

Reg. Imp. 80004170421
Rea 130687

CONSORZIO ZIPA IN LIQUIDAZIONE

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

Sede: VIALE DELL'INDUSTRIA 5 - 60035 JESI (AN)

Capitale Sociale Euro 3.060.000,00

Fondo di Dotazione Euro 5.771.026,00

Bilancio al 31/12/2017

Stato patrimoniale attivo	31/12/2017	31/12/2016
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (di cui già richiamati)		
B) Immobilizzazioni		
I. Immateriali		
II. Materiali	13.140.491	13.139.902
III. Finanziarie	61.925	61.925
Totale Immobilizzazioni	13.202.416	13.201.827
C) Attivo circolante		
I. Rimanenze		
II. Crediti		
- entro 12 mesi	2.936.571	94.751
- oltre 12 mesi		130.099
- imposte anticipate		
	<hr/>	<hr/>
	2.936.571	224.850
III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni		
IV. Disponibilità liquide	175.332	264.931
Totale attivo circolante	3.111.903	489.781
D) Ratei e risconti attivi	1.646	1.081
Totale attivo	16.315.965	13.692.689
Stato patrimoniale passivo	31/12/2017	31/12/2016
A) Patrimonio netto		
I. Capitale	8.771.026	8.771.026
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III. Riserva di rivalutazione		

IV. <i>Riserva legale</i>		
V. <i>Riserve statutarie</i>		
VI. <i>Altre riserve</i>		
Riserva straordinaria		
Riserva da deroghe ex art. 2423 Codice Civile		
Riserva azioni (quote) della società controllante		
Riserva non distrib. rivalutazione 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 conferimenti agevolati (legge n. 576/1975)		
Fondi accantonamento plusvalenze all'art. 2 legge		
n.168/1992		
Riserva Fondi previd. Integr.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	2	
Altre...		
		2
VII. <i>Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi</i>		
VIII. <i>Utili (perdite) portati a nuovo</i>	(1.607.721)	(1.336.946)
IX. <i>Utile d'esercizio</i>	2.095.825	
IX. <i>Perdita d'esercizio</i>	0	(270.775)
<i>Acconti su dividendi</i>	0	0
<i>Rettifiche di liquidazione</i>	(3.292.227)	(3.292.227)
X. <i>Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio</i>		
Totale patrimonio netto	5.966.905	3.871.078
B) Fondi per rischi e oneri	200.664	212.963
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	5.471	2.829
D) Debiti		
- entro 12 mesi	4.696.470	4.165.839
- oltre 12 mesi	5.439.980	5.439.980
	10.136.450	9.605.819
E) Ratei e risconti passivi	6.476	
Totale passivo	16.315.965	13.692.689

Conto economico	31/12/2017	31/12/2016
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	155.748	167.141
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, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio:		
a) vari	1.753.853	19.649
b) contributi in conto esercizio		
	<u>1.753.853</u>	<u>19.649</u>
Totale valore della produzione	1.909.601	186.790
B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.128	2.245
7) Per servizi	274.192	153.021
8) Per godimento di beni di terzi		
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	34.545	34.027
b) Oneri sociali	10.233	9.676
c) Trattamento di fine rapporto	3.430	2.402
d) Trattamento di quiescenza e simili		
e) Altri costi		
	<u>48.208</u>	<u>25.513</u>
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	65	
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		
	<u>65</u>	<u>71.618</u>
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
12) Accantonamento per rischi		65.790
13) Altri accantonamenti		
14) Oneri diversi di gestione	23.787	66.859
Totale costi della produzione	347.380	359.533
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	1.562.221	(172.743)
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	981.698		44
		981.698	44
		981.698	44
17) Interessi e altri oneri finanziari:			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			
- verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
- altri	277.520		98.076
		277.520	98.076
17-bis) utili e perdite su cambi			
Totale proventi e oneri finanziari		704.178	(98.032)

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) 2.266.399 (270.775)

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	2.095.825	(270.775)
---	------------------	------------------

CONSORZIO ZIPA IN LIQUIDAZIONE

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

Sede: VIALE DELL'INDUSTRIA 5 - 60035 JESI (AN)

Capitale Sociale Euro 3.060.000,00

Fondo di Dotazione Euro 5.771.026,00

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

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 2017 riguarda quindi il 3° anno di gestione liquidatoria ed evidenzia un utile di esercizio al netto di imposte pari ad Euro 2.095.825,00, che sarà meglio analizzato nelle sue componenti in prosieguo di relazione.

