

Reg. Imp. 80004170421
Rea 130687

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

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

Bilancio al 31/12/2015

Stato patrimoniale attivo	31/12/2015	31/12/2014
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (di cui già richiamati)		
B) Immobilizzazioni		
I. Immateriali		15.189
- (Ammortamenti)		
- (Svalutazioni)		
II. Materiali	13.473.529	15.189
- (Ammortamenti)		5.839.241
- (Svalutazioni)		1.330.003
III. Finanziarie	61.925	13.473.529
- (Svalutazioni)		4.509.238
Totale Immobilizzazioni	13.535.454	4.586.352
C) Attivo circolante		
I. Rimanenze		13.365.421
II. Crediti		
- entro 12 mesi	95.302	215.667
- oltre 12 mesi	198.779	519.447
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		294.081
IV. Disponibilità liquide		58.645
Totale attivo circolante	352.726	14.103.928
D) Ratei e risconti	2.330	10.282
Totale attivo	13.890.510	18.700.562
Stato patrimoniale passivo	31/12/2015	31/12/2014

A) Patrimonio netto			
<i>I. Capitale e Fondo di Dotazione</i>		8.771.026	8.771.026
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1		
Altre...			
		1	
<i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i>		(1.061.952)	
<i>IX. Utile d'esercizio</i>			
<i>IX. Perdita d'esercizio</i>		(274.993)	(1.061.952)
<i>Acconti su dividendi</i>		()	()
<i>Rettifiche di liquidazione</i>		(3.292.227)	
Totale patrimonio netto		4.141.855	7.709.074
B) Fondi per rischi e oneri			
		141.505	117.148
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato			
		60.253	376.245
D) Debiti			
- entro 12 mesi	4.077.227		1.861.300
- oltre 12 mesi	5.477.775		8.633.466
		9.555.002	10.494.766
E) Ratei e risconti			
		1.895	3.329
Totale passivo		13.890.510	18.700.562

Conti d'ordine 31/12/2015 31/12/2014

1) Rischi assunti dall'impresa			
Fidelussioni			
ad altre imprese	349.045		1.278.306
		349.045	1.278.306
Garanzie reali - ipoteche			
ad altre imprese	8.223.370		8.223.370
		8.223.370	8.223.370
Altri rischi			
		8.572.415	9.501.676
2) Impegni assunti dall'impresa			
3) Beni di terzi presso l'impresa			
merci in conto lavorazione			
beni presso l'impresa a titolo di deposito o comodato			
beni presso l'impresa in pegno o cauzione			
Altro			289.485
			289.485
4) Altri conti d'ordine			
Totale conti d'ordine		8.572.415	9.791.161
Conto economico		31/12/2015	31/12/2014

A) Valore della produzione

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	201.721	23.073
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti		11.975
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari	16.397	267.629
- contributi in conto esercizio		
- contributi in conto capitale (quote esercizio)		

Totale valore della produzione

16.397 267.629
218.118 302.677

B) Costi della produzione

6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	4.301	17.344
7) Per servizi	130.417	244.974
8) Per godimento di beni di terzi		
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	158.407	371.378
b) Oneri sociali	53.227	89.691
c) Trattamento di fine rapporto	17.655	32.507
d) Trattamento di quiescenza e simili		
e) Altri costi	2.650	9.422

231.939 502.998

10) Ammortamenti e svalutazioni

a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	888	4.318
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	35.556	144.830
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		26.550

36.444 175.698

11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

12) Accantonamento per rischi 24.357 108.850

13) Altri accantonamenti

14) Oneri diversi di gestione 18.973 117.528

Totale costi della produzione

446.431 1.167.392

Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)

(228.313) (864.715)

C) Proventi e oneri finanziari

15) Proventi da partecipazioni:

- da imprese controllate
- da imprese collegate
- altri

16) Altri proventi finanziari:

- a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni
- d) proventi diversi dai precedenti:
- altri

