta	Sup.residua
Superf. fond.artig.vendibile residua al 31/12/2015 mq.	-	-	-
Sup. ind./com./dir. Vendib. Resid. al 31/12/2015 mq.	15.455	15.455	-
Superf. fond.direz.vendibile residua al 31/12/2015 mq.	-	-	-
Totale della superficie vendibile al 31/12/2015 mq.	-		-

JESI - CARTIERE VECCHIE 2° LOTTO

Superficie territoriale mq.	3.250		
Superficie da cedere al Comune mq.	-		
Superficie fondiaria artigianale vendibile mq.	-		
Superficie fondiaria art./ind./comm./direz. mq.	3.250		
Superficie fondiaria direzionale vendibile mq.	-		
Totale superficie vendibile mq.	3.250		
	artigianale	ind./comm./dir.	direzionale
Superficie venduta mq.	-	-	-
SITUAZIONE ATTUALE	-	3.250	-
Superficie vendibile al 31/12/2012	3.250		

Cartiere Vecchie 2° lotto - anno 2013

Superficie fondiaria vendibile al 31/12/12 mq.	3.250		Sup.venduta
Ipotesi di vendita sup.ind./comm./dir. anno 2013 mq.	3.250	0%	-
Valore delle rimanenze anno 2012 euro	278.806,83		
Costi incrementativi sostenuti dal 01/01/13 al 30/09/13	-		
Costi incrementativi previsti dal 01/10/13 al 31/12/13	-		
Costo tecnico	-		
Interessi su finanziamento da terzi	-		
TOTALE	278.806,83		
	Costo aree vend.	Sup.vendibile	Costo al mq.
Costo al mq. Superficie vendibile	278.806,83	3.250	85,79
	Costo al mq.	Sup.venduta	Costo del vend.
Costo del venduto anno 2013	85,79	-	-
	Costo aree vend.	Costo del vend.	Rimanenze
Valore delle rimanenze anno 2013 euro	278.806,83	-	278.806,83
	Sup.iniziale	Sup.venduta	Sup.residua
Superf. fond.artig.vendibile residua al 31/12/2013 mq.	-	-	-
Sup. ind./com./dir. Vendib. Resid. al 31/12/2013 mq.	3.250	-	3.250
Superf. fond.direz.vendibile residua al 31/12/2013 mq.	-	-	-
Totale della superficie vendibile al 31/12/2013 mq.	3.250		

Cartiere Vecchie 2° lotto - anno 2014

Superficie fondiaria vendibile al 31/12/13 mq.	3.250		Sup.venduta
Ipotesi di vendita sup.ind./comm./dir. anno 2014 mq.	3.250	0%	-
Valore rimanenze al 31/12/13	278.806,83		
Acquisto area	-		
Opere di urbanizzazione primaria	-		
Oneri urbanizzazione secondaria	-		
Studio di fattibilità	-		
Costo tecnico	-		
Interessi c/c	-		
Interessi su finanziamento da terzi	-		
TOTALE	278.806,83		
	Costo aree vend.	Sup.vendibile	Costo al mq.
Costo al mq. Superficie vendibile	278.806,83	3.250	85,79
	Costo al mq.	Sup.venduta	Costo del vend.
Costo del venduto anno 2014	85,79	-	-
	Costo aree vend.	Costo del vend.	Rimanenze
Valore delle rimanenze anno 2014 euro	278.806,83	-	278.806,83
	Sup.iniziale	Sup.venduta	Sup.residua
Superf. fond.artig.vendibile residua al 31/12/2014 mq.	-	-	-
Sup. ind./com./dir. Vendib. Resid. al 31/12/2014 mq.	3.250	-	3.250
Superf. fond.direz.vendibile residua al 31/12/2014 mq.	-	-	-
Totale della superficie vendibile al 31/12/2014 mq.	3.250		

Cartiere Vecchie 2° lotto - anno 2015

Superficie fondiaria vendibile al 31/12/2014 mq.	3.250		Sup.venduta
Ipotesi di vendita sup.ind./comm./dir. anno 2015 mq.	3.250	0%	-
Valore rimanenze al 31/12/2014	278.806,83		
Acquisto area	-		
Opere di urbanizzazione primaria			
Oneri urbanizzazione secondaria	-		
Studio di fattibilità	-		
Costo tecnico	-		
Interessi su finanziamento da terzi	-		
Interessi mutuo	-		
TOTALE	278.806,83		
	Costo aree vend.	Sup.vendibile	Costo al mq.
Costo al mq. Superficie vendibile	278.806,83	3.250	85,79
	Costo al mq.	Sup.venduta	Costo del vend.
Costo del venduto anno 2015	85,79	-	-
	Costo aree vend.	Costo del vend.	Rimanenze
Valore delle rimanenze anno 2015 euro	278.806,83	-	278.806,83
	Sup.iniziale	Sup.venduta	Sup.residua
Superf. fond.artig.vendibile residua al 31/12/2015 mq.	-	-	-
Sup. ind./com./dir. Vendib. Resid. al 31/12/2015 mq.	3.250	-	3.250
Superf. fond.direz.vendibile residua al 31/12/2015 mq.	-	-	-
Totale della superficie vendibile al 31/12/2015 mq.			3.250

