

Reg. Imp. 80004170421
Rea 130687

CONSORZIO ZIPA IN LIQUIDAZIONE

(D.G.R. n. 264 del 30/03/2015)

Sede in VIALE DELL'INDUSTRIA 5 - 60035 JESI (AN)
Codice Fiscale 80004170421 – Partita Iva 00503490427
Capitale sociale Euro 3.060.000,00

Bilancio al 31/12/2018

Stato patrimoniale attivo	31/12/2018	31/12/2017
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (di cui già richiamati)		
B) Immobilizzazioni		
I. Immateriali	34.954	
II. Materiali	13.140.360	13.140.491
III. Finanziarie	61.925	61.925
Totale Immobilizzazioni	13.237.239	13.202.416
C) Attivo circolante		
I. Rimanenze		
II. Crediti		
- entro 12 mesi	669.957	2.936.571
- oltre 12 mesi		
- imposte anticipate		
	669.957	2.936.571
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
IV. Disponibilità liquide	179.734	175.332
Totale attivo circolante	849.691	3.111.903
D) Ratei e risconti	2.853	1.646
Totale attivo	14.089.783	16.315.965
Stato patrimoniale passivo	31/12/2018	31/12/2017
A) Patrimonio netto		
I. Capitale	8.771.026	8.771.026
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III. Riserva di rivalutazione		
IV. Riserva legale		
V. Riserve statutarie		

<i>VI. Altre riserve</i>		
Riserva straordinaria	2.095.825	
Riserva da deroghe ex art. 2423 Codice Civile		
Riserva azioni (quote) della società controllante		
Riserva non distrib. da rivalutazione delle partecipazioni		
Versamenti in conto aumento di capitale		
Versamenti in conto futuro aumento di capitale		
Versamenti in conto capitale		
Versamenti a copertura perdite		
Riserva da riduzione capitale sociale		
Riserva avanzo di fusione		
Riserva per utili su cambi non realizzati		
Riserva da conguaglio utili in corso		
<i>Varie altre riserve</i>		
Fondo contributi in conto capitale (art. 55 T.U.)		
Fondi riserve in sospensione d'imposta		
Riserve da conferimenti agevolati (legge n. 576/1975)		
Fondi di accantonamento delle plusvalenze di cui all'art. 2 legge n.168/1992		
Riserva fondi previdenziali integrativi ex d.lgs n. 124/1993		
Riserva non distribuibile ex art. 2426		
Riserva per conversione EURO		
Riserva da condono		
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	1
Altre...		
	2.095.826	1
VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	(1.607.721)	(1.607.721)
IX. Utile d'esercizio		2.095.825
IX. Perdita d'esercizio	(149.401)	()
Acconti su dividendi	()	()
Rettifiche di Liquidazione	(3.292.227)	(3.292.227)
X. Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
Totale patrimonio netto	5.817.503	5.966.904
B) Fondi per rischi e oneri	168.475	200.664
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	584	5.471
D) Debiti		
- entro 12 mesi	3.656.984	4.696.470
- oltre 12 mesi	4.439.980	5.439.980
	8.096.964	10.136.450
E) Ratei e risconti	6.257	6.476
Totale passivo	14.089.783	16.315.965

Conto economico	31/12/2018	31/12/2017
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	158.092	155.748
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5) Altri ricavi e proventi:		
a) vari	18.598	1.753.853
b) contributi in conto esercizio		
	<u>18.598</u>	<u>1.753.853</u>
Totale valore della produzione	176.690	1.909.601
B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	562	1.128
7) Per servizi	152.729	274.192
8) Per godimento di beni di terzi		
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	37.026	34.545
b) Oneri sociali	11.102	10.233
c) Trattamento di fine rapporto	2.681	3.430
d) Trattamento di quiescenza e simili		
e) Altri costi	512	
	<u>51.321</u>	<u>48.208</u>
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Amm.to delle immobilizzazioni immateriali		
b) Amm.to delle immobilizzazioni materiali	131	65
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		
	<u>131</u>	<u>65</u>
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
12) Accantonamento per rischi		
13) Altri accantonamenti		
14) Oneri diversi di gestione	10.685	23.787
Totale costi della produzione	215.428	347.380
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	(38.738)	1.562.221
C) Proventi e oneri finanziari		
15) Proventi da partecipazioni:		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- da imprese controllanti		
- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
- altri		
16) Altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
- da imprese controllate		

- da imprese collegate			
- da controllanti			
- da imprese sottoposte al controllo delle			
controllanti			
- altri			
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante			
d) proventi diversi dai precedenti:			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			
- da imprese sottoposte al controllo delle			
controllanti			
- altri	5		981.698
		5	981.698
		5	981.698
17) Interessi e altri oneri finanziari:			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			
- verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
- altri	110.668		277.520
		110.668	277.520

17-bis) utili e perdite su cambi

Totale proventi e oneri finanziari (110.663) 704.178

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

18) Rivalutazioni:			
a) di partecipazioni			
b) di immobilizzazioni finanziarie che non			
costituiscono partecipazioni			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non			
costituiscono partecipazioni			
d) di strumenti finanziari derivati			
e) di attività finanziarie per la gestione accentrata			
della tesoreria			
19) Svalutazioni:			
a) di partecipazioni			
b) di immobilizzazioni finanziarie che non			
costituiscono partecipazioni			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non			
costituiscono partecipazioni			
d) di strumenti finanziari derivati			
e) di attività finanziarie per la gestione accentrata			
della tesoreria			

Totale rettifiche di valore di attività finanziarie

Risultato prima delle imposte (A-B+C+D) (149.401) 2.266.399

20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate

a) Imposte correnti		170.574
b) Imposte relative a esercizi precedenti		

c) Imposte differite e anticipate

d) proventi (oneri) da adesione al regime di
consolidato fiscale / trasparenza fiscale

170.574

21) Utile (Perdita) dell'esercizio	(149.401)	2.095.825
---	------------------	------------------

Informazioni generali sull'impresa	
Dati anagrafici	
denominazione	CONSORZIO ZIPA IN LIQUIDAZIONE
sede	60035 JESI (AN) VIALE DELL'INDUSTRIA 5
capitale sociale	3.060.000,00
capitale sociale interamente versato	no
codice CCIAA	AN
partita IVA	00503490427
codice fiscale	80004170421
numero REA	130687
forma giuridica	CONSORZIO (CO)
settore di attività prevalente (ATECO)	
società in liquidazione	si
società con socio unico	no
società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	
appartenenza a un gruppo	no
denominazione della società capogruppo	
paese della capogruppo	
numero di iscrizione all'albo delle cooperative	

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

Premessa

Va preliminarmente richiamato che l'Ente è stato posto in liquidazione con Delibera della Giunta Regionale n. 264 del 30 marzo 2015. Con quest'ultima delibera si è provveduto alla nomina del Commissario Liquidatore nella persona dello scrivente Dott. Paolo Di Paolo, stabilendo la durata dell'incarico e del compenso. Con delibera n. 388 del 19/04/2017 la Giunta della Regione Marche ha prorogato l'incarico del Commissario Liquidatore sino al 31/3/2019.

Il Bilancio 2018 riguarda quindi il 4^a anno di gestione liquidatoria ed evidenzia una perdita di esercizio di Euro 149.401, che sarà meglio analizzata nelle sue componenti in prosieguo di relazione.

Enti partecipanti al Consorzio

Al 31/12/2018 gli Enti, 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

Come noto, i Comuni di Falconara ed Ancona hanno deliberato la volontà di recedere dal Consorzio.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio 2018 e nei primi mesi del 2019**Attività svolta**

Va detto in questa sede del rilevante risultato conseguito dall'Organo di liquidazione per effetto della sentenza n.214/2017 della Corte di Appello di Ancona che ha posto fine ad una vertenza ultratrentennale tra ZIPA/RFI, consentendo, dopo un serrato e complesso confronto con RFI, di incamerare la somma di € 2.776.579,43 nel febbraio 2018 con importanti riflessi in termini economico-finanziari sulla procedura di liquidazione.

Come noto, il bilancio di liquidazione al 31/12/2017 dà contezza di questo evento evidenziando un utile di esercizio al netto di imposte pari ad € 2.095.825,00.

ooooo

Giova richiamare che lo scrivente all'atto del suo insediamento ha provveduto alla nomina degli stimatori del compendio immobiliare e mobiliare, onde procedere alla redazione del bilancio iniziale di liquidazione.

Per quanto occorrer possa, il compendio immobiliare è stato valutato in € 13.449.300, tenendo conto dei seguenti parametri:

stato della lottizzazione (approvata, non approvata),

stato delle opere di urbanizzazione (eseguite, parzialmente eseguite, da eseguire),

presenza di vincoli esterni (vincoli paesaggistici, idrogeologici, ecc),

ampiezza della proprietà e sua ubicazione.

Al detto valore, si contrapponeva l'esposizione debitoria complessiva (sempre alla data della messa in liquidazione), pari ad € 9.400.000 circa, di cui € 4.000.000,00 circa di rango privilegiato ipotecario (trattasi di ipoteche rilasciate dal Consorzio in bonis).

I dati del bilancio iniziale di liquidazione, corroborati dagli elaborati peritali, hanno evidenziato un netto patrimoniale di oltre 4.000.000 di euro che ha deposto e depone a favore del percorso, già delineato dallo scrivente, per giungere al soddisfacimento delle ragioni di credito dei creditori (sostanzialmente, Banca Popolare di Ancona, dipendenti per il TFR costituito c/o il Consorzio, legali che hanno assistito il Consorzio, Banca Marche, Agenzia del Demanio).

Quanto all'attività di liquidazione, lo scrivente è stato ed è costantemente impegnato con iniziative/contatti mirati alla vendita delle aree dislocate nelle lottizzazioni ed alla locazione/vendita delle unità immobiliari site nel Centro Direzionale Zipa di Jesi.

In particolare, con riferimento alle aree di Ostra,

si richiama in questa sede che a seguito della attività posta in campo, con rogito notarile in data 2/5/2016, è intervenuta la vendita di porzione del lotto 7 distinto al Catasto terreni del Comune di Ostra al f. 2 mapp. 280 della superficie di mq 5062, mapp. 364 della superficie di mq. 1139, e mapp. 526 della superficie di mq. 685, per totale di superficie di mq. 6.886 al prezzo di € 40,00 per un importo complessivo di € 275.440,00 oltre IVA.

Successivamente il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale delle Marche con delibera n. 68 dell'8/8/2016 (pubblicata nel BUR n. 104 dell'8/9/2016) ha approvato in prima adozione il "Piano per l'assetto idrogeologico (PAI) dei bacini di rilievo regionale – Aggiornamento 2016" – art. 5 Norme di Attuazione 8NA) e la Giunta Regionale Marche con propria delibera n. 982 dell'8/8/2016 (pubblicata sul BUR dell'8/9/2016) ha approvato le misure di salvaguardia nelle nuove o diverse aree a rischio idrogeologico perimetrate dal suddetto Aggiornamento 2016.