6 851

	6	851
	6	851
17) <i>Interessi e altri oneri finanziari:</i>		
- da controllanti		
- altri	196.102	201.776
	196.102	201.776
17-bis) <i>utili e perdite su cambi</i>		
Totale proventi e oneri finanziari	(196.096)	(200.925)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie		
18) <i>Rivalutazioni:</i>		
19) <i>Svalutazioni:</i>		
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie		
E) Proventi e oneri straordinari		
20) <i>Proventi:</i>		
- plusvalenze da alienazioni		
- varie	152.849	502.793
	152.849	502.793
21) <i>Oneri:</i>		
- minusvalenze da alienazioni		
- imposte esercizi precedenti		
- varie	3.433	499.105
	3.433	499.105
Totale delle partite straordinarie	149.416	3.688
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D+E)	(274.993)	(1.061.952)
23) Utile (Perdita) dell'esercizio	(274.993)	(1.061.952)

Jesi, 29 aprile 2016

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)

Capitale sociale Euro 3.060.000,00

Fondo Di Dotazione Euro 5.711.026,00

Nota integrativa al bilancio chiuso il 31/12/2015**(Valori in Euro)****Premessa**

Va preliminarmente richiamato che l'Ente è stato commissariato con D.G.R. n. 1050/2014 e D.P.G.R. n. 191/2014 e successivamente, accertata l'impossibilità di proseguimento dell'attività del Consorzio, 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.

Il bilancio dell'esercizio 2015 ricomprende quindi tre mesi di commissariamento dell'Ente ed i successivi nove mesi di gestione liquidatoria ed evidenzia una perdita di Euro 274.993.

Attività svolte

Il 31 marzo 2015 è quindi cessata la fase di gestione commissariale ed è iniziata l'attività di liquidazione. Si è provveduto quindi alla nomina degli stimatori del compendio immobiliare e mobiliare, onde procedere alla redazione del bilancio iniziale di liquidazione. La perizia di stima del compendio immobiliare è stata affidata alla società SPF Studio Progetti Finanziari con sede in Jesi e la perizia del compendio mobiliare al geom. Maurizio Paciarotti, con studio in Jesi. I professionisti incaricati hanno depositato poi loro elaborati presso la sede del Consorzio.

Enti partecipanti al Consorzio

Al 31.12.2015 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

I Comuni di Falconara ed Ancona hanno deliberato la volontà di recedere dal Consorzio.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio 2015 e nei primi mesi del 2016

I dati del bilancio iniziale di liquidazione corroborati dagli elaborati peritali, sottoposti in data 1/12/2015 all'Assemblea dei soci del Consorzio, riunita con finalità consultive, hanno evidenziato un netto patrimoniale di oltre 4.000.000 di euro che ha deposto e depone a favore del percorso delineato ai soci per giungere al soddisfacimento dei creditori (sostanzialmente, dipendenti per il TFR costituito c/o il Consorzio, legali che hanno assistito il Consorzio, Banca Popolare di Ancona, Banca Marche, Agenzia del Demanio).

Il percorso, già illustrato e richiesto ai creditori, transita necessariamente attraverso i passaggi che di seguito vengono richiamati per i rilevanti creditori banche ed Agenzia del Demanio:

Banche

consolidamento del debito chirografario al 31/3/2015, comprensivo di interessi maturati e di quelli successivi, per il tempo della liquidazione, con rimborso in unica soluzione con il ricavato delle vendite;

moratoria per il tempo della liquidazione, per sorte capitale ed interessi del debito relativo al conto corrente ipotecario, la rideterminazione del tasso di interesse a decorrere dall'1/1/2015, nella misura dell'euribor 3 mesi + 2,5 spread, estinzione del debito comprensivo degli interessi al 31/3/2015 e di quelli successivi, mediante il ricavato netto della vendita dell'area, salvo estinzione anticipata;

moratoria per il tempo della liquidazione per gli altri mutui, per sorte capitale ed interessi alla data del 31/3/2015, estinzione del debito comprensivo di interessi al 31/3/2015 e di quelli successivi, mediante il ricavato netto della vendita delle aree/unità immobiliari.