PROSPETTO COSTO DEL PERSONALE

Qualifica	Servizio	Stipendio (1)	Oneri prev.	T.F.R.	Totale
Direttore Generale	Direzione	93.500,00	26.033,21	9.100,93	128.634,14
Dirigente	Affari Generali	64.000,00	17.819,52	5.897,33	87.716,85
impiegato quadro	Tecnico	33.496,82	10.143,84	2.788,59	46.429,25
impiegato	Ragioneria	48.133,82	13.806,22	5.078,45	67.018,49
impiegato	Ragioneria	29.023,40	8.324,78	2.652,61	40.000,79
impiegato	Segreteria	29.511,86	8.464,89	3.641,85	41.618,60
impiegato	Segreteria	30.703,40	8.806,66	3.460,82	42.970,88
impiegato	Centro Docens	38.473,96	11.035,49	3.383,29	52.892,74
Salario variabile (Interess., premi, straordin., trasferte, ecc.)		3.400,00	1.020,00		4.420,00
totale		370.243,26	105.454,60	36.003,87	511.701,73

PROSPETTO IMPUTAZIONE COSTO TECNICO

AREE DI INTERVENTO	ANNO 2013		ANNO 2014		ANNO 2015	
	% IMPUT.	TOT.x AREA	% IMPUT.	TOT.x AREA	% IMPUT.	TOT.x AREA
Centro Direzionale Jesi	0%	-	0%	-	0%	-
Jesi Carriere Vecchie 1° lotto	0%	-	0%	-	0%	-
Ostra 3° comparto	0%	-	0%	-	0%	-
Ostra 4° comparto seconda parte	0%	-	0%	-	0%	-
Ostra 5° lotto	0%	-	0%	-	0%	-
Corinaldo	0%	-	0%	-	0%	-
Prestazioni tecniche per altri Enti	0%	-	0%	-	0%	-
Camerano" Salette" - 1° comparto	0%	-	0%	-	0%	-
Castelfidardo	0%	-	0%	-	0%	-
Altre attività (manut., certific., formaz. ec	0%	-	0%	-	0%	-
TOTALE PER QUADRATURA	0%	-	0%	-	0%	-

MUTUI IN CORSO

	finanz. da chiedere	2014			2015		
		rata	capitale	interessi	rata	capitale	interessi
Banca Marche - mutuo in corso Zipa 2		118.476,72	117.755,00	721,72	0,00		
B.P.A. mutuo in corso Centro Direzionale		108.001,43	100.001,43	8.000,00	208.717,85	203.288,73	5.429,12
B.P.A. mutuo in corso Ostra 4° comparto		57.895,18	44.760,56	13.134,62	58.268,39	46.007,11	12.261,28
Ostra 5° comparto acquisto aree		-	-	-	0,00	-	-
B.P.A. mutuo in corso Camerano 1° comparto		261.724,86	170.656,86	91.068,00	770.362,68	694.044,35	76.318,33
Camerano 1° comparto lavori 1° stralcio		-	-	-	0,00	-	-
Camerano 1° comparto lavori 2° stralcio		-	-	-	0,00	-	-
TOTALE	-	546.098,19	433.173,85	112.924,34	1.037.348,92	943.340,19	94.008,73

CASH - FLOW 2015			
ENTRATE		USCITE	
Jesi 1° comparto - Centro Direzionale			
Ostra - 1° comparto			
Ostra - 2° comparto			
Ostra - 3° comparto	463.423,00		
Ostra - 4° comparto -1a parte			
Ostra - 4° comparto-2a parte	820.491,00	Ostra 4° comparto - 2a parte	-
Ostra - completamento	-	Ostra 5° lotto	-
Area zipa di Corinaldo	1.026.000,00	Area zipa di Corinaldo	-
Camerano - Salette - 1° comparto	-		
		Camerano - Salette - 1° comparto	-
		Cartiere Vecchie 1° lotto	-
Cartiere Vecchie 1° lotto	1.140.000,00		
Ricavi per prestazioni tecniche	-	Piano regolatore consortile-spese tecniche	-
Ricavi per gestione Centro Docens	2.000,00	Imm.materiali (attrezz.,computer,arredi,varie)	-
Ricavi per istruttoria pratica	2.000,00		
Ricavi A.P.E.A.	-		
Altri ricavi e proventi	184.000,00		
Proventi finanziari	100,00	Rate finanziamenti da terzi	1.037.348,92
Proventi straordinari	-	Materiale per ufficio	500,00
		Carburanti	200,00
Crediti v/Enti consorziati contributo bilanci	1.220.000,00	Costi per servizi	122.220,00
Crediti a breve	25.000,00	Godimento beni di terzi	-
		Spese per il personale	214.190,05
		Oneri diversi di gestione	61.500,00
		Oneri finanziari	106.500,00
		Oneri straordinari	-
		Area Zipa Ancona-transaz. Demanio	250.000,00
		Debiti a breve	35.000,00
		Imposta IRAP	29.263,62
		Imposta IRES	24.779,76
TOTALE ENTRATE	4.883.014,00	TOTALE USCITE	1.881.502,35

SALDO FINANZIARIO ANNO 2015	3.001.511,65
-----------------------------	--------------

Nel cash-flow non è stata considerata l'IVA dell'esercizio in quanto l'Ente risulta a debito di imposta e quindi viene effettuato il versamento entro la fine dell'esercizio.

RIEPILOGO SALDO BANCARIO

Saldo bancario previsto al 31/12/2014	-	3.350.000,00
Cash Flow anno 2015		3.001.511,65
Saldo bancario previsto al 31/12/2015	-	348.488,35