Enti partecipanti al Consorzio

Al 31.12.2017 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 2017 e nei primi mesi del 2018

Attività svolte

Come noto, la delibera G.R. Marche 264/2015 ha disposto la liquidazione del Consorzio e lo scrivente nella sua funzione di Commissario Liquidatore ha da subito iniziato le attività finalizzate alla liquidazione.

Giova richiamare in questa sede che ha provveduto alla nomina degli stimatori del compendio immobiliare e mobiliare, onde procedere alla redazione del bilancio iniziale di liquidazione.

Lo scrivente ha sottoposto quindi all'Assemblea dei soci del Consorzio, riunita con finalità consultive, il bilancio iniziale di liquidazione redatto alla data del 31/3/2015 sulla base di apposita perizia del compendio immobiliare e mobiliare, effettuata rispettivamente dalla società Studio Progetti Finanziari s.r.l. con sede in Roma e dal geom. Maurizio Paciarotti di Jesi.

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 depresso e deprime 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).

Il percorso già illustrato ai soci ed ai creditori transita necessariamente attraverso una moratoria dei debiti per il tempo della liquidazione (2+2 anni) e la cessione dei rilevanti asset aziendali, il cui ricavato è finalizzato al soddisfacimento dei creditori stessi.

Allo stato, questo Organo di liquidazione, sulla base dei valori di liquidazione, non ha motivi di ritenere che i creditori non troveranno capiente l'odierna massa attiva del Consorzio rispetto alle proprie pretese creditorie, ricorrendo 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 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.

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 valutare l'opportunità di 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.**

Il Consorzio, come già riferito in sede di nota integrativa al bilancio 2016 ha incaricato lo studio geognostico Lenzi Umberto-Lenzi Alessandra di Falconara di predisporre un parere-progetto idrogeologico sulla possibilità di mitigazione del rischio di allagamento dell'area Zipa di Casine di Ostra. Il detto parere è stato recepito dal Comune di Ostra che con deliberazione di Giunta n. 98 del 3/11/2016 ha espresso parere favorevole al progetto di mitigazione del rischio proposto dal Consorzio Zipa.

L'Autorità di Bacino nella seduta del 7/2/2017 ha esaminato l'istanza di mitigazione del Comune di Ostra presentata 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).

Il Consorzio ZIPA, a seguito dei precedenti incontri avuti con gli Organi preposti, di concerto con l'Amministrazione comunale di Ostra, si è incontrato con gli operatori economici della zona ZIPA di Ostra per esaminare le prescrizioni del Comitato Tecnico dell'autorità di Bacino, valutare e coordinare le attività necessarie per la risoluzione delle problematiche emerse. Per dar corso alle prescrizioni indicate dall'Autorità di Bacino si è reso necessario eseguire rilievi plano-altimetrici della zona, 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 stanno elaborando la documentazione necessaria a definire la fase della progettazione preliminare degli interventi.

Il percorso sopra delineato, osservando le prescrizioni che saranno stabilite dall'Autorità di Bacino, consentirà di rendere nuovamente edificabili le aree con destinazione produttiva e quindi appetibili e vendibili sul mercato. E' pertanto necessario che gli Enti soci, la Regione, la Provincia, ognuno per quanto di competenza si adoperino attivamente per il rapido completamento dell'iter tecnico-amministrativo.

Attività esperita per la vendita degli asset

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. 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. 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. Non sono pervenute concrete 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.

Non sono pervenute concrete 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, 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; siamo in attesa di risposta da parte di ENEL per convenire la data di stipula del rogito notarile.