Le suddette misure hanno interessato le aree di proprietà ZIPA di Ostra, aree completamente urbanizzate ed oggetto del piano di alienazione, determinando quindi uno stop al piano di alienazione stesso.

Per quanto precede, lo scrivente si è immediatamente attivato presso i soci e gli altri interlocutori istituzionali per presentare all'Autorità di Bacino, nell'ambito della normativa che disciplina il PAI, **proposte di mitigazione delle condizioni di rischio idonee al mantenimento della destinazione produttiva delle suddette aree prevista dagli strumenti urbanistici in vigore alla data delle delibere sopra citate.**

L'Autorità di Bacino nella seduta del 7/2/2017 ha esaminato l'istanza di mitigazione presentata dal Comune di Ostra con nota n. 341 del 13/1/2017 esprimendosi in linea generale per l'accoglimento dell'istanza di mitigazione, precisando le ulteriori prescrizioni di carattere funzionale (cfr. parere riunione 7/2/2017).

Per dar corso alle prescrizioni indicate dall'Autorità di Bacino si è reso necessario eseguire rilievi plano-altimetrici della zona, e questo Organo di liquidazione si è fatto carico di tale attività avvalendosi di tecnici (studio geologico-tecnico Stronati e studio tecnico ing. Stefano Vignati) che hanno rielaborato uno studio geologico-idrologico-idraulico per la definizione degli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico nell'area Zipa frazione di Casine di Ostra.

Con nota del 19/09/2017 il Consorzio ha inviato all'Autorità di Bacino della Regione Marche, al Presidente della Regione Marche ed agli enti soci la suddetta relazione, successivamente integrata con nota del 31/10/2017 a seguito dell'incontro tecnico e delle indicazioni avute da parte dell'Autorità di Bacino nell'incontro avuto il 29/09/2017.

L'Autorità di Bacino con nota del 07/11/2017, in riscontro alla nota ZIPA del 19/09/2017 prot.n. 1233, ha ritenuto di poter considerare la documentazione tecnica trasmessa quale approfondimento tecnico previsto dal parere, utile al fine delle valutazioni necessarie da parte del Comune di Ostra per il rilascio dei titoli abilitativi agli interventi edilizi.

Qualora, invece, ad esito dell'approfondimento emergano conclusioni che suggeriscano una diversa fasatura delle opere di mitigazione, ovvero una loro diversa definizione in funzione dell'ottenimento di una migliore efficacia degli interventi di mitigazione, risulta necessaria una "revisione-aggiornamento" del predetto parere, che potrà essere richiesta dalla medesima Amministrazione comunale.

Il Consorzio ZIPA di concerto con l'Amministrazione comunale di Ostra si è prontamente attivato per la valutazione degli interventi tecnici propedeutici per la miglior efficacia delle opere di mitigazione necessarie.

Nel frattempo, i tecnici incaricati dal Consorzio hanno rimesso gli elaborati della progettazione preliminare degli interventi.

L'Autorità di Bacino Distrettuale con nota del 27/11/2018 ha richiesto che la proposta di mitigazione presentata debba essere integrata da ulteriori elaborati progettuali.

Sono pertanto seguiti contatti anche con gli interlocutori istituzionali onde richiamare l'attenzione sulla necessità inderogabile di completare l'iter tecnico amministrativo della proposta di mitigazione con tempi certi e compatibili con le tempistiche concesse per la liquidazione del Consorzio.

Attività esperita per la vendita degli asset

Aree Ostra

Ci si riporta a quanto detto sopra, significando altresì che con ordinanza n. 12 del 31/10/2018 è stato reiterato l'avviso di vendita delle aree.

E' pervenuta la manifestazione di interesse all'acquisto delle aree individuate come "lotto 8 – aree agricole e manufatti" nella suddetta ordinanza al prezzo offerto di € 25.000,00 oltre accessori di legge. Per quanto precede è stato pubblicato con ordinanza n. 16 del 18/12/2018 un avviso per raccogliere offerte migliorative rispetto all'offerta in atti dando termine sino al giorno 15/1/2019.

Con ordinanza n.3 del 5/2/2019, dato atto che non erano pervenute offerte migliorative per l'acquisto del lotto de quo, si disponeva l'aggiudicazione al prezzo offerto di € 25.000,00 oltre accessori di legge. In data 13/2/2019 è intervenuto il relativo rogito notarile.

Aree Camerano

Con apposito avviso di vendita pubblicato sul sito web consortile, su quotidiani locali Il Resto del Carlino -Edizione regionale del 5 agosto 2017, Corriere Adriatico Edizione regionale del 6 agosto 2017 si è proposto al mercato l'acquisto delle aree di proprietà site in località Salette, Comune di Camerano.

L'avviso è stato reiterato con ordinanza n. 12 del 31/10/2018.

Non sono pervenute concrete manifestazioni di interesse.

Area Castelfidardo

Il Consorzio con ordinanza del Commissario Liquidatore n. 1 del 31.01.2017 ha indetto una procedura ad evidenza pubblica per raccogliere manifestazione di interesse per l'acquisto dell'area produttiva della superficie di mq.4.790 in località Cerretano nel Comune di Castelfidardo, con pubblicazione sul sito web consortile e sul quotidiano Corriere Adriatico Edizione locale 11/2/2017 e Edizione Regionale 18/2/2017. Successivamente ha riproposto ulteriore avviso di detta vendita sul sito web consortile, sui quotidiani Resto del Carlino Edizione Regionale 5/8/2017 e Corriere Adriatico edizione regionale 6 agosto 2018.

L'avviso è stato reiterato con ordinanza n. 12 del 31/10/2018.

Non sono pervenute manifestazioni di interesse.

Aree Corinaldo

Con apposito avviso di vendita si è proposto l'acquisto delle aree edificabili urbanizzate o parzialmente urbanizzate disponibili nel compendio ZIPA di San Isidoro nel Comune di Corinaldo, invitando chi interessato a prendere contatti con gli uffici.

L'avviso è stato reiterato con ordinanza n. 12 del 31/10/2018.

Non sono pervenute manifestazioni di interesse.

Aree -Unità immobiliari Centro Direzionale - Jesi -

Nel corso dell'anno 2017 con ordinanza n. 11 del 6/7/2017 è stata indetta una procedura per raccogliere manifestazione di interesse da parte di soggetti interessati per l'acquisto relativamente alle proprietà del Consorzio ZIPA site in Comune di Jesi individuate in località Cartiere Vecchie nei lotti 1 e lotto 2 e con riferimento alla totalità delle unità immobiliari ovvero ad una o più unità, facenti parte del Centro Direzionale ZIPA in Comune di Jesi (lotto n. 3). Tale procedura è stata proposta con avviso attraverso i quotidiani locali (Resto del Carlino, Corriere Adriatico) in data 29 luglio e 30 luglio 2017.

Ulteriore avviso è stato riproposto sul sito web consortile, sui quotidiani Corriere Adriatico Edizione locale del 16/9/2017 e Edizione Regionale del 17/9/2017 oltre che su Il Resto del Carlino Edizione regionale del 17/9/2017.

L'avviso è stato reiterato con ordinanza n. 12 del 31/10/2018.

Non sono pervenute manifestazioni di interesse.

Ulteriori notizie

Corinaldo

Con riferimento alla convenzione urbanistica per l'urbanizzazione della zona produttiva il Consorzio, di concerto con l'Amministrazione comunale, ha individuato il percorso finalizzato alla definizione delle modalità per la cessione delle opere di urbanizzazione primaria già realizzate e collaudate. Ha altresì anticipato un percorso per il completamento delle opere residue in base alle previsioni del piano di lottizzazione, anche attraverso l'applicazione di strumenti normativi che consentano l'edificazione mediante stralci funzionali.

Nelle more, il Consorzio ha concesso a società agricole con contratti di affitto agricolo le aree ZIPA di Corinaldo per la durata dell'anno agrario 2016-2017, ripetendo le procedure ed aggiudicandole per la successiva annata agraria 2017-2018, prorogandoli per l'annata 2018-2019 assicurando così la manutenzione delle suddette aree.

Sono stati allacciati contatti con ENEL distribuzione per il perfezionamento dell'acquisto da parte di quest'ultima di n. 3 cabine di trasformazione dell'energia elettrica realizzate a servizio della zona produttiva, in base ad accordi sottoscritti a suo tempo tra il Consorzio ZIPA e la stessa ENEL. Il prezzo di cessione risulta convenuto al tempo per un importo complessivo di circa 16.000,00 € oltre oneri di legge.

Da ultimo, in data 26/3/2019 è intervenuta la relativa cessione a "E-Distribuzione s.p.a." con atto a rogito del notaio Barbara Federici di Jesi che ha consentito di incamerare la somma di € 16.267,00.

Contratti di locazione unità immobiliari Centro Direzionale Jesi

I detti contratti, allo stato, forniscono entrate annuali per oltre € 140.000,00 che consentono di fronteggiare sostanzialmente i costi ordinari di gestione della liquidazione, che sono riconducibili ai seguenti aggregati: costi del personale (n.2 dipendenti a tempo determinato, di cui n. 1 a 20 ore settimanali e n. 1 a 30 ore settimanali), spese condominiali ordinarie, compenso Liquidatore, spese gen./servizi (spese telefoniche, Iva ind., manutenz. ord., assicurazioni., assistenza professionale, tributi locali, ecc.).

In punto, lo scrivente si è adoperato e si sta adoperando per proporre la cessione delle unità immobiliari site nel Centro Direzionale all'attenzione di operatori finanziari, fondi di Investimento, facendo leva sul reddito che proviene dai contratti di locazione.

Vertenze definite

A) Consorzio ZIPA vs R.F.I.

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 rinviato alla Corte di Appello di Ancona. Con atto di citazione in riassunzione avanti la Corte di Appello di Ancona il Consorzio ZIPA, patrocinato dall'avv. Alessandro Lucchetti, conveniva in giudizio la R.F.I. per sentir accogliere dal Collegio le seguenti conclusioni: in via principale, determinare l'indennità di esproprio e quella di occupazione secondo criteri di legge, come precisati dalla sentenza di legittimità che ha determinato il presente giudizio di rinvio; in via istruttoria: ammettere consulenza tecnica d'ufficio per determinare l'indennità di esproprio e quella di occupazione secondo criteri di legge.

Con Sentenza n. 414/2017 la Corte di Appello di Ancona ha rideterminato l'indennità di espropriazione, di occupazione, interessi e maggior danno relative alla vertenza, condannando R.F.I. s.p.a. al pagamento di metà delle spese di lite, ponendo a carico della stessa le spese per le espletate consulenze.

Per quanto precede, il Consorzio si è prontamente attivato per incassare quanto dovuto da RFI; in punto un sentito ringraziamento va all'avv. Alessandro Lucchetti, difensore del Consorzio in questa causa ed altre, nonché in attività stragiudiziali per i rilevanti risultati conseguiti a favore del Consorzio.

Con riferimento all'importo incamerato si rinvia a quanto già riferito in altra parte della presente relazione.