Agenzia del Demanio

Consolidamento/moratoria della posizione debitoria del Consorzio alla data della liquidazione, per la durata prevista della liquidazione fatta pari a n. 2 anni, prorogabile di ulteriori n. 2 anni, come da decreto di nomina dello scrivente Commissario Liquidatore; il tutto finalizzato al soddisfacimento dei creditori mediante il ricavato derivante dalla cessione dei rilevanti asset aziendali nel rispetto dell'ordine dei privilegi.

Ciò significa che i flussi derivanti dalle vendite degli asset ipotecati saranno destinati al soddisfacimento dei creditori ipotecari (le eventuali eccedenze andranno agli altri creditori privilegiati ed ai creditori chirografari) ed i flussi derivanti dagli asset liberi da ipoteche andranno ancora agli eventuali creditori privilegiati ed ai creditori chirografari.

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

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

Si è provveduto inoltre alla sottoscrizione in data 17/11/2015 del preliminare di vendita di una area sita in Jesi, prezzo della cessione € 930.000,00; il 17/5/2016 verrà a spirare il termine contrattuale per il versamento della caparra confirmatoria, il mancato versamento che precede comporterà l'automatica decadenza dell'efficacia del contratto, senza la previsione di alcuna penalità e/o indennizzo e/o risarcimento in capo ad entrambi le parti stipulanti..

Da ultimo, con propria ordinanza 1/2016 ha indetto una procedura ad evidenza pubblica per raccogliere manifestazioni di interesse da parte di soggetti interessati a formulare manifestazione di interessi con riferimento alla totalità dei lotti e delle aree agricole site nel comune di Ostra località Casine zona ZIPA.

Sono pervenute n. 3 manifestazioni di interesse e per una di queste è prevista la conclusione dell'iter di vendita a stretto giro (trattasi di un lotto di terreno della superficie catastale di metri quadrati 6.886).

VERTENZE IN CORSO

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.

Allo stato, è in corso di perfezionamento il deposito della consulenza tecnica d'ufficio, così come disposta dalla Corte di Appello di Ancona, da parte del nominato CTU, ing. Edoardo Scacchi. Il Consorzio ha nominato quale proprio CTP, l'ing. Alberto Menghini, e la prossima udienza risulta fissata alla data del 11/5/2016. Il legale del Consorzio ha comunicato che al momento non appare possibile formulare un giudizio prognostico né in ordine ai tempi del giudizio né agli esiti del medesimo, in assenza del deposito della CTU disposta.

Esproprio ANAS

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

Il Giudizio è attualmente pendente avanti alla Corte d'Appello di Ancona a seguito dell'atto di citazione in appello con il quale il Consorzio ha richiesto la riforma della sentenza n. 1452/07 del Tribunale di Ancona.

La Corte di Appello con ordinanza del 16/10/2014 ha richiesto l'espletamento di una consulenza tecnica d'ufficio, nominando l'ing. Cesare Greco di Ancona.

Il Consorzio ha nominato quale consulente tecnico l'ing. Alberto Menghini.

Allo stato, il 2 marzo 2016 si è tenuta l'udienza per la precisazione delle conclusioni, la Corte ha trattenuto la causa in decisione assegnando i termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle repliche.

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.

Quanto al giudizio pendente avanti il Tribunale, il Giudice all'udienza del 17/12/2015 ha assegnato i termini ex art. 183 comma 6 c.p.c. e rinviato all'udienza del 14/7/2016.

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, con specifico riferimento al pieno godimento e possesso *animo domini* protratti ed indisturbati per oltre venti anni, sulla superficie di circa mq.55, contraddistinta al NCEU del Comune di Jesi al foglio 39, particella 173.