Contratti di locazione unità immobiliari Centro Direzionale Jesi

I detti contratti, allo stato, forniscono entrate annuali per oltre € 120.000,00 che consentono di fronteggiare in maniera significativa i costi ordinari di gestione della liquidazione stimati in € 200.000,00 annuali.

In punto, lo scrivente 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

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.

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 € 50.000,00;

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. Questo accordo consentirà di cedere all'Enel la cabina elettrica che insiste sul lotto acquisito.

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 ed 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.

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

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

-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 ricorso in opposizione 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.

G) Contenziosi fiscali

-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 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.

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 31/12/2017 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs.139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs.139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Criteri di valutazione

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

La valutazione delle voci di bilancio ha obbligatoriamente seguito i criteri degli ultimi precedenti esercizi all'interno dei quali il Consorzio ha iniziato e proseguito la fase liquidatoria.

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.

Deroghe

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

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

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

Immobilizzazioni

Immateriali

Non si evidenziano Immobilizzazioni Immateriali in quanto il valore è stato azzerato per effetto della procedura di liquidazione non presentando un valore di realizzo.

Materiali

Sono iscritte per la loro quasi totalità al valore di perizia redatta dalla società SPF - Studio Progetti Finanziari e dal Geometra Maurizio Paciarotti.

Si è proceduto all'annullamento dei relativi fondi di ammortamento in coerenza con la procedura di liquidazione.

Nel corso dell'esercizio si è registrato un incremento di valore per complessivi Euro 654 a seguito dell'acquisto di un computer.

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
Macchine Elettriche Ufficio	20

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.

Rimanenze di aree

Ricadendo il Consorzio all'interno di una fase liquidatoria le aree in precedenza classificate come rimanenza sono ora indicate, al valore di perizia, nelle immobilizzazioni da cedere.

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 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.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;

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.

Criteri di rettifica

Tutte le valutazioni che hanno comportato rettifica di valore, sia attiva che passiva, derivante dal criterio di valutazione liquidatorio sono riportate nel conto **Rettifiche di Liquidazione**.

Impegni, garanzie e passività potenziali

La valutazione dei rischi relativi a garanzie concesse con fidejussioni è stata effettuata al valore desunto dalla documentazione esistente.

Nota Integrativa, Attivo

B) 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		13.139.902	61.925	13.201.827
Rivalutazioni				
Ammortamenti (Fondo ammortamento)				
Svalutazioni				
Valore di bilancio		13.139.902	61.925	13.201.827
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni				
Riclassifiche (del valore di bilancio)				
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)		(654)		(654)
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio				
Ammortamento dell'esercizio		65		65
Svalutazioni effettuate nell'esercizio				
Altre variazioni				
Totale variazioni		589		589
Valore di fine 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

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
13.140.491	13.139.902	589

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			24.229		13.139.902
Rivalutazioni						
Ammortamenti (Fondo ammortamento)						
Svalutazioni						
Valore di bilancio	13.115.673			24.229		13.139.902
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni				654		654
Riclassifiche (del valore di bilancio)						
Decrementi per						

alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)					
Ammortamento dell'esercizio				65	65
Altre variazioni					
Totale variazioni				589	589
Valore di fine 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

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	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 Spa.

C) Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
2.936.571	224.850	2.711.721

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	17.013	19.687	36.700	36.700		
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	61.178		61.178	61.178		
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	8.567	(4.529)	4.038	4.038		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	138.091	2.696.564	2.834.655	2.834.655		
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	224.850	2.711.721	2.936.571	2.936.571		

La voce crediti verso Controllanti (Enti Consorziati) è così suddivisa:

Comune di Ancona Euro 35.685;
 Comune di Jesi Euro 20.397;
 Comune di Falconara Euro 5.096.

