

CONSORZIO ZIPA IN LIQUIDAZIONE

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

Bilancio al 31/12/2019

Stato patrimoniale attivo	31/12/2019	31/12/2018
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (di cui già richiamati)		
B) Immobilizzazioni		
<i>I. Immateriali</i>	34.954	34.954
<i>II. Materiali</i>	13.111.868	13.140.360
<i>III. Finanziarie</i>	61.925	61.925
Totale Immobilizzazioni	13.208.747	13.237.239
C) Attivo circolante		
<i>I. Rimanenze</i>		
<i>II. Crediti</i>		
- entro 12 mesi	674.480	669.957
- oltre 12 mesi		
- imposte anticipate		
	<u>674.480</u>	<u>669.957</u>
<i>III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni</i>		
<i>IV. Disponibilità liquide</i>	226.930	179.734
Totale attivo circolante	901.410	849.691
D) Ratei e risconti	2.756	2.853
Totale attivo	14.112.913	14.089.783
Stato patrimoniale passivo	31/12/2019	31/12/2018
A) Patrimonio netto		
<i>I. Capitale</i>	8.771.026	8.771.026
<i>II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni</i>		
<i>III. Riserva di rivalutazione</i>		
<i>IV. Riserva legale</i>		

<i>V. Riserve statutarie</i>		
<i>VI. Altre riserve</i>		
Riserva straordinaria	2.095.825	2.095.825
Riserva da deroghe ex art. 2423 Codice Civile		
Riserva azioni (quote) della società controllante		
Riserva non distrib. da rivalutazione delle partecipazioni		
Versamenti in conto aumento di capitale		
Versamenti in conto futuro aumento di capitale		
Versamenti in conto capitale		
Versamenti a copertura perdite		
Riserva da riduzione capitale sociale		
Riserva avanzo di fusione		
Riserva per utili su cambi non realizzati		
Riserva da conguaglio utili in corso		
<i>Varie altre riserve</i>		
Fondo contributi in conto capitale (art. 55 T.U.)		
Fondi riserve in sospensione d'imposta		
Riserve da conferimenti agevolati (legge n. 576/1975)		
Fondi di accantonamento delle plusvalenze di cui all'art. 2 legge n.168/1992		
Riserva fondi previdenziali integrativi ex d.lgs n. 124/1993		
Riserva non distribuibile ex art. 2426		
Riserva per conversione EURO		
Riserva da condono		
Conto personalizzabile		
Conto personalizzabile		
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	1
Altre...		
		2.095.826
		2.095.826
VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	(1.757.123)	(1.607.721)
IX. Utile d'esercizio		
IX. Perdita d'esercizio	(46.416)	(149.401)
Acconti su dividendi	()	()
Rettifiche di liquidazione	(3.292.774)	(3.292.227)
X. Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
Totale patrimonio netto	5.770.539	5.817.503
B) Fondi per rischi e oneri	50.000	168.475
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	3.087	584
D) Debiti		
- entro 12 mesi	3.841.367	3.656.984
- oltre 12 mesi	4.439.980	4.439.980
	8.281.347	8.096.964

E) Ratei e risconti	7.940	6.257
Totale passivo	14.112.913	14.089.783
Conto economico	31/12/2019	31/12/2018
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	157.257	158.092
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	28.713	18.598
b) contributi in conto esercizio		
	28.713	18.598
Totale valore della produzione	185.970	176.690
B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.178	562
7) Per servizi	173.166	152.729
8) Per godimento di beni di terzi		
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	33.320	37.026
b) Oneri sociali	9.401	11.102
c) Trattamento di fine rapporto	2.503	2.681
d) Trattamento di quiescenza e simili		
e) Altri costi	249	512
	45.473	51.321
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	131	131
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		
	131	131
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
12) Accantonamento per rischi		
13) Altri accantonamenti		
14) Oneri diversi di gestione	12.458	10.685
Totale costi della produzione	232.406	215.428
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	(46.436)	(38.738)
C) Proventi e oneri finanziari		
15) Proventi da partecipazioni:		
- da imprese controllate		