Agenzia del Demanio

In data 28/2/2014 è stato sottoscritto con l'Agenzia del Demanio l'atto di vendita-permuta di alcune aree site nell'area ZIPA di Ancona in attuazione dell'accordo transattivo firmato con la medesima Agenzia nel 2012,

resosi necessario per la definizione del contenzioso insorto a partire dal 1999 a seguito di una rivendicata titolarità demaniale di parte dell'area portuale di Ancona.

Nel contratto era previsto il pagamento della seconda rata di circa € 250.000 entro il decorso termine del 28/2/2015.

Come detto sopra, lo scrivente Commissario Liquidatore ha avanzato la richiesta di 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. L'Agenzia del Demanio ha comunicato di aver richiesto l'escussione della garanzia fideiussoria a fronte del mancato pagamento del prezzo nei termini contrattualmente convenuti.

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.

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". All'udienza, fissata per il giorno 23/2/2016, il Giudice si è riservato ed all'esito di tale riserva ha fissato udienza di discussione per il giorno 17/5/2016

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 pendente presso la Suprema Corte di Cassazione. Il ricorso è stato presentato il 2/5/2009, il Consorzio è difeso dall'avv. Carlo Sgrignuoli il quale ha comunicato che il 30 marzo 2016 si sarebbe tenuta l'udienza di discussione.

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.

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 avanti la Commissione Tributaria Provinciale, affidando la difesa allo studio Paolo Speciale e Taglioni. L'udienza di trattazione è fissata per il giorno 13/5/2016.

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.

Il bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile fornendo le informazioni proprie della fase di liquidazione del Consorzio, che costituisce ai sensi e per gli effetti degli articoli 2435 bis e 2423 c.c. parte integrante del bilancio d'esercizio.

Non è stato possibile prevedere a bilancio l'ammontare dei costi ed oneri, al netto dei proventi, che matureranno dall'inizio della liquidazione; comunque lo scrivente, come già comunicato ai soci in sede di assemblea consultiva dell'1/12/2015, ritiene che i costi annuali ordinari di gestione della liquidazione possano essere contenuti in € 200.000,00 e che i proventi annuali siano stimabili in € 140.000,00 circa.

Criteri di valutazione

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

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2015 differiscono da quelli utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dell'attività aziendale in quanto non si è più in presenza di attività ordinaria ma liquidatoria.

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 al valore di perizia redatta dalla società SPF Studio Progetti Finanziari con sede in Jesi. Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono relative ai primi 3 mesi dell'esercizio che sono da considerare come svolgimento di normale attività. Si è proceduto all'annullamento dei relativi fondi di ammortamento in coerenza con la procedura di liquidazione.

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo.

Debiti

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

Ratel e risconti

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

Rimanenze magazzino

Attesa la fase di liquidazione, le aree in precedenza classificate come rimanenze 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.

Essi riguardano essenzialmente accantonamenti per 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.

Imposte sul reddito

Non sono iscritte imposte in quanto l'ente non ha materia imponibile IRES e IRAP

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, 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 state riportate nel conto **Rettifiche di Liquidazione**

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

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

Attività

B) Immobilizzazioni

II. Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono state indicate ai seguenti valori di perizia:

- Aree da vendere	€	9.414.600
- Fabbricati Civili Centro Direzionale	€	4.034.700
- Mobili,arredi e dotazioni d' ufficio	€	24.229
Totale	€	13.473.529

Da sottolineare la sostanziale differenza con i valori 2014 in quanto in fase di liquidazione i criteri di valutazione sono radicalmente difforni.

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
61.925	61.925	

Partecipazioni

Descrizione	31/12/2014	Incremento	Decremento	31/12/2015
Altre imprese	61.925			61.925
	61.925			61.925

Trattasi di partecipazione in Interporto Marche spa.

C) Attivo circolante

saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
	13.365.421	(13.365.421)

In questa voce, nell'esercizio 2014, erano riportati i valori delle aree classificate come rimanenze in quanto le stesse rientravano come "merce" nella attività caratteristica dell'Ente.