I crediti verso Altri annoverano al loro interno e per la parte di maggior spessore pari ad Euro 2.821.812 il credito verso Ferrovie dello Stato così come determinato per effetto della sentenza Corte di Appello di Ancona n. 414/2017.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2017 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	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	36.700			61.178		4.038		2.834.655	2.936.571
Totale	36.700			61.178		4.038		2.834.655	2.936.571

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
175.332	264.931	(89.599)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Denaro e altri valori in cassa	264.931	(89.599)	175.332
Totale disponibilità liquide	264.931	(89.599)	175.332

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

D) Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
1.646	1.081	565

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.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2017, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
5.966.904	3.871.078	2.095.826

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
Varie altre riserve			1					1
Totale altre riserve			1					1
Utili (perdite) portati a nuovo	(1.336.946)		(270.775)					(1.607.721)
Utile (perdita) dell'esercizio	(270.775)		2.366.600				2.095.825	2.095.825
Rettifiche di liquidazione	(3.292.227)							(3.292.227)
Totale patrimonio netto	3.871.078		2.095.826				2.095.825	5.966.904

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			
Varie altre riserve	1					
Totale altre riserve	1					
Utili portati a nuovo	(1.607.721)		A,B,C,D			
Totale	7.163.306					
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

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
200.664	212.963	(12.299)

	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				212.963	212.963
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio					
Utilizzo nell'esercizio				12.299	12.299
Altre variazioni					
Totale variazioni				(12.299)	(12.299)
Valore di fine esercizio				200.664	200.664

Non si sono registrati incrementi di accantonamenti per l'anno 2017. I decrementi rilevati sono riconducibili per Euro 4.000 alla definizione delle spese legali connesse ad una mediazione per delle cabine Enel e per Euro 8.299 allo stralcio di un precedente accantonamento realizzato nell'anno 2007 per la questione legata alla ditta Alματο.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
5.471	2.829	2.642

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	2.829
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	2.642
Utilizzo nell'esercizio	
Altre variazioni	
Totale variazioni	2.642
Valore di fine esercizio	5.471

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2017 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Il saldo, alla data del 31/12/2017, è così costituito:

Bonopera Serena Euro 2.054;
Cianforlini Pierluca Euro 3.417.

Debiti

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
10.136.450	9.605.819	530.631

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è rappresentata nella tabella sottostante (articolo 2427, primo comma, n. 6, c.c.). Si informa che sono stati contabilizzati gli interessi passivi e gli oneri accessori comunicati dagli Istituti di credito.

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
Debiti verso banche	9.180.726	294.215	9.474.941	4.034.961	5.439.980	
Acconti	31.586	3.129	34.715	34.715		
Debiti verso fornitori	88.634	51.286	139.920	139.920		
Debiti verso controllanti	12.944		12.944	12.944		
Debiti tributari	5.832	170.550	176.382	176.382		
Debiti v/stituti previd. sicurezza sociale	1.769	147	1.916	1.916		
Altri debiti	284.327	11.304	295.631	295.631		
Totale debiti	9.605.819	530.631	10.136.450	4.696.469	5.439.980	

Il saldo del Debito verso Banche al 31/12/2017, pari a Euro 9.474.941, 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 n. 11843	saldo al 31 dicembre 2017	Euro	1.458.402;
Ubi Banca - conto corrente ipotecario n. 2468	saldo al 31 dicembre 2017	Euro	2.148.138;
Interessi passivi e Oneri su posizioni bancarie	importo al 31 dicembre 2017	Euro	428.421

Debiti oltre l'esercizio

Ubi Banca Mutuo ipotecario n. 47961 (C. Direzionale)	capitale residuo al 31 dicembre 2017	Euro	1.611.685;
Ubi Banca Mutuo ipotecario n. 41159 (Ostra)	capitale residuo al 31 dicembre 2017	Euro	450.844;
Ubi Banca Mutuo n. 38228 (Camerano)	capitale residuo al 31 dicembre 2017	Euro	3.318.448;
Ubi Banca (mutuo Ex banca Marche) n. 488000	capitale residuo al 31 dicembre 2017	Euro	59.003;

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 6.159 e l'entità delle fatture da ricevere per l'importo di Euro 133.761 in larga parte riconducibili a spese legali richieste e concordate con il legale di fiducia.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate.

Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per imposte di esercizio IRES per Euro 93.979 e imposta IRAP per Euro 76.595. In tale voce è altresì presente il debito Iva risultante alla data di chiusura dell'esercizio per Euro 4.576 il debito per le ritenute IRPEF operate su redditi di lavoro autonomo corrisposti per Euro 1.229.

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
6.476		6.476

	Ratei passivi	Risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio			
Variazione nell'esercizio	84	6.392	6.476
Valore di fine esercizio	84	6.392	6.476

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 attivi di fondi rustici nel Comune di Corinaldo fatturati anticipatamente ma di competenza dell'esercizio 2018.

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

Ipotecche 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 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
1.909.601	186.790	1.722.811

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	155.748	167.141	(11.393)
Variazioni rimanenze prodotti			
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	1.753.853	19.649	1.734.204
Totale	1.909.601	186.790	1.722.811

Tra la voce Altri ricavi si è proceduto all'inserimento dei positivi risvolti economici innescati dalla favorevole sentenza della Corte di Appello di Ancona di cui si è sopra detto e conclusa con la disposizione di consistenti indennità di esproprio in favore del Consorzio a carico di Rete Ferroviaria Italiana. La sentenza disposta nei primi mesi dell'anno 2017 ha consentito la rilevazione, al netto di precedenti liquidazioni, di Indennità di Esproprio e di Occupazione per Euro 369.722 e la corresponsione del risarcimento del danno ex articolo 1224 c.c. di Euro 1.342.955.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
347.380	359.533	(12.153)

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	1.128	2.245	(1.117)
Servizi	274.192	153.021	121.171
Godimento di beni di terzi			
Salari e stipendi	34.545	34.027	518
Oneri sociali	10.233	9.676	557
Trattamento di fine rapporto	3.430	2.402	1.028
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale		25.513	(25.513)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali			
Ammortamento immobilizzazioni materiali	65		65
Accantonamento per rischi		65.790	(65.790)
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	23.787	66.859	(43.072)
Totale	347.380	359.533	(12.153)

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 produttiva.

Oneri diversi di gestione

Sono costi accessori alla attività principale.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
704.178	(98.032)	802.210

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	981.698	44	981.654
(Interessi e altri oneri finanziari)	(277.520)	(98.076)	(179.444)
Utili (perdite) su cambi			
Totale	704.178	(98.032)	802.210

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi bancari e postali					41	41
Altri proventi – Altri interessi					981.657	981.657
Arrotondamento						
Totale					981.698	981.698

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
170.574		170.574

Imposte	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
Imposte correnti:	170.574		170.574
IRES	93.979		93.979
IRAP	76.595		76.595
Totale	170.574		170.574

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	2.266.399	
Onere fiscale teorico (%)	24	543.936
Variazioni fiscali in aumento del reddito:	82.130	
Interessi passivi non deducibili	63.693	
Costi esercizio precedente / multe e ammende	4.111	
Sopravvenienze passive non deducibili	4.956	
Altri costi non deducibili (spese telefoniche, oneri bancari)	9.370	
Variazioni fiscali in diminuzione del reddito:	(390.630)	
Interessi passibili esercizi precedenti deducibili	390.630	
Reddito ai fini Ires	1.957.899	
Perdite esercizio precedenti computabili in misura ridotta	(1.566.319)	
Imponibile fiscale IRES	391.580	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		93.979

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	1.610.429	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	9.063	
Valore della produzione lorda	1.619.492	
Deduzioni spettanti	152	
Imponibile fiscale IRAP	1.619.340	
IRAP corrente per l'esercizio (aliquota 4,73%)		76.595

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, non ha subito alcuna variazione rispetto al precedente esercizio.

Organico	31/12/2017	31/12/2016	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.	
Compensi	30.000	
Anticipazioni		
Crediti		
Impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie prestate		

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.

L'utile d'esercizio pari ad Euro 2.095.825 viene destinato a riserva.

Jesi, 30/04/2018

Il Commissario Liquidatore
Dott. Paolo Di Paolo