Risultato prima delle imposte (A-B±C±D)	(46.416)	(149.401)
--	----------	-----------

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

a) Imposte correnti

b) Imposte relative a esercizi precedenti

c) Imposte differite e anticipate

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

21) Utile (Perdita) dell'esercizio	(46.416)	(149.401)
---	-----------------	------------------

Dati anagrafici	
denominazione	CONSORZIO ZIPA IN LIQUIDAZIONE
sede	60035 JESI (AN) VIALE DELL'INDUSTRIA 5
capitale sociale	3.060.000,00
capitale sociale interamente versato	si
codice CCIAA	AN
partita IVA	00503490427
codice fiscale	80004170421
numero REA	130687
forma giuridica	CONSORZIO (CO)
società in liquidazione	SI
società con socio unico	no
società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
appartenenza a un gruppo	no

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2019

Premessa

Va preliminarmente richiamato che l'Ente è stato posto in liquidazione con Delibera della Giunta Regionale n. 264 del 30 marzo 2015. Con quest'ultima delibera si è provveduto alla nomina del Commissario Liquidatore nella persona dello scrivente Dott. Paolo Di Paolo, stabilendo la durata dell'incarico e del compenso. Con delibera n. 388 del 19/04/2017 la Giunta della Regione Marche ha prorogato l'incarico del Commissario Liquidatore sino al 31/3/2019 e con Delibera n. 484 del 29/4/2019 ha prolungato l'incarico al 31/3/2021.

La delibera 484/2019 reca tra le altre la previsione che il Commissario Liquidatore condurrà, in conformità a legge, la procedura di liquidazione secondo le modalità stabilite dagli artt. 194 e segg. della legge fallimentare di cui al R.D. n. 267/42 per la liquidazione coatta amministrativa degli Enti pubblici.

Il Bilancio 2019 riguarda quindi il 5[^] anno di gestione liquidatoria ed evidenzia una perdita di esercizio di Euro 46.416, che sarà meglio analizzata nelle sue componenti in prosieguo di relazione.

Enti partecipanti al Consorzio

Al 31/12/2019 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 2019 e nei primi mesi del 2020

Attività svolta

Ai fini di un quadro dello stato della liquidazione va richiamato in questa sede il rilevante risultato conseguito

dall'Organo di liquidazione per effetto della sentenza n.214/2017 della Corte di Appello di Ancona che ha posto fine ad una vertenza ultratrentennale tra ZIPA/RFI, consentendo, dopo un serrato e complesso confronto con RFI, di incamerare la somma di € 2.776.579,43 nel febbraio 2018 con importanti riflessi in termini economico-finanziari sulla procedura di liquidazione. Giova ricordare che il bilancio di liquidazione al 31/12/2017 dà contezza di questo evento evidenziando un utile di esercizio al netto di imposte pari ad € 2.095.825,00, ottenendo per l'effetto un consolidamento del netto patrimoniale di liquidazione, che al 31/12/2019 ammonta ad oltre 5,7 milioni di euro.

o o o o o o

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

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

stato della lottizzazione (approvata, non approvata),

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

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

ampiezza della proprietà e sua ubicazione.

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

I dati del bilancio iniziale di liquidazione, corroborati dagli elaborati peritali, hanno evidenziato un netto patrimoniale di oltre 4.000.000 di euro (al 31/12/2019 oltre 5,7 milioni di euro) che ha deposto e depone a favore del percorso, già delineato dallo scrivente, per giungere al soddisfacimento delle ragioni di credito dei creditori (sostanzialmente, Banca Popolare di Ancona, dipendenti per il TFR costituito c/o il Consorzio, legali che hanno assistito il Consorzio, Banca Marche, Agenzia del Demanio); .