Nell'esercizio 2015 le aree ancora esistenti non vengono più classificate come Rimanenze bensì come immobilizzazioni (aree da vendere) e valutate con specifica perizia.

II. Crediti

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
294.081	735.114	(441.033)

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	18.815			18.815
Verso controllanti	61.178			61.178
Per crediti tributari	7.000	189		7.189
Verso altri	8.310	198.590		206.900
Arrotondamento	(1)			(1)
	95.302	198.779		294.081

Il credito verso controllanti (Enti consorziati) è così suddiviso:

- Comune di Ancona	€	35.685
- Comune di Jesi	€	20.397
- Comune di Falconara	€	5.096

Nei crediti verso altri è presente il credito per la posizione Gambadori-Comune di Jesi per € 6.202,22

Crediti per Area Geografica	V / clienti	V / Controllata	V / collegate	V / controllanti	V / altri	Totale
Italia	18.815			61.178	206.900	286.893
Totale	18.815			61.178	206.900	286.893

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
58.645	3.393	55.252

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	
Denaro e altri valori in cassa	58.645		3.393
	58.645		3.393

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

D) Rate e risconti

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
2.330	10.282	(7.952)

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.

Passività

A) Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
4.148.355	7.709.074	(3.560.719)

Descrizione	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	31/12/2015
Capitale	8.771.026			8.771.026
Varie altre riserve				1
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro			(1)	1
Utili (perdite) portati a nuovo			1.061.952	(1.061.952)
Utili (perdite) esercizio precedente	(1.061.952)		(1.061.952)	
Perdita di esercizio 2015		(274.993)		(274.993)
Rettifiche di Liquidazione		(3.292.227)		(3.292.227)
Totale	7.709.074	(3.560.720)	(1)	4.141.855

B) Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
141.505	117.148	24.357

Descrizione	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	Altre variazioni	31/12/2015
Altri	117.148	24.357			141.505
	117.148	24.357			141.505

L'incremento rispetto all'esercizio precedente è dovuto ad accantonamento di spese legali per contenziosi ancora in corso, in base a pre-notule pervenute dai legali che assistono il Consorzio.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
50.253	376.245	(325.992)

La variazione è così costituita:

Variazioni	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	Altre variazioni	31/12/2015
TFR, movimenti del periodo	376.245	17.655	343.647		50.253

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2015 verso i dipendenti a tale data, al netto degli anticipi corrisposti ed è così composto:

- Leoni	27.806
- Gambadori	4.241
- Cianforlini (vecchia posizione)	13.519
- Cianforlini (nuova posizione)	242
- Bonopera (vecchia posizione)	4.259
- Bonopera (nuova posizione)	186

D) Debiti

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

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
9.555.002	10.494.766	(939.764)

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.). Si informa che sono stati contabilizzati per correttezza contabile gli interessi passivi comunicati dalla banca, richiamando che è stata richiesta una moratoria e rinegoziazione degli stessi alla data di apertura della liquidazione.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso banche	3.640.833	5.439.979		9.080.812
Debiti verso altri Finanziatori	54.925			54.925
Acconti		37.796		37.796
Debiti verso fornitori	88.442			88.442
Debiti verso controllanti	12.944			12.944
Debiti tributari	29.969			29.969
Debiti verso Istituti di Previdenza	870			870
Altri debiti	249.244			249.244
Totale	4.077.227	5.477.775		9.555.002

La voce debiti verso Banche è comprensiva di interessi passivi contabilizzati, come già detto sopra, in via cautelativa e per obbligo contabile in quanto per gli stessi è stata formulata richiesta di moratoria agli istituti bancari.