B) Consorzio Zipa vs ANAS

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

Il Giudizio avanti la Corte d'Appello di Ancona a seguito dell'atto di citazione in appello con il quale il Consorzio ha richiesto la riforma della sentenza n. 1452/07 del Tribunale di Ancona si è concluso con la sentenza n. 117/2016 pubblicata il 27/9 u.s. con la quale la Corte ha deciso la causa de qua.

La sentenza registra un parziale accoglimento dell'appello incidentale dell'ANAS ed un parziale accoglimento dell'appello principale di ZIPA, la totale compensazione delle spese di lite di entrambi i gradi, le spese di CTU definitivamente a carico nella misura del 50% ciascuna del Consorzio ZIPA e dell'ANAS.

Il nostro legale, avv. Roberto Galvani, ha fatto pervenire le proprie valutazioni anche con riferimento ad un eventuale ricorso per Cassazione. Lo scrivente ha ritenuto, avuto riguardo alle motivazioni illustrate dal legale ed al fatto che avremmo avuto costi certi a fronte di un risultato del tutto incerto, aleatorio per definizione in quanto conseguente ad un giudizio, di non proporre ricorso. In buona sintesi, la sentenza ha comportato per alcuni aspetti una reciproca soccombenza, a titolo cautelativo lo scrivente ha mantenuto a bilancio l'accantonamento a fondo rischi di € 50.000;

C) EDILGENGA

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

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

Il TAR Marche, con ordinanza n. 93 in data 21/2/2014, ha respinto la domanda cautelare della ricorrente, compensando le spese della relativa fase di giudizio e ad oggi non ha ancora fissato l'udienza di merito.

Allo stato, con sentenza n. 1554/2017 pubblicata il 30/09/2017 il Tribunale di Ancona si è definitivamente pronunciato sulla domanda di usucapione respingendo l'istanza e condannando la stessa EDILGENGA a corrispondere le spese di lite, liquidate in € 2.430,00 per compensi professionali oltre al rimborso forfettario del 15% (la somma è stata regolarmente pagata dalla parte soccombente).

D) Elena Papalini + 4

Il Consorzio con domanda depositata il 18/4/2016 ha chiesto alla competente Camera di Conciliazione Forense di Ancona di avviare un tentativo di mediazione ai sensi del D.Lgs. 28/2010 nei confronti della suddetta Elena Papalini + 4 al fine di dichiarare accertata la usucapione della piena proprietà sulla superficie di circa mq.55, contraddistinta al NCEU del Comune di Jesi al foglio 39, particella 173.

A seguito di accordo di conciliazione del 02/03/2017 la signora Papalini + altri hanno riconosciuto al Consorzio ZIPA il pieno ed esclusivo ed ininterrotto possesso ultraventennale sugli immobili siti nel Comune di Jesi, Via Don Angelo

Capannini, accordo poi perfezionato con un atto di acquisto della proprietà mediante usucapione del 20/03/2017 a rogito notaio Guarracino di Ostra, spese legali e notarili a carico del Consorzio.

E) Agenzia del Demanio

In data 28/2/2014 è stato sottoscritto, tra l'Agenzia del Demanio ed il C.D. del Consorzio, 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 era previsto il pagamento della seconda ed ultima rata di circa € 250.000 entro il termine del 28/2/2015. Lo scrivente Commissario Liquidatore ha richiesto il consolidamento/moratoria della posizione debitoria per la durata prevista della liquidazione, il soddisfacimento interverrà mediante il ricavato derivante dalla cessione dei rilevanti asset aziendali nel rispetto dell'ordine dei privilegi, ricorrendo anche a proposte transattive miranti ad una definizione della posizione a saldo e stralcio in una ottica di pagamento immediato e/o in uno stretto periodo temporale.

F) Contenzioso con il personale (in forza al Consorzio all'atto del Commissariamento del Consorzio stesso)

-Dott. Ing. Leoni Leonardo – giudizio innanzi alla Sezione Lavoro del Tribunale Ordinario di Ancona - il dipendente (Direttore Generale) ha agito in giudizio nei confronti del Consorzio per conseguire la declaratoria di nullità ovvero annullabilità ovvero ancora illegittimità e comunque di ingiustificatezza del licenziamento intimatogli nonché la condanna del medesimo al pagamento in suo favore dell'indennità sostitutiva della reintegra nonché al risarcimento del danno oltre ad interessi legali e rivalutazione monetaria e ove ritenuta applicabile la tutela prevista dall'art. 15 CCNL, nonché al pagamento in suo favore della indennità supplementare ivi prevista.

Il Consorzio si è regolarmente costituito in giudizio con il patrocinio dell'avv. Alessandro Lucchetti chiedendo l'integrale rigetto del ricorso, perché infondato in fatto ed in diritto.

Il Tribunale di Ancona, sez. Lavoro, con sentenza n. 60/2017 del 8/2/2017 ha rigettato il ricorso dell'Ing. Leoni, condannandolo a rifondere al Consorzio le spese di lite, liquidate in € 4.050,00 oltre rimborso forfetario spese generali (la somma è stata regolarmente pagata dalla parte soccombente);

-Sig.ra Bartozzi Paola – giudizio innanzi alla Sezione Lavoro del Tribunale Ordinario di Ancona – la dipendente ha agito in giudizio nei confronti del Consorzio per conseguire la declaratoria di nullità ovvero annullabilità ovvero ancora illegittimità e comunque di ingiustificatezza del licenziamento intimatole, previa la declaratoria di applicabilità, nel caso di specie, delle norme che disciplinano il rapporto di lavoro alle dipendenze della Pubblica Amministrazione, nonché la condanna del Consorzio medesimo alla reintegra o comunque al pagamento in suo favore dell'indennità sostitutiva della reintegra ex art. 18 St. Lav., nonché al risarcimento del danno anche extracontrattuale, oltre ad interessi legali e rivalutazione monetaria.

Il Consorzio si è regolarmente costituito in giudizio con il patrocinio dell'avv. Alessandro Lucchetti chiedendo l'integrale rigetto del ricorso, perché infondato in fatto ed in diritto. Con ordinanza in data 24/10/2015, il Giudice del Lavoro, in parziale accoglimento del ricorso proposto dalla Bartozzi dichiarava risolto il di lei rapporto di lavoro con la ZIPA dalla data del licenziamento (9/12/2014) condannando il Consorzio convenuto al pagamento d'una "indennità risarcitoria omnicomprensiva pari a 6 mensilità dell'ultima retribuzione globale di fatto" oltre alle spese di lite.

Con atto del 23/11/2015 il Consorzio convenuto proponeva, avverso tale ordinanza, ricorso in opposizione ex art. 1 comma 52 della l. 92/12 e s.m.i. c.d. "Legge Fornero". Il 30/8 u.s. è stata depositato il dispositivo della sentenza che tra l'altro ha dichiarato l'inefficacia del licenziamento e risolto il rapporto di lavoro con effetto dal licenziamento, e condannato il Consorzio ZIPA al pagamento della indennità risarcitoria omnicomprensiva di dieci mensilità dell'ultima retribuzione globale di fatto, compensando per la metà le spese della fase di opposizione e conferma nel resto la sentenza reclamata.

Il nostro legale, avv. Alessandro Lucchetti, ha comunicato di non ritenere di proporre ricorso per Cassazione avverso la pronuncia resa dal Collegio giudicante della competente Sezione Lavoro della Corte di Appello di Ancona, atteso il conseguito esito di riforma nella parte di nostro interesse.

Lo scrivente in forza della sentenza 30/8/2016 aveva provveduto a spendere nel bilancio 2016 gli oneri conseguenti alla sentenza (indennità risarcitoria Bartozzi € 25.063,00 + spese legali soccombente € 12.751,00); nel 2017 ha provveduto a corrispondere alla parte quanto dovuto.

Contenziosi pendenti:

Fiscali – Commissione Tributaria Regionale

-Agenzia delle Entrate di Jesi per il rimborso IRPEG ed IRAP anni 1999/2003 per l'importo complessivo di circa € 680.000; il giudizio è incardinato presso la Suprema Corte di Cassazione. Il ricorso è stato presentato il 2/5/2009, il Consorzio è difeso dall'avv. Carlo Sgrignuoli. Il 3/8/2016, come già riferito in sede di nota integrativa al bilancio 2016 è stata depositata la sentenza con la quale la Corte ha dichiarato inammissibile il ricorso nei confronti del Ministero dell'Economia e delle Finanze e lo rigetta nei confronti dell'Agenzia delle Entrate, ha condannato il Consorzio alla refusione a favore dei resistenti delle spese del giudizio di Cassazione, liquidate in € 7.000,00 oltre spese forfetarie ed accessori come per legge.

-Comune di Camerano, avviso di accertamento ICI 2008 per aree di via Salette per un importo di € 24.500, giudizio incardinato dal Consorzio avanti la Commissione Tributaria Provinciale, il Consorzio è difeso dallo studio Paolo Speciale e Taglioni. Il 26/2/2016 si è tenuta l'udienza di discussione e la Commissione con sentenza 1007/16 pronunciata il 26/2/2016 ha accolto il ricorso, condannando controparte al pagamento delle spese di lite. Il Comune ci ha notificato in data 27/10/2016 l'appello avverso la suddetta sentenza ed il Consorzio si è costituito con lo studio Speciale e Taglioni.

-Comune di Camerano, avviso di accertamento ICI 2009, 2010 e 2011 per aree di via Salette per un importo complessivo di € 86.136, Il Consorzio ha impugnato gli avvisi di accertamento in questione affidando la difesa allo studio Paolo Speciale e Taglioni. L'udienza di trattazione si è tenuta il giorno 13/5/2016 ed in pari data è stata pronunciata la sentenza n. 1611/16, depositata il 21/6/2016, che ha accolto il ricorso, condannando controparte al pagamento delle spese di lite. Il Comune ci ha notificato in data 23/1/2017 l'appello avverso la suddetta sentenza, il Consorzio si è costituito con lo studio Paolo Speciale e Taglioni.

Civili – Tribunale di Ancona

Ricorso ex art. 702 bis cpc, notificato in data 26/9/2018, incardinato da UBI Banca spa per chiedere la decadenza dal beneficio del termine relativo alle rate del contratto di prestito finanziario 22/4/2013 con scadenza dal 23/8/2018 al 23/9/2019 e condannare il Consorzio e la Provincia di Ancona (fideiussore) in solido tra loro al pagamento della somma di € 1.280.144,10, il Consorzio e il Comune di Ancona (fideiussore) in solido tra loro al pagamento della somma di € 814.683,71, oltre agli interessi convenzionali meglio precisati nel ricorso al saggio. Il Tribunale ha fissato per la comparizione delle parti l'udienza del 9/4/2019; il Consorzio ha nominato quale legale l'avv. Alessandro Lucchetti onde costituirsi nel giudizio de quo al fine di tutelare gli interessi del Consorzio.

Soddisfacimento dei creditori

Come già comunicato attraverso i propri atti, i creditori saranno soddisfatti mediante il ricavato derivante dalla cessione degli asset aziendali nel rispetto dell'ordine dei privilegi di legge; il ricavato sarà destinato anche alla copertura delle spese e degli oneri di liquidazione.