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

In particolare, con riferimento alle aree di Ostra,

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

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

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

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

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

Per dar corso alle prescrizioni indicate dall'Autorità di Bacino si è reso necessario eseguire rilievi plano-altimetrici della zona, e questo Organo di liquidazione si è fatto carico di tale attività avvalendosi di tecnici (studio geologico-

tecnico Stronati e studio tecnico ing. Stefano Vignati) che hanno rielaborato uno studio geologico-idrologico-idraulico per la definizione degli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico nell'area Zipa frazione di Casine di Ostra. Con nota del 19/09/2017 il Consorzio ha inviato all'Autorità di Bacino della Regione Marche, al Presidente della Regione Marche ed agli enti soci la suddetta relazione, successivamente integrata con nota del 31/10/2017 a seguito dell'incontro tecnico e delle indicazioni avute da parte dell'Autorità di Bacino nell'incontro avuto il 29/09/2017. L'Autorità di Bacino con nota del 07/11/2017, in riscontro alla nota ZIPA del 19/09/2017 prot.n. 1233, ha ritenuto di poter considerare la documentazione tecnica trasmessa quale approfondimento tecnico previsto dal parere, utile al fine delle valutazioni necessarie da parte del Comune di Ostra per il rilascio dei titoli abilitativi agli interventi edilizi. Qualora, invece, ad esito dell'approfondimento emergano conclusioni che suggeriscano una diversa fasatura delle opere di mitigazione, ovvero una loro diversa definizione in funzione dell'ottenimento di una migliore efficacia degli interventi di mitigazione, risulta necessaria una "revisione-aggiornamento" del predetto parere, che potrà essere richiesta dalla medesima Amministrazione comunale.

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

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

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

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

Lo scrivente Commissario Liquidatore alla luce degli incontri svoltosi con l'Ufficio regionale preposto e l'Amministrazione comunale di Ostra ha ritenuto, con propria Ordinanza n. 18 del 08/08/2019, di procedere con le restanti fasi di progettazione definitiva/esecutiva, finalizzate alla redazione della proposta integrativa di mitigazione, conferendo l'incarico allo studio geologico Daniele Stronati, con sede a San Marcello, e allo studio tecnico Ing. Stefano Vignati con sede ad Ancona.

Per la predisposizione della progettazione definitiva/esecutiva si è reso necessario eseguire indagini geotecniche e geofisiche della zona di intervento oltre all'effettuazione di rilievi topografici conferendo incarico alla ditta Ge.CO srl di Falconara per la prima attività ed alla PERIGEO SOLUTIONS di Castelraimondo per la seconda (cfr. Ordinanza n. 19 del 08/08/2019).

Successivamente sono proseguiti, alla presenza anche dello scrivente, ripetuti contatti/confronti tra i suddetti professionisti, l'Ufficio regionale preposto, dando atto che con delibera CIPE n. 35 del 24 luglio 2019 è stata approvata la prima fase della pianificazione stralcio 2019 in materia di mitigazione del rischio idrogeologico di cui al DPCM 20 febbraio 2019 e sono stati individuati gli interventi ammessi a finanziamento.

Da ultimo, lo scrivente con propria Ordinanza n. 4 del 10/06/2020, a cui fa più ampio rinvio per ogni dettagliata informazione, ha disposto:

- di confermare gli incarichi professionali già conferiti con Ordinanza n. 18 del 08/08/2019;
- di stabilire che l'attività di progettazione affidata con la suddetta Ordinanza è finalizzata alla cantierabilità dei lavori dell'intervento: 11/R314/G1 – Comune di Ostra, località Fiume Nevola. Opere di manutenzione straordinaria alveo e sponde del fiume Nevola 742.554 euro, di cui al Piano stralcio 2019 di interventi di difesa del suolo approvato con delibera CIPE n. 35 del 24/7/2019;
- di dare atto che la realizzazione del suddetto intervento compete al Commissario Straordinario delegato per gli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico nella Regione Marche;
- di mettere a disposizione del Commissario Straordinario e dell'Ente Attuatore, senza oneri, il progetto in corso di predisposizione da parte dei professionisti già incaricati;
- di dare atto che l'Ing. Vito Macchia, funzionario tecnico della Regione Marche – P.F. Tutela del Patrimonio di Ancona e Gestione del patrimonio, in qualità di RUP per l'attuazione dell'intervento suddetto, sovrintende e coordina tutte le attività di progettazione, appalto ed esecuzione dell'intervento medesimo.