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

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2015 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Debiti per Area Geografica	V//fornitori	V//Controllate	V//Collegate	V//Controllanti	V//Altri	Totale
Italia	88.442			12.944	249.244	350.630
Totale	88.442			12.944	249.244	350.630

E) Ratei e risconti

Ratei passivi

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
1.895	3.329	(1.434)

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

Conti d'ordine

Fideiussioni rilasciate

- Comune di Ostra per lavori urbanizzazione 2° lotto	71.622,81 €
- Comune di Ostra per lavori urbanizzazione 4° lotto - 1° parte	6.308,02 €
- Comune di Ostra per lavori urbanizzazione 4° lotto - 2° parte	22.868,78 €
- Agenzia del Demanio garanzia di pagamento	248.245,23 €

Fideiussioni ricevute

- Provincia di Ancona per finanz. acquisto aree Camerano	1.800.000,00 €
--	----------------

- Comune di Ancona per finanz. acquisto aree Camerano 1.145.520,00 €
- Comune di Jesi per finanz. acquisto aree Camerano 654.480,00 €

Ipotecche rilasciate a favore di Banca Popolare di Ancona

- per c/c ipotecario 4.000.000,00 €
- per mutuo Centro Direzionale Zipa Jesi 3.223.370,18 €
- per mutuo lavori urbanizzazione area Zipa Ostra 1.000.000,00 €

Conto economico

Il conto economico è relativo all'intero esercizio 2015; per maggiore chiarezza e completezza di informazione viene di seguito inserito il conto economico che lo scrivente Commissario Liquidatore ha redatto alla data del 31.03.2015 (data di apertura della liquidazione) e rappresentato agli Enti consorziati.

Conto economico	
A) Valore della produzione	54.613
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	730
a) Corrispettivi cessioni di beni e prestazioni di servizi a cui è diretta l'attività dell'impresa	730
a) (Rimanenze Iniziali)	12.019.325
b) Rimanenze finali	12.019.325
5) Altri ricavi e proventi	53.883
a) Vari	53.883
3) Proventi Immobiliari	48.237
17) Ricavi Diversi	5.645
B) Costi della produzione	156.249
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	10
14) Carburanti e lubrificanti	10
7) Per servizi	40.971
2) Trasporti	15
8) Energia elettrica	1.462
9) Gas	736
10) Acqua	61
17) Collaborazioni coordinate e continuative	2.613
24) Pulizia esterna	600
38) Pubblicità (non materiale pubblicitario)	3.607
43) Servizi amministrativi	3.021
46) Canoni di assistenza tecnica (management fees)	2.613
47) Spese legali e consulenze	4.646
48) Spese telefoniche	595
51) Spese postali e di affrancatura	231
53) Assicurazioni diverse	11.955
64) Spese condominiali	8.796
65) Quote associative	30
9) Per il personale	74.152
a) Salari e stipendi	49.206
1) Retribuzioni in denaro	46.556
3) Premi e altri elementi simili	2.650

b) Oneri sociali	17.162
1) Oneri previdenziali a carico dell'impresa	15.224
2) Oneri assistenziali a carico dell'impresa	1.938
c) Trattamento di fine rapporto	7.784
10) Ammortamenti e svalutazioni	36.444
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	36.444
1) Ammortamento ordinario terreni e fabbricati	33.234
4) Ammortamento ordinario altri beni materiali	3.210
14) Oneri diversi di gestione	4.672
1) Imposte e tasse non relative al reddito imponibile dell'esercizio	1.158
3) Imposte di bollo	1.469
4) Tributi locali	718
17) Abbonamenti riviste, giornali ...	196
18) Mensa aziendale	794
24) Varie documentate	235
26) Spese automezzi	103
C) Proventi e oneri finanziari	-40.795
17) Interessi e altri oneri finanziari	40.795
d) Altri	40.795
2) Interessi passivi sui debiti verso banche di credito ordinario	28.286
3) Interessi passivi su mutui	9.727
8) Sconti e altri oneri finanziari	1.212
16) Spese diverse bancarie	1.568
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	0
E) Proventi e oneri straordinari	6.423
20) Proventi	7.600
1) Plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n. 5	0
2) Varie	7.600
a) Incasso di un credito considerato inesigibile	0
b) Sopravvenienze attive	7.699
p) Rettifiche per arrotondamento Euro	1
21) Oneri	1.177
3) Varie	1.177
b) Sopravvenienze passive	1.177
22) Imposte sul reddito dell'esercizio	0
23) Utile (Perdita) dell'esercizio	-136.008