In buona sostanza, l'impianto della liquidazione è informato al principio della "par condicio creditorum".

In particolare, nel corso della liquidazione, si è provveduto al pagamento del TFR al personale in forza al momento del Commissariamento oltre al preavviso lavorato (11 mesi e ½ per il Direttore, 7 mesi per n. 1 Dirigente, 3 mesi per n. 6 impiegati) conseguente alla comunicazione di licenziamento effettuata dallo scrivente.

Ripartizione a favore dei creditori

Questo Organo di liquidazione, a seguito di contatti intercorsi con il principale creditore - UBI Banca spa - anche attraverso un incontro tenutosi in data 31/5/2018 presso la sede UBI di Brescia - ha inteso proporre come poi proposto con nota pec 13/7/2018, una proposta ai creditori chirografari di pagamento del 40% dell'importo in linea capitale, a saldo e stralcio di ogni pretesa di rango chirografario.

La posizione chirografaria di UBI banca (il creditore sostanziale del Consorzio) sulla base di detta proposta di definizione può essere così sintetizzata:

rapporto n. 38828 – capitale residuo al 31/12/2017 € 3.318.448,16
 rapporto n. 11843 – saldo al 31/12/2017 € 1.458.402,17

per un totale di € 4.776.850,33

percentuale offerta 40% € 1.910.740,00

Ad integrazione della proposta, lo scrivente con la pec citata ha fatto presente ad UBI di nutrire fondate aspettative di realizzare in tempi brevi la vendita dei lotti facenti parte della c.d. "Area ZIPA di Ostra", richiamando che una volta osservate le prescrizioni in corso di definizione da parte della competente Autorità di Bacino (ora Autorità Distrettuale di bacino) le predette aree torneranno ad essere edificabili con destinazione produttiva e quindi saranno appetibili e vendibili sul mercato, consentendo quindi di realizzare ulteriori risorse, da destinarsi in parte ad integrazione e miglioramento della proposta transattiva di cui sopra.

Lo scrivente faceva rilevare ad UBI che quanto proposto è teso al miglior soddisfacimento delle ragioni dei creditori e del creditore UBI, in un quadro di complessiva certezza giuridica dei rapporti; sottolineava altresì l'imprescindibile esigenza che UBI si astenesse dall'intraprendere eventuali azioni giudiziarie nei confronti del Consorzio e di fideiussori, onde evitare il grave pregiudizio che ne conseguirebbe per l'attività liquidatoria, l'unica che allo stato ha saputo produrre una concreta proposta di pagamento ed una aspettativa di ulteriore soddisfacimento.

UBI Banca con pec 19/7/2018 ha comunicato che la proposta di definizione transattiva, a saldo e stralcio per € 1.910.740, in favore dei creditori chirografari, pari al 40% in linea capitale, è stata respinta dagli Organi competenti di UBI Banca. Con pec in pari data UBI ha effettuato comunicazione di compensazione tra i rapporti in essere per complessivi € 2.458.402,17.

Lo scrivente con pec 26/7/2019 ha riscontrato le suddette pec contestando l'operazione comunicata, perché così come posta è dannosa al buon andamento della liquidazione, minando il suo impianto, peraltro neppure apparendo conforme a diritto, infrangendo il principio della "par condicio creditorum" con grave nocumento degli altri creditori di rango privilegiato e chirografario. Aggiungeva lo scrivente che se è intendimento di UBI dar corso alla compensazione, questa può intervenire solo ed esclusivamente nei limiti delle somme di pertinenza (UBI € 1.910.740,00) del redigendo progetto di riparto riportato nella suddetta pec.

UBI ha riscontrato con pec 2/8/2018 comunicando di non condividere le argomentazioni svolte dallo scrivente con la pec 26/7/2018 in quanto a suo avviso esse non trovano riscontro nella normativa settoriale (comma 4bis dell'art. 12 l.r. n. 48/1996 come introdotto dall'art. 18, 1° comma l.r. n. 33/2014 e nella deliberazione 30/3/2015 n. 264 della Giunta Regionale veicolante la nomina del Commissario Liquidatore.

Lo scrivente con pec 29/11/2018 ha rappresentato quanto sopra al Presidente della Giunta Regionale e all'Assessora alla Attività Produttive, richiedendo che venga chiarito per le motivazioni tutte esposte nella pec stessa e supportate con nota tecnica dell'avv. Alessandro Lucchetti che la liquidazione dei Consorzi di Sviluppo Industriale di cui alla legge regionale 48/96 si svolge in conformità alle disposizioni previste per la Liquidazione Coatta Amministrativa, con affermazione conseguente del principio di concorsualità vincolante per tutti i creditori.

UBI ha notificato al Consorzio unitamente ai fideiussori Provincia di Ancona e Comune di Ancona il ricorso ex art. 702 bis c.p.c. di cui si è riferito al paragrafo contenziosi pendenti, l'udienza per la comparizione delle parti avanti al Giudice ricadrà il 9/4/2019.

Prospettive della liquidazione

Obiettivi prioritari:

Aree Ostra

L'attività posta in campo dallo scrivente con il coinvolgimento degli interlocutori istituzionali lascia individuare la possibilità concreta di "sbloccare" le aree di Ostra dal vincolo PAI, dando attuazione alle prescrizioni che verranno definite a seguito della proposta di mitigazione presentata di cui si è riferito ampiamente in altra parte della presente relazione.

Contenzioso UBI

Costituzione nel giudizio ex art. 702 bis c.p.c. con richiesta in via riconvenzionale della maggior somma (€ 547.662,17) compensata da UBI rispetto a quanto spettante dal piano di riparto sottoposto ad UBI stessa. Udiienza 9/4/2019.

Lavori condominiali

Centro Direzionale ZIPA, via dell'Industria 5 Jesi

Il condominio ha deliberato i lavori di adeguamento dell'impianto elettrico ed è in fase di avanzata deliberazione l'intervento di adeguamento alla normativa antincendio. Gli interventi necessari ai fini del rilascio del CPI sono molto onerosi, il Consorzio detiene 2/3 dei millesimi del Centro Direzionale.

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 criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2018 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Principi di redazione

(Rif. art. 2423, e art. 2423-bis C.c.)

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

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

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

(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.

Criteria di valutazione applicati

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

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento. Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

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, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Tipo Bene	% Ammortamento
Macchinare Elettriche Ufficio	20%

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Crediti

La rilevazione iniziale del credito è effettuata al valore di presumibile realizzo.

Debiti

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

Ratei e risconti

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

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate al costo di acquisto.

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.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Sono costituiti essenzialmente da accantonamenti stanziati, durante precedenti esercizi, per la copertura di spese legali.

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 per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Nota integrativa, 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 immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo		13.140.556	61.925	13.202.481
Rivalutazioni				
Ammortamenti (Fondo ammortamento)		65		65
Svalutazioni				
Valore di bilancio		13.140.491	61.925	13.202.416
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	34.954			34.954
Riclassifiche (del valore di bilancio)				
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)				
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio				
Ammortamento dell'esercizio		131		131
Svalutazioni effettuate nell'esercizio				
Altre variazioni				
Totale variazioni	34.954	(131)		34.823
Valore di fine esercizio				
Costo	34.954	13.140.556	61.925	13.237.435
Rivalutazioni				
Ammortamenti (Fondo ammortamento)		196		196
Svalutazioni				
Valore di bilancio	34.954	13.140.360	61.925	13.237.239

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
34.954		34.954

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio								
Costo								
Rivalutazioni								
Ammortamenti (Fondo ammortamento)								
Svalutazioni								
Valore di bilancio								
Variazioni nell'esercizio								
Incrementi per acquisizioni						34.954		34.954
Riclassifiche (del valore di bilancio)								
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)								
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio								
Ammortamento dell'esercizio								
Svalutazioni effettuate nell'esercizio								
Altre variazioni								
Totale variazioni						34.954		34.954
Valore di fine esercizio								
Costo						34.954		34.954
Rivalutazioni								
Ammortamenti (Fondo ammortamento)								
Svalutazioni								
Valore di bilancio						34.954		34.954

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
13.140.360	13.140.491	(131)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	13.115.673			24.883		13.140.556
Rivalutazioni						
Ammortamenti (Fondo ammortamento)				65		65
Svalutazioni						
Valore di bilancio	13.115.673			24.818		13.140.491
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni						
Riclassifiche (del valore di bilancio)						
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)						
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio						
Ammortamento dell'esercizio				131		131
Svalutazioni effettuate nell'esercizio						
Altre variazioni						
Totale variazioni				(131)		(131)
Valore di fine esercizio						
Costo	13.115.673			24.883		13.140.556
Rivalutazioni						
Ammortamenti (Fondo ammortamento)				196		196
Svalutazioni						
Valore di bilancio	13.115.673			24.687		13.140.360

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
61.925	61.925	

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in imprese controllanti	Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli	Strumenti finanziari derivati attivi
Valore di inizio esercizio								
Costo					61.925	61.925		
Rivalutazioni								
Svalutazioni								
Valore di bilancio					61.925	61.925		

Variazioni nell'esercizio							
Incrementi per acquisizioni							
Riclassifiche (del valore di bilancio)							
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)							
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio							
Svalutazioni effettuate nell'esercizio							
Altre variazioni							
Totale variazioni							
Valore di fine esercizio							
Costo					61.925	61.925	
Rivalutazioni							
Svalutazioni							
Valore di bilancio					61.925	61.925	

Le partecipazioni iscritte si riferiscono integralmente alla partecipazione in INTERPORTO MARCHE s.p.a., per la quale in precedenza è stata comunicata alla società la volontà di cedere le quote, ai fini della prelazione da parte dei soci.

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
669.957	2.936.571	(2.266.614)

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	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	36.700	3.367	40.067	40.067		
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante						
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante						
Crediti verso imprese	61.178		61.178	61.178		

controllanti iscritti nell'attivo circolante						
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritte nell'attivo circolante						
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	4.038	8.947	12.985	12.985		
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante						
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	2.834.655	(2.278.928)	555.727	555.727		
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.936.571	(2.266.614)	669.957	669.957		

Nella voce "Crediti verso altri" all'interno del complessivo importo rappresentato si specifica che la somma di Euro 547.662 si riferisce alla maggiore somma compensata da UBI rispetto a quanto spettante dal piano di riparto, sottoposto ad UBI stessa. Per questa somma è stata spiegata azione riconvenzionale nell'ambito del giudizio ex art. 702 bis c.p.c. incardinato da UBI.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2018 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso controllate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso collegate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritte nell'attivo circolante
Italia	40.067			61.178	
Totale	40.067			61.178	

Area geografica	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Italia	12.985		555.727	669.957
Totale	12.985		555.727	669.957

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
179.734	175.332	4.402

	Valore di inizio	Variazione	Valore di fine
--	------------------	------------	----------------

	esercizio	nell'esercizio	esercizio
Depositi bancari e postali		170.537	170.537
Assegni		8.897	8.897
Denaro e altri valori in cassa	175.332	(175.032)	300
Totale disponibilità liquide	175.332	4.402	179.734

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

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
2.853	1.646	1.207

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.

	Ratei attivi	Risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio		1.646	1.646
Variazione nell'esercizio		1.207	1.207
Valore di fine esercizio		2.853	2.853

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
5.817.503	5.966.904	(149.401)

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di Inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	8.771.026							8.771.026
Riserva da soprapprezzo delle azioni								
Riserve di rivalutazione								
Riserva legale								
Riserve statutarie								
Riserva straordinaria			2.095.825					2.095.825
Varie altre riserve	1							1
Totale altre riserve	1		2.095.825					2.095.826
Riserva per								

operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi								
Utili (perdite) portati a nuovo	(1.607.721)							(1.607.721)
Utile (perdita) dell'esercizio	2.095.825				2.095.825		(149.401)	(149.401)
Rettifiche di Liquidazione	(3.292.227)							(3.292.227)
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio								
Totale patrimonio netto	5.966.904		2.095.825		2.095.825		(149.401)	5.817.503

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1
Totale	1

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	8.771.026		B			
Riserva da soprapprezzo delle azioni			A,B,C,D			
Riserve di rivalutazione			A,B			
Riserva legale			A,B			
Riserve statutarie			A,B,C,D			
Altre riserve						
Riserva straordinaria	2.095.825		A,B,C,D			
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile			A,B,C,D			
Riserva azioni o quote della società controllante			A,B,C,D			
Riserva da rivalutazione delle			A,B,C,D			

partecipazioni						
Versamenti in conto aumento di capitale			A,B,C,D			
Versamenti in conto futuro aumento di capitale			A,B,C,D			
Versamenti in conto capitale			A,B,C,D			
Versamenti a copertura perdite			A,B,C,D			
Riserva da riduzione capitale sociale			A,B,C,D			
Riserva avanzo di fusione			A,B,C,D			
Riserva per utili su cambi non realizzati			A,B,C,D			
Riserva da conguaglio utili in corso			A,B,C,D			
Varie altre riserve	1					
Totale altre riserve	2.095.826					
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi			A,B,C,D			
Utili portati a nuovo	(1.607.721)		A,B,C,D			
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio			A,B,C,D			
Totale	9.259.131					
Quota non distribuibile						
Residua quota distribuibile						

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per altre ragioni
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1		A,B,C,D A,B,C,D			
Totale	1		A,B,C,D			

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le informazioni in merito alla formazione e all'utilizzazione delle voci di patrimonio netto:

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	8.771.026		(4.629.173)	(270.775)	3.871.078
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni			(270.774)	2.366.600	2.095.826
Altre variazioni					
- Incrementi					
- Decrementi					
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio precedente				2.095.825	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	8.771.026		(4.899.947)	2.095.825	5.966.904
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni			2.095.825	(2.245.226)	(149.401)
Altre variazioni					
- Incrementi					
- Decrementi					
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio corrente				(149.401)	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	8.771.026		(2.804.122)	(149.401)	5.817.503

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
168.475	200.664	(32.189)

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio				200.664	200.664
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamenti o nell'esercizio					
Utilizzo nell'esercizio				32.189	32.189
Altre variazioni					
Totale variazioni				(32.189)	(32.189)
Valore di fine esercizio				168.475	168.475

Non si sono registrati incrementi di accantonamenti per l'anno 2018.

I decrementi che emergono per l'anno 2018 sono riconducibili per Euro 22.189 a pagamenti di importi dovuti per prestazioni legali precedentemente accantonati e ad Euro 10.000 per la sopravvenuta insussistenza di spese condominiali originariamente stanziati a bilancio, a fondo rischi, nell'anno 2015.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
584	5.471	(4.887)

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	5.471
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	
Utilizzo nell'esercizio	4.887
Altre variazioni	
Totale variazioni	(4.887)
Valore di fine esercizio	584

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2018 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Il saldo, alla data del 31/12/2018, dedotti gli importi liquidati è così costituito:

Bonopera Serena Euro 227
Cianforlini Luca Euro 357

Debiti

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
8.096.964	10.136.450	(2.039.486)

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	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Obbligazioni						
Obbligazioni convertibili						
Debiti verso soci per finanziamenti						
Debiti verso banche	9.474.941	(1.791.728)	7.683.213	3.243.234	4.439.980	
Debiti verso altri finanziatori						
Acconti	34.715	2.500	37.215	37.215		

Debiti verso fornitori	139.920	(29.047)	110.873	110.873		
Debiti verso controllanti	12.944		12.944	12.944		
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti						
Debiti tributari	176.382	(175.110)	1.272	1.272		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	1.916	(698)	1.218	1.218		
Altri debiti	295.631	(45.402)	250.229	250.229		
Totale debiti	10.136.450	(2.039.486)	8.096.964	3.656.985	4.439.980	

La voce "Debiti verso banche" il cui saldo alla data del 31/12/2018 è pari a Euro 7.683.213, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

Per doverosa informazione si riporta di seguito un prospetto ad ulteriore dettaglio della composizione della voce debitoria:

Debiti entro l'esercizio

Ubi Banca - conto corrente ipotecario n. 2468	saldo al 31 dicembre 2018	Euro	2.210.379;
Interessi passivi e Oneri su posizioni bancarie	importo al 31 dicembre 2018	Euro	485.192;

Debiti oltre l'esercizio

Ubi Banca Mutuo ipotecario n. 47961 (C. Direzionale)	capitale residuo al 31 dicembre 2018	Euro	1.611.685;
Ubi Banca Mutuo ipotecario n. 41159 (Ostra)	capitale residuo al 31 dicembre 2018	Euro	450.844;
Ubi Banca Mutuo n. 38228 (Camerano)	capitale residuo al 31 dicembre 2018	Euro	2.318.448;
Ubi Banca (mutuo Ex banca Marche) n. 488000	capitale residuo al 31 dicembre 2018	Euro	59.003;

Trova altresì appostazione tra i debiti v/banche l'importo di Euro 547.662, che in modo speculare è iscritto anche tra i crediti, come conseguenza dell'azione riconvenzionale spiegata nei confronti di UBI.

La voce "Acconti" accoglie gli anticipi ricevuti dai clienti relativi a forniture di beni e servizi non ancora effettuate; tale voce è comprensiva degli acconti con o senza funzione di caparra, per operazioni di cessione di immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Tale voce annovera al suo interno il saldo dei fornitori alla data di chiusura del bilancio per Euro 10.560 e l'entità delle fatture da ricevere per l'importo di Euro 100.313 in larga parte riconducibili a spese legali richieste e concordate con i professionisti che hanno assistito il Consorzio.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Ammontare
Debiti di durata residua superiore a cinque anni	
Debiti assistiti da garanzie reali	
Debiti assistiti da ipoteche	4.272.908
Debiti assistiti da pegni	
Debiti assistiti da privilegi speciali	
Totale debiti assistiti da garanzie reali	4.272.908
Debiti non assistiti da garanzie reali	3.824.056
Totale	8.096.964

	Debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
--	------------------------------------	--	--------

	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	4.272.908			4.272.908	3.410.305	7.683.213
Debiti verso altri finanziatori						
Acconti					37.215	37.215
Debiti verso fornitori					110.873	110.873
Debiti verso controllanti					12.944	12.944
Debiti tributari					1.272	1.272
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale					1.218	1.218
Altri debiti					250.229	250.229
Totale debiti	4.272.908			4.272.908	3.824.056	8.096.964

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
6.257	6.476	(219)

	Ratei passivi	Risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	84	6.392	6.476
Variazione nell'esercizio	(84)	(135)	(219)
Valore di fine esercizio		6.257	6.257

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. L'entità del valore esposto in bilancio alla data di chiusura dell'esercizio è relativo integralmente alla entità di canoni di affitto di fondi rustici nel Comune di Corinaldo fatturati anticipatamente ma di competenza dell'esercizio 2019.

Conti d'Ordine

Fideiussioni rilasciate

- Agenzia del Demanio garanzia di pagamento Euro 248.245

Fideiussioni ricevute

- Provincia Ancona per finanziamento acquisto aree Camerano Euro 1.800.000

- Comune Ancona per finanziamento acquisto aree Camerano Euro 1.145.520

- Comune Jesi per finanziamento acquisto aree Camerano Euro 654.480

Ipoteche rilasciate a favore di Banca Popolare di Ancona

- Per conto corrente ipotecario Euro 4.000.000

- Per mutuo Centro Direzionale Zipa Jesi Euro 3.223.370

- Per mutuo lavori di urbanizzazione area Zipa Ostra Euro 1.000.000

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
176.690	1.909.601	(1.732.911)

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	158.092	155.748	2.344
Variazioni rimanenze prodotti			
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	18.598	1.753.853	(1.735.255)
Totale	176.690	1.909.601	(1.732.911)

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Altre	158.092
Totale	158.092

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	158.092
Totale	158.092

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
215.428	347.380	(131.952)

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	562	1.128	(566)
Servizi	152.729	274.192	(121.463)
Godimento di beni di terzi			
Salari e stipendi	37.026	34.545	2.481
Oneri sociali	11.102	10.233	869
Trattamento di fine rapporto	2.681	3.430	(749)

Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale	512		512
Ammortamento immobilizzazioni immateriali			
Ammortamento immobilizzazioni materiali	131	65	66
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazioni crediti attivo circolante			
Variazione rimanenze materie prime			
Accantonamento per rischi			
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	10.685	23.787	(13.102)
Totale	215.428	347.380	(131.952)

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

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase liquidatoria.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
(110.663)	704.178	(814.841)

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	5	981.698	(981.693)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(110.668)	(277.520)	166.852
Utili (perdite) su cambi			
Totale	(110.663)	704.178	(814.841)

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi su titoli						
Interessi bancari e postali					1	1
Interessi su finanziamenti						
Interessi su crediti						

commerciali						
Altri proventi					4	4
Arrotondamento						
Totale					5	5

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

Organico	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Dirigenti			
Quadri			
Impiegati part - time	2	2	-
Operai			
Altri			
Totale			

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

	Commissario Liq.	Sindaci
Compensi	30.000	
Anticipazioni		
Crediti		
Impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie prestate		

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

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.

La perdita di esercizio pari ad Euro 149.401 viene rinviata a nuovo.

Quanto sopra esposto, lo scrivente Commissario Liquidatore richiama che il 31/3 p.v. giungerà a scadenza il proprio incarico e che, avuto riguardo all'attività svolta e alle attività tutt'ora in corso, si rende necessario la proroga dell'incarico stesso fino al 31 marzo 2021 al fine di concludere l'attività commissariale.

Jesi, 28 marzo 2019

Il Commissario Liquidatore
Dott. Paolo Di Paolo

CONSORZIO ZIPA

(in liquidazione con D.G.R. n. 264 del 30/3/2015)

sede in Viale dell'Industria 5 - 60035 JESI (AN)

RELAZIONE SULLO STATO DELLA LIQUIDAZIONE
Aggiornamento al 1°trim. 2019**Premessa**

Va preliminarmente richiamato che l'Ente è stato posto in liquidazione con delibera della Giunta Regionale n. 264 del 30 marzo 2015. Con quest'ultima delibera si è provveduto alla nomina del Commissario Liquidatore nella persona dello scrivente dott. Paolo Di Paolo, stabilendo la durata dell'incarico e del compenso. Con delibera n. 388 del 19/04/2017 la Giunta della Regione Marche ha prorogato l'incarico del Commissario Liquidatore sino al 31/3/2019.