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
218.118	302.677	(84.559)

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	201.721	23.073	178.648
Variazioni rimanenze prodotti		11.975	(11.975)
Altri ricavi e proventi	16.397	267.629	(251.232)
	218.118	302.677	(84.559)

I ricavi delle vendite e delle prestazioni derivano quasi esclusivamente da fitti attivi.vengono così ripartiti:

Ricavi per area geografica

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

Area	Vendite	Prestazioni	Totale
Italia	201.721		201.721
	201.721		201.721

B) Costi della produzione : vengono forniti in dettaglio :

B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		446.431
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		4.301
12) Cancelleria		509
14) Carburanti e lubrificanti		10
25) Altre spese ...		3.782
7) Per servizi		130.417
2) Trasporti		15
5) Servizi vari su acquisti		0
6) Servizi industriali		0
8) Energia elettrica		4.903
9) Gas		1.627
10) Acqua		298
14) Manutenzione esterna macchinari, impianti ...		2.642
15) Servizi di vigilanza		585
18) Compensi agli amministratori		27.018
20) Compensi ai sindaci		0
24) Pulizia esterna		2.169
29) Servizi commerciali		6.897
38) Pubblicità (non materiale pubblicitario)		5.080
40) Spese per automezzi (manutenzione, assicurazione)		0
47) Spese legali e consulenze		21.463
48) Spese telefoniche		3.876
51) Spese postali e di affrancatura		292
53) Assicurazioni diverse		12.050
59) Viaggi (ferrovia, aereo, auto ...)		499
62) Spese condominiali		35.467
61) Spese buoni pasto e vitto e alloggio		794

63) Inps collaboratori	0
52) Canoni di assistenza	4.744
69) Altre ...	0
9) Per il personale	231.939
a) Salari e stipendi	158.407
1) Retribuzioni in denaro	158.407
b) Oneri sociali	53.227
1) Oneri previdenziali a carico dell'impresa	51.289
2) Oneri assistenziali a carico dell'impresa	1.938
c) Trattamento di fine rapporto	17.655
e) Altri costi	2.650
7) Costi accessori	2.650
10) Ammortamenti e svalutazioni	36.444
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	888
6) Ammortamento altre immobilizzazioni immateriali	888
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	35.556
1) Ammortamento ordinario terreni e fabbricati	33.234
4) Ammortamento ordinario altri beni materiali	2.322
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0
1) Accantonamento per rischi su crediti	0
12) Accantonamento per rischi	24.357
h) Accantonamento al fondo rischi per controversie legali in corso	24.357
14) Oneri diversi di gestione	18.973
3) Imposte di bollo	1.820
4) Tributi locali	718
7) Imposta di registro	2.058
16) Contributi ad associazioni sindacali e di categoria	0
17) Abbonamenti riviste, giornali ...	196
24) Spese bancarie	8.374
25) IVA indetraibile per pro rata	4.855
26) Spese automezzi	103
25) Costi esercizi precedenti e costi non deducibili	40
26) Spese varie	810

C) Proventi oneri finanziari

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
(196.096)	(200.925)	4.829

La voce nel dettaglio è così composta :

- Interessi passivi su debiti verso Banche	116.908
- Interessi passivi su mutui	77.981
- Oneri finanziari	1.212

Proventi finanziari

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	6	851	(845)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(196.102)	(201.776)	5.674
	(196.096)	(200.925)	4.829

E) Proventi e oneri straordinari

- Sopravvenienze attive	22.848
- Contributo per liquidazione a carico di enti consorziati	130.000

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.

Jesi, 29 aprile 2016

Il Commissario Liquidatore

Dott. Paolo Di Paolo