Attività svolta

Di seguito lo scrivente svolge un aggiornamento sull'attività svolta rispetto a quanto già relazionato nell'ambito del bilancio al 31/12/2017 e successive informative.

Va detto in questa sede del rilevante risultato conseguito dall'Organo di liquidazione per effetto della sentenza n.214/2017 della Corte di Appello di Ancona che ha posto fine ad una vertenza ultratrentennale tra ZIPA/RFI, consentendo, dopo un serrato e complesso confronto con RFI, di incamerare la somma di € 2.776.579,43 nel febbraio 2018 con importanti riflessi in termini economico-finanziari sulla procedura di liquidazione.

Ad ogni buon conto il bilancio di liquidazione al 31/12/2017 dà contezza di questo evento evidenziando un utile di esercizio al netto di imposte pari ad € 2.095.825,00.

o o o o o o

Giova richiamare che lo scrivente all'atto del suo insediamento ha provveduto alla nomina degli stimatori del compendio immobiliare e mobiliare, onde procedere alla redazione del bilancio iniziale di liquidazione.

Per quanto occorrer possa, il compendio immobiliare è stato valutato in € 13.449.300, tenendo conto dei seguenti parametri:

stato della lottizzazione (approvata, non approvata),
stato delle opere di urbanizzazione (eseguite, parzialmente eseguite, da eseguire),
presenza di vincoli esterni (vincoli paesaggistici, idrogeologici, ecc),
ampiezza della proprietà e sua ubicazione.

Al detto valore, si contrapponeva l'esposizione debitoria complessiva (sempre alla data della messa in liquidazione), pari ad € 9.400.000 circa, di cui € 4.000.000,00 circa di rango privilegiato ipotecario (trattasi di ipoteche rilasciate dal Consorzio in bonis).

I dati del bilancio iniziale di liquidazione, corroborati dagli elaborati peritali, hanno evidenziato un netto patrimoniale di oltre 4.000.000 di euro che ha deposto e depone a favore del percorso, già delineato dallo scrivente, per giungere al soddisfacimento delle ragioni di credito dei creditori (sostanzialmente, Banca Popolare di Ancona, dipendenti per il TFR costituito c/o il Consorzio, legali che hanno assistito il Consorzio, Banca Marche, Agenzia del Demanio).

Quanto all'attività di liquidazione, lo scrivente è stato ed è costantemente impegnato con iniziative/contatti mirati alla vendita delle aree dislocate nelle lottizzazioni ed alla locazione/vendita delle unità immobiliari site nel Centro Direzionale Zipa di Jesi.

In particolare, con riferimento alle aree di Ostra, si richiama in questa sede che a seguito della attività posta in campo, con rogito notarile in data 2/5/2016, è intervenuta la vendita di porzione del lotto 7 distinto al Catasto terreni del Comune di Ostra al f. 2 mapp. 280 della superficie di mq 5062 , mapp. 364 della superficie di mq. 1139, e mapp. 526 della superficie di mq. 685, per totale di superficie di mq. 6.886 al prezzo di € 40,00 per un importo complessivo di € 275.440,00 oltre IVA.

Successivamente il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale delle Marche con delibera n. 68 dell'8/8/2016 (pubblicata nel BUR n. 104 dell'8/9/2016) ha approvato in prima adozione il "Piano per l'assetto idrogeologico (PAI) dei bacini di rilievo regionale – Aggiornamento 2016" – art. 5 Norme di Attuazione 8NA) e la Giunta Regionale Marche con propria delibera n. 982 dell'8/8/2016 (pubblicata sul BUR dell'8/9/2016) ha approvato le misure di salvaguardia nelle nuove o diverse aree a rischio idrogeologico perimetrate dal suddetto Aggiornamento 2016. Le suddette misure hanno interessato le aree di proprietà ZIPA di Ostra, aree completamente urbanizzate ed oggetto del piano di alienazione, determinando quindi uno stop al piano di alienazione stesso.

Per quanto precede, lo scrivente si è immediatamente attivato presso i soci e gli altri interlocutori istituzionali per presentare all'Autorità di Bacino, nell'ambito della normativa che disciplina il PAI, **proposte di mitigazione delle condizioni di rischio idonee al mantenimento della destinazione produttiva delle suddette aree prevista dagli strumenti urbanistici in vigore alla data delle delibere sopra citate.**

L'Autorità di Bacino nella seduta del 7/2/2017 ha esaminato l'istanza di mitigazione presentata dal Comune di Ostra con nota n. 341 del 13/1/2017 esprimendosi in linea generale per l'accoglimento dell'istanza di mitigazione, precisando le ulteriori prescrizioni di carattere funzionale (cfr. parere riunione 7/2/2017).

Per dar corso alle prescrizioni indicate dall'Autorità di Bacino si è reso necessario eseguire rilievi piano-altimetrici della zona, e questo Organo di liquidazione si è fatto carico di tale attività avvalendosi di tecnici (studio geologico-tecnico Stronati e studio tecnico ing. Stefano Vignati) che hanno rielaborato uno studio geologico-idrologico-idraulico per la definizione degli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico nell'area Zipa frazione di Casine di Ostra.

Con nota del 19/09/2017 il Consorzio ha inviato all'Autorità di Bacino della Regione Marche, al Presidente della Regione Marche ed agli enti soci la suddetta relazione, successivamente integrata con nota del 31/10/2017 a seguito dell'incontro tecnico e delle indicazioni avute da parte dell'Autorità di Bacino nell'incontro avuto il 29/09/2017. L'Autorità di Bacino con nota del 07/11/2017, in riscontro alla nota ZIPA del 19/09/2017 prot.n. 1233, ha ritenuto di poter considerare la documentazione tecnica trasmessa quale approfondimento tecnico previsto dal parere, utile al fine delle valutazioni necessarie da parte del Comune di Ostra per il rilascio dei titoli abilitativi agli interventi edilizi. Qualora, invece, ad esito dell'approfondimento emergano conclusioni che

suggeriscano una diversa fasatura delle opere di mitigazione, ovvero una loro diversa definizione in funzione dell'ottenimento di una migliore efficacia degli interventi di mitigazione, risulta necessaria una "revisione-aggiornamento" del predetto parere, che potrà essere richiesta dalla medesima Amministrazione comunale.

Il Consorzio ZIPA di concerto con l'Amministrazione comunale di Ostra si è prontamente attivato per la valutazione degli interventi tecnici propedeutici per la miglior efficacia delle opere di mitigazione necessarie.

Nel frattempo, i tecnici incaricati dal Consorzio hanno rimesso gli elaborati della progettazione preliminare degli interventi.

L'Autorità di Bacino Distrettuale con nota del 27/11/2018 ha richiesto che la proposta di mitigazione presentata debba essere integrata da ulteriori elaborati progettuali.

Sono pertanto seguiti contatti anche con gli interlocutori istituzionali onde richiamare l'attenzione sulla necessità inderogabile di completare l'iter tecnico amministrativo della proposta di mitigazione con tempi certi e compatibili con le tempistiche concesse per la liquidazione del Consorzio.

Attività esperita per la vendita degli asset

Aree Ostra

Ci si riporta a quanto detto sopra, significando altresì che con ordinanza n. 12 del 31/10/2018 è stato reiterato l'avviso di vendita delle aree.

E' pervenuta la manifestazione di interesse all'acquisto delle aree individuate come "lotto 8 – aree agricole e manufatti" nella suddetta ordinanza al prezzo offerto di € 25.000,00 oltre accessori di legge. Per quanto precede è stato pubblicato con ordinanza n. 16 del 18/12/2018 un avviso per raccogliere offerte migliorative rispetto all'offerta in atti dando termine sino al giorno 15/1/2019.

Con ordinanza n.3 del 5/2/2019, dato atto che non erano pervenute offerte migliorative per l'acquisto del lotto de quo, si disponeva l'aggiudicazione al prezzo offerto di € 25.000,00 oltre accessori di legge. In data 13/2/2019 è intervenuto il relativo rogito notarile.

Aree Camerano

Con apposito avviso di vendita pubblicato sul sito web consortile, su quotidiani locali Il Resto del Carlino -Edizione regionale del 5 agosto 2017, Corriere Adriatico Edizione regionale del 6 agosto 2017 si è proposto al mercato l'acquisto delle aree di proprietà site in località Salette, Comune di Camerano.

L'avviso è stato reiterato con ordinanza n. 12 del 31/10/2018.

Non sono pervenute concrete manifestazioni di interesse.

Area Castelfidardo

Il Consorzio con ordinanza del Commissario Liquidatore n. 1 del 31.01.2017 ha indetto una procedura ad evidenza pubblica per raccogliere manifestazione di interesse per l'acquisto dell'area produttiva della superficie di mq.4.790 in località Cerretano nel Comune di Castelfidardo, con pubblicazione sul sito web consortile e sul quotidiano Corriere Adriatico Edizione locale 11/2/2017 e Edizione Regionale 18/2/2017. Successivamente ha riproposto ulteriore avviso di detta vendita sul sito web consortile, sui quotidiani Resto del Carlino Edizione Regionale 5/8/2017 e Corriere Adriatico edizione regionale 6 agosto 2018.

L'avviso è stato reiterato con ordinanza n. 12 del 31/10/2018.

Non sono pervenute manifestazioni di interesse.

Aree Corinaldo

Con apposito avviso di vendita si è proposto l'acquisto delle aree edificabili urbanizzate o parzialmente urbanizzate disponibili nel compendio ZIPA di San Isidoro nel Comune di Corinaldo, invitando chi interessato a prendere contatti con gli uffici.

L'avviso è stato reiterato con ordinanza n. 12 del 31/10/2018.

Non sono pervenute manifestazioni di interesse.

Aree -Unità immobiliari Centro Direzionale - Jesi -

Nel corso dell'anno 2017 con ordinanza n. 11 del 6/7/2017 è stata indetta una procedura per raccogliere manifestazione di interesse da parte di soggetti interessati per l'acquisto relativamente alle proprietà del Consorzio ZIPA site in Comune di Jesi individuate in località Cartiere Vecchie nei lotti 1 e lotto 2 e con riferimento alla totalità delle unità immobiliari ovvero ad una o più unità, facenti parte del Centro Direzionale ZIPA in Comune di Jesi (lotto n. 3). Tale procedura è stata proposta con avviso attraverso i quotidiani locali (Resto del Carlino, Corriere Adriatico) in data 29 luglio e 30 luglio 2017.

Ulteriore avviso è stato riproposto sul sito web consortile, sui quotidiani Corriere Adriatico Edizione locale del 16/9/2017 e Edizione Regionale del 17/9/2017 oltre che su Il Resto del Carlino Edizione regionale del 17/9/2017.

L'avviso è stato reiterato con ordinanza n. 12 del 31/10/2018.

Non sono pervenute manifestazioni di interesse.

Ulteriori notizie

Corinaldo

Con riferimento alla convenzione urbanistica per l'urbanizzazione della zona produttiva il Consorzio, di concerto con l'Amministrazione comunale, ha individuato il percorso finalizzato alla definizione delle modalità per la cessione delle opere di urbanizzazione primaria già realizzate e collaudate. Ha altresì anticipato un percorso per il completamento delle opere residue in base alle previsioni del piano di lottizzazione, anche attraverso l'applicazione di strumenti normativi che consentano l'edificazione mediante stralci funzionali.

Nelle more, il Consorzio ha concesso a società agricole con contratti di affitto agricolo le aree ZIPA di Corinaldo per la durata dell'anno agrario 2016-2017, ripetendo le procedure ed aggiudicandole per la successiva annata agraria 2017-2018, prorogandoli per l'annata 2018-2019 assicurando così la manutenzione delle suddette aree.

Sono stati allacciati contatti con ENEL distribuzione per il perfezionamento dell'acquisto da parte di quest'ultima di n. 3 cabine di trasformazione dell'energia elettrica realizzate a servizio della zona produttiva, in base ad accordi sottoscritti a suo tempo tra il Consorzio ZIPA e la stessa ENEL. Il prezzo di cessione risulta convenuto al tempo per un importo complessivo di circa 16.000,00 € oltre oneri di legge.

Da ultimo, in data 26/3/2019 è intervenuta la relativa cessione a "E-Distribuzione s.p.a." con atto a rogito del notaio Barbara Federici di Jesi che ha consentito di incamerare la somma di € 16.267,00.

Contratti di locazione unità immobiliari Centro Direzionale Jesi

I detti contratti, allo stato, forniscono entrate annuali per oltre € 140.000,00 che consentono di fronteggiare sostanzialmente i costi ordinari di gestione della liquidazione, che sono riconducibili ai seguenti aggregati costi del personale (n.2 dipendenti a tempo determinato, di cui n. 1 a 20 ore settimanali e n. 1 a 30 ore settimanali), € 50.000, spese condominiali ord., € 35.000, compenso

Liquidatore € 30.000, sp. gen./servizi (tel., Iva ind., manutenz. ord., assicuraz., ass.professionale, tributi locali, ecc.) € 40.000/50.000.

In punto, lo scrivente si è adoperato e si sta adoperando per proporre la cessione delle unità immobiliari site nel Centro Direzionale all'attenzione di operatori finanziari, fondi di Investimento, facendo leva sul reddito che proviene dai contratti di locazione.

Vertenze definite

A) Consorzio ZIPA vs R.F.I.

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 rinviato alla Corte di Appello di Ancona. Con atto di citazione in riassunzione avanti la Corte di Appello di Ancona il Consorzio ZIPA, patrocinato dall'avv. Alessandro Lucchetti, conveniva in giudizio la R.F.I. per sentir accogliere dal Collegio le seguenti conclusioni: in via principale, determinare l'indennità di esproprio e quella di occupazione secondo criteri di legge, come precisati dalla sentenza di legittimità che ha determinato il presente giudizio di rinvio; in via istruttoria: ammettere consulenza tecnica d'ufficio per determinare l'indennità di esproprio e quella di occupazione secondo criteri di legge.

Con Sentenza n. 414/2017 la Corte di Appello di Ancona ha rideterminato l'indennità di espropriazione, di occupazione, interessi e maggior danno relative alla vertenza, condannando R.F.I. s.p.a. al pagamento di metà delle spese di lite, ponendo a carico della stessa le spese per le espletate consulenze.

Per quanto precede, il Consorzio si è prontamente attivato per incassare quanto dovuto da RFI; in punto un sentito ringraziamento va all'avv. Alessandro Lucchetti, difensore del Consorzio in questa causa ed altre, nonché in attività stragiudiziali per i rilevanti risultati conseguiti a favore del Consorzio.

Con riferimento all'importo incamerato si rinvia a quanto già riferito in altra parte della presente relazione.

B) Consorzio Zipa vs ANAS

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

Il Giudizio avanti la Corte d'Appello di Ancona a seguito dell'atto di citazione in appello con il quale il Consorzio ha richiesto la riforma della sentenza n. 1452/07 del Tribunale di Ancona si è concluso con la sentenza n. 117/2016 pubblicata il 27/9 u.s. con la quale la Corte ha deciso la causa de qua.

La sentenza registra un parziale accoglimento dell'appello incidentale dell'ANAS ed un parziale accoglimento dell'appello principale di ZIPA, la totale compensazione delle spese di lite di entrambi i gradi, le spese di CTU definitivamente a carico nella misura del 50% ciascuna del Consorzio ZIPA e dell'ANAS.

Il nostro legale, avv. Roberto Galvani, ha fatto pervenire le proprie valutazioni anche con riferimento ad un eventuale ricorso per Cassazione. Lo scrivente ha ritenuto, avuto riguardo alle motivazioni illustrate dal legale ed al fatto che avremmo avuto costi certi a fronte di un risultato del tutto incerto, aleatorio per definizione in quanto conseguente ad un giudizio, di non proporre ricorso. In buona sintesi, la sentenza ha comportato per alcuni aspetti una reciproca soccombenza, a titolo cautelativo lo scrivente ha mantenuto a bilancio l'accantonamento a fondo rischi di € 50.000;

C) EDILGENGA

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

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

Il TAR Marche, con ordinanza n. 93 in data 21/2/2014, ha respinto la domanda cautelare della ricorrente, compensando le spese della relativa fase di giudizio e ad oggi non ha ancora fissato l'udienza di merito.

Allo stato, con sentenza n. 1554/2017 pubblicata il 30/09/2017 il Tribunale di Ancona si è definitivamente pronunciato sulla domanda di usucapione respingendo l'istanza e condannando la stessa EDILGENGA a corrispondere le spese di lite, liquidate in € 2.430,00 per compensi professionali oltre al rimborso forfettario del 15% (la somma è stata regolarmente pagata dalla parte soccombente).

D) Elena Papalini + 4

Il Consorzio con domanda depositata il 18/4/2016 ha chiesto alla competente Camera di Conciliazione Forense di Ancona di avviare un tentativo di mediazione ai sensi del D.Lgs. 28/2010 nei confronti della suddetta Elena Papalini + 4 al fine di dichiarare accertata la usucapione della piena proprietà sulla superficie di circa mq.55, contraddistinta al NCEU del Comune di Jesi al foglio 39, particella 173.

A seguito di accordo di conciliazione del 02/03/2017 la signora Papalini + altri hanno riconosciuto al Consorzio ZIPA il pieno ed esclusivo ed ininterrotto possesso ultraventennale sugli immobili siti nel Comune di Jesi , Via Don Angelo Capannini, accordo poi perfezionato con un atto di acquisto della proprietà mediante usucapione del 20/03/2017 a rogito notaio Guarracino di Ostra, spese legali e notarili a carico del Consorzio.

E) Agenzia del Demanio

In data 28/2/2014 è stato sottoscritto, tra l'Agenzia del Demanio ed il C.D. del Consorzio, 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 era previsto il pagamento della seconda ed ultima rata di circa € 250.000 entro il termine del 28/2/2015.

Lo scrivente Commissario Liquidatore ha richiesto il consolidamento/moratoria della posizione debitoria per la durata prevista della liquidazione, il soddisfacimento interverrà mediante il ricavato derivante dalla cessione dei rilevanti asset aziendali nel rispetto dell'ordine dei privilegi, ricorrendo anche a proposte transattive miranti ad una definizione della posizione a saldo e stralcio in una ottica di pagamento immediato e/o in uno stretto periodo temporale.

F) Contenzioso con il personale (in forza al Consorzio all'atto del Commissariamento del Consorzio stesso)

-Dott. Ing. Leoni Leonardo – giudizio innanzi alla Sezione Lavoro del Tribunale Ordinario di Ancona -

il dipendente (Direttore Generale) ha agito in giudizio nei confronti del Consorzio per conseguire la declaratoria di nullità ovvero annullabilità ovvero ancora illegittimità e comunque di ingiustificatezza del licenziamento intimatogli nonché la condanna del medesimo al pagamento in suo favore dell'indennità sostitutiva della reintegra nonché al risarcimento del danno oltre ad interessi legali e rivalutazione monetaria e ove ritenuta applicabile la tutela prevista dall'art. 15 CCNL, nonché al pagamento in suo favore della indennità supplementare ivi prevista.

Il Consorzio si è regolarmente costituito in giudizio con il patrocinio dell'avv. Alessandro Lucchetti chiedendo l'integrale rigetto del ricorso, perché infondato in fatto ed in diritto.

Il Tribunale di Ancona, sez. Lavoro, con sentenza n. 60/2017 del 8/2/2017 ha rigettato il ricorso dell'Ing. Leoni, condannandolo a rifondere al Consorzio le spese di lite, liquidate in € 4.050,00 oltre rimborso forfetario spese generali (la somma è stata regolarmente pagata dalla parte soccombente);

-Sig.ra Bartozzi Paola – giudizio innanzi alla Sezione Lavoro del Tribunale Ordinario di Ancona – la dipendente ha agito in giudizio nei confronti del Consorzio per conseguire la declaratoria di nullità ovvero annullabilità ovvero ancora illegittimità e comunque di ingiustificatezza del licenziamento intimatole, previa la declaratoria di applicabilità, nel caso di specie, delle norme che disciplinano il rapporto di lavoro alle dipendenze della Pubblica Amministrazione, nonché la condanna del Consorzio medesimo alla reintegra o comunque al pagamento in suo favore dell'indennità sostitutiva della reintegra ex art. 18 St.Lav., nonché al risarcimento del danno anche extracontrattuale, oltre ad interessi legali e rivalutazione monetaria.

Il Consorzio si è regolarmente costituito in giudizio con il patrocinio dell'avv. Alessandro Lucchetti chiedendo l'integrale rigetto del ricorso, perché infondato in fatto ed in diritto. Con ordinanza in data 24/10/2015, il Giudice del Lavoro, in parziale accoglimento del ricorso proposto dalla Bartozzi dichiarava risolto il di lei rapporto di lavoro con la ZIPA dalla data del licenziamento (9/12/2014) condannando il Consorzio convenuto al pagamento d'una "indennità risarcitoria omnicomprensiva pari a 6 mensilità dell'ultima retribuzione globale di fatto" oltre alle spese di lite.

Con atto del 23/11/2015 il Consorzio convenuto proponeva, avverso tale ordinanza, ricorso in opposizione ex art. 1 comma 52 della l. 92/12 e s.m.i. c.d. "Legge Fornero". Il 30/8 u.s. è stata depositato il dispositivo della sentenza che tra l'altro ha dichiarato l'inefficacia del licenziamento e risolto il rapporto di lavoro con effetto dal licenziamento, e condannato il Consorzio ZIPA al pagamento della indennità risarcitoria omnicomprensiva di dieci mensilità dell'ultima retribuzione globale di fatto, compensando per la metà le spese della fase di opposizione e conferma nel resto la sentenza reclamata.

Il nostro legale, avv. Alessandro Lucchetti, ha comunicato di non ritenere di proporre ricorso per Cassazione avverso la pronuncia resa dal Collegio giudicante della competente Sezione Lavoro della Corte di Appello di Ancona, atteso il conseguito esito di riforma nella parte di nostro interesse. Lo scrivente in forza della sentenza 30/8/2016 aveva provveduto a spendere nel bilancio 2016 gli oneri conseguenti alla sentenza (indennità risarcitoria Bartozzi € 25.063,00 + spese legali soccombenza € 12.751,00); nel 2017 ha provveduto a corrispondere alla parte quanto dovuto.

Contenziosi pendenti:

Fiscali – Commissione Tributaria Regionale

-Agenzia delle Entrate di Jesi per il rimborso IRPEG ed IRAP anni 1999/2003 per l'importo complessivo di circa € 680.000; il giudizio è incardinato presso la Suprema Corte di Cassazione. Il

ricorso è stato presentato il 2/5/2009, il Consorzio è difeso dall'avv. Carlo Sgrignuoli. Il 3/8/2016, come già riferito in sede di nota integrativa al bilancio 2016 è stata depositata la sentenza con la quale la Corte ha dichiarato inammissibile il ricorso nei confronti del Ministero dell'Economia e delle Finanze e lo rigetta nei confronti dell'Agenzia delle Entrate, ha condannato il Consorzio alla refusione a favore dei resistenti delle spese del giudizio di cassazione, liquidate in € 7.000,00 oltre spese forfettarie ed accessori come per legge.

-Comune di Camerano, avviso di accertamento ICI 2008 per aree di via Salette per un importo di € 24.500, giudizio incardinato dal Consorzio avanti la Commissione Tributaria Provinciale, il Consorzio è difeso dallo studio Paolo Speciale e Taglioni. Il 26/2/2016 si è tenuta l'udienza di discussione e la Commissione con sentenza 1007/16 pronunciata il 26/2/2016 ha accolto il ricorso, condannando controparte al pagamento delle spese di lite. Il Comune ci ha notificato in data 27/10/2016 l'appello avverso la suddetta sentenza ed il Consorzio si è costituito con lo studio Speciale e Taglioni.

-Comune di Camerano, avviso di accertamento ICI 2009, 2010 e 2011 per aree di via Salette per un importo complessivi di € 86.136, Il Consorzio ha impugnato gli avvisi di accertamento in questione affidando la difesa allo studio Paolo Speciale e Taglioni. L'udienza di trattazione si è tenuta il giorno 13/5/2016 ed in pari data è stata pronunciata la sentenza n. 1611/16, depositata il 21/6/2016, che ha accolto il ricorso, condannando controparte al pagamento delle spese di lite. Il Comune ci ha notificato in data 23/1/2017 l'appello avverso la suddetta sentenza, il Consorzio si è costituito con lo studio Paolo Speciale e Taglioni.

Civili – Tribunale di Ancona

Ricorso ex art. 702 bis cpc, notificato in data 26/9/2018, incardinato da UBI Banca spa per chiedere la decadenza dal beneficio del termine relativo alle rate del contratto di prestito finanziario 22/4/2013 con scadenza dal 23/8/2018 al 23/9/2019 e condannare il Consorzio e la Provincia di Ancona (fideiussore) in solido tra loro al pagamento della somma di € 1.280.144,10, il Consorzio e il Comune di Ancona (fideiussore) in solido tra loro al pagamento della somma di € 814.683,71, oltre agli interessi convenzionali meglio precisati nel ricorso al saggio. Il Tribunale ha fissato per la comparizione delle parti l'udienza del 9/4/2019; il Consorzio ha nominato quale legale l'avv. Alessandro Lucchetti onde costituirsi nel giudizio de quo al fine di tutelare gli interessi del Consorzio.

Soddisfacimento dei creditori

Come già comunicato attraverso i propri atti, i creditori saranno soddisfatti mediante il ricavato derivante dalla cessione degli asset aziendali nel rispetto dell'ordine dei privilegi di legge; il ricavato sarà destinato anche alla copertura delle spese e degli oneri di liquidazione.

In buona sostanza, l'impianto della liquidazione è informato al principio della "par condicio creditorum".

In particolare, nel corso della liquidazione, si è provveduto al pagamento del TFR al personale in forza al momento del Commissariamento oltre al preavviso lavorato (11 mesi e ½ per il Direttore, 7 mesi per n. 1 Dirigente, 3 mesi per n. 6 impiegati) conseguente alla comunicazione di licenziamento effettuata dallo scrivente.

Ripartizione a favore dei creditori

Questo Organo di liquidazione, a seguito di contatti intercorsi con il principale creditore - UBI Banca spa -anche attraverso un incontro tenutosi in data 31/5/2018 presso la sede UBI di

Brescia - ha inteso proporre come poi proposto con nota pec 13/7/2018 una proposta ai creditori chirografari di pagamento del 40% dell'importo in linea capitale, a saldo e stralcio di ogni pretesa di rango chirografario.

La posizione chirografaria di UBI banca (il creditore sostanziale del Consorzio) sulla base di detta proposta di definizione può essere così sintetizzata:

rapporto n. 38828 – capitale residuo al 31/12/2017	€ 3.318.448,16
rapporto n. 11843 – saldo al 31/12/2017	€ 1.458.402,17
per un totale di	€ 4.776.850,33
 percentuale offerta 40%	 € 1.910.740,00

Ad integrazione della proposta, lo scrivente con la pec citata ha fatto presente ad UBI di nutrire fondate aspettative di realizzare in tempi brevi la vendita dei lotti facenti parte della c.d. "Area ZIPA di Ostra", richiamando che una volta osservate le prescrizioni in corso di definizione da parte della competente Autorità di Bacino (ora Autorità Distrettuale di bacino) le predette aree torneranno ad essere edificabili con destinazione produttiva e quindi saranno appetibili e vendibili sul mercato, consentendo quindi di realizzare ulteriori risorse, da destinarsi in parte ad integrazione e miglioramento della proposta transattiva di cui sopra.

Lo scrivente faceva rilevare ad UBI che quanto proposto è teso al miglior soddisfacimento delle ragioni dei creditori e del creditore UBI, in un quadro di complessiva certezza giuridica dei rapporti; sottolineava altresì l'imprescindibile esigenza che UBI si astenesse dall'intraprendere eventuali azioni giudiziarie nei confronti del Consorzio e di fideiussori, onde evitare il grave pregiudizio che ne conseguirebbe per l'attività liquidatoria, l'unica che allo stato ha saputo produrre una concreta proposta di pagamento ed una aspettativa di ulteriore soddisfacimento.

UBI Banca con pec 19/7/2018 ha comunicato che la proposta di definizione transattiva, a saldo e stralcio per € 1.910.740, in favore dei creditori chirografari, pari al 40% in linea capitale, è stata respinta dagli Organi competenti di UBI Banca. **Con pec in pari data UBI ha effettuato comunicazione di compensazione tra i rapporti in essere per complessivi € 2.458.402,17.**

Lo scrivente con pec 26/7/2019 (allegata) ha riscontrato le suddette pec contestando l'operazione comunicata, perché così come posta è dannosa al buon andamento della liquidazione, minando il suo impianto, peraltro neppure apparendo conforme a diritto, infrangendo il principio della "par condicio creditorum" con grave nocumento degli altri creditori di rango privilegiato e chirografario. Aggiungeva lo scrivente che se è intendimento di UBI dar corso alla compensazione, questa può intervenire solo ed esclusivamente nei limiti delle somme di pertinenza (UBI € 1.910.740,00) del redigendo progetto di riparto riportato nella suddetta pec.

UBI ha riscontrato con pec 2/8/2018 comunicando di non condividere le argomentazioni svolte dallo scrivente con la pec 26/7/2018 in quanto a suo avviso esse non trovano riscontro nella normativa settoriale (comma 4bis dell'art. 12 l.r. n. 48/1996 come introdotto dall'art. 18, 1° comma l.r. n. 33/2014 e nella deliberazione 30/3/2015 n. 264 della Giunta Regionale veicolante la nomina del Commissario Liquidatore.

Lo scrivente con pec 29/11/2018 ha rappresentato quanto sopra al Presidente della Giunta Regionale e all'Assessora alla Attività Produttive, richiedendo che venga chiarito per le motivazioni tutte esposte nella pec stessa e supportate con nota tecnica dell'avv. Alessandro

Lucchetti che la liquidazione dei Consorzi di Sviluppo Industriale di cui alla legge regionale 48/96 si svolge in conformità alle disposizioni previste per la Liquidazione Coatta Amministrativa, con affermazione conseguente del principio di concorsualità vincolante per tutti i creditori.

UBI ha notificato al Consorzio unitamente ai fideiussori Provincia di Ancona e Comune di Ancona il ricorso ex art. 702 bis c.p.c. di cui si è riferito al paragrafo contenziosi pendenti, l'udienza per la comparizione delle parti avanti al Giudice ricadrà il 9/4/2019.

Prospettive della liquidazione

Obiettivi prioritari:

Aree Ostra

L'attività posta in campo dallo scrivente con il coinvolgimento degli interlocutori istituzionali lascia individuare la possibilità concreta di "sbloccare" le aree di Ostra dal vincolo PAI, dando attuazione alle prescrizioni che verranno definite a seguito della proposta di mitigazione presentata di cui si è riferito ampiamente in altra parte della presente relazione.

Contenzioso UBI

Costituzione nel giudizio ex art. 702 bis c.p.c. con richiesta in via riconvenzionale della maggior somma (€ 547.662,17) compensata da UBI rispetto a quanto spettante dal piano di riparto sottoposto ad UBI stessa. Udiienza 9/4/2019.

Lavori condominiali

Centro Direzionale ZIPA, via dell'Industria 5 Jesi

Il condominio ha deliberato i lavori di adeguamento dell'impianto elettrico ed è in fase di avanzata deliberazione l'intervento di adeguamento alla normativa antincendio. Gli interventi necessari ai fini del rilascio del CPI sono molto onerosi, il Consorzio detiene 2/3 dei millesimi del Centro Direzionale.

Allo stato, questo Organo di liquidazione, sulla base dei valori di liquidazione e dei risultati conseguiti nel corso della liquidazione, non ha motivi di ritenere che i creditori non troveranno capiente l'odierna massa attiva del Consorzio rispetto alle proprie pretese creditorie, ribadendo il ricorso anche a proposte transattive miranti ad una definizione delle posizioni a saldo e stralcio in una ottica di pagamenti immediati e/o in uno stretto periodo temporale.

Quanto sopra esposto, avuto riguardo all'attività svolta e alle attività tutt'ora in corso si rende necessario la proroga dell'incarico di Commissario Liquidatore a decorrere dal 01 aprile 2019 e fino al 31 marzo 2021 al fine di concludere l'attività commissariale.

Jesi-Ancona, 28 marzo 2019

Il Commissario Liquidatore
Paolo Di Paolo