Seguirà comunicazione della predetta Ordinanza alla Regione Marche Ufficio del Commissario Straordinario e P.F. Tutela del Patrimonio di Ancona e Gestione del Patrimonio per quanto di spettanza.

Attività esperita per la vendita degli asset

Aree Ostra

Si richiama che con ordinanza n. 12 del 31/10/2018 è stato reiterato l'avviso di vendita delle aree.

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

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

Con successiva Ordinanza n. 25 del 28/10/2019 veniva indetta un'asta pubblica per la vendita delle aree facenti parte del compendio Zipa Casine di Ostra. All'esito, non sono pervenute offerte.

Aree Camerano – Corinaldo – Castelfidardo – Centro Direzionale Zipa Jesi e area produttiva Cartiere Vecchie

Sono proseguite le attività propedeutiche alla vendita delle suddette aree.

In particolare con riferimento a Corinaldo,

- con atto di compravendita 26/3/2019 a rogito notaio Barbara Federici di Jesi, il Consorzio ha venduto alla E-distribuzione spa di Roma n. 3 cabine elettriche per un importo di € 16.267,00 oltre Iva, facenti parte delle opere di urbanizzazione primaria del compendio ZIPA di Corinaldo secondo gli obblighi convenzionali sottoscritti con l'Amministrazione comunale di Corinaldo per l'infrastrutturazione della stessa zona;

- con contratti di affitto di fondi rustici, il Consorzio ha provveduto a concedere a società agricole l'area ZIPA di Corinaldo per la durata delle annate agrarie 2019/2020 e 2020/2021 con appositi contratti locativi per l'utilizzo delle aree di proprietà site nel comune di Corinaldo loc. San Isidoro;

Sono state effettuate anche operazioni di pulizia dell'area attraverso la manutenzione annuale con taglio dell'erba nelle zone destinate a verde pubblico e le strade di lottizzazione.

Contratti di locazione unità immobiliari Centro Direzionale Jesi

I detti contratti, allo stato, forniscono entrate annuali per oltre € 140.000,00 che consentono di fronteggiare sostanzialmente i costi ordinari di gestione della liquidazione, che sono riconducibili ai seguenti aggregati: costi del personale (n.2 dipendenti con contratto a tempo indeterminato come da Ordinanza C.L. n.23 del 18/9/2019, di cui n. 1 a 20 ore settimanali e n. 1 a 30 ore settimanali), spese condominiali ordinarie, compenso Liquidatore, spese gen./servizi (spese telefoniche, Iva ind., manutenz. ord., assicurazioni., assistenza professionale, tributi locali, ecc.).

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

Cabine ENEL (TADAMON) il Consorzio ZIPA ha intrapreso nel corso del 2019, una attività stragiudiziale tesa alla conclusione della vicenda (cabina) secondo i termini convenzionali a suo tempo stipulati per l'urbanizzazione della zona.

Contenziosi pendenti:

Fiscali – Commissione Tributaria Regionale

-Comune di Camerano, avviso di accertamento ICI 2008 per aree di via Salette per un importo di € 24.500, giudizio incardinato dal Consorzio avanti la Commissione Tributaria Provinciale, il Consorzio è difeso dallo studio Paolo Speciale e Taglioni. Il 26/2/2016 si è tenuta l'udienza di discussione e la Commissione con sentenza 1007/16

pronunciata il 26/2/2016 ha accolto il ricorso, condannando controparte al pagamento delle spese di lite. Il Comune ci ha notificato in data 27/10/2016 l'appello avverso la suddetta sentenza ed il Consorzio si è costituito con lo studio Speciale e Taglioni.

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

Civili – Tribunale di Ancona

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

Il Tribunale di Ancona con Ordinanza 31/1/2020 ha tra l'altro:

- dichiarato inammissibili le domande proposte da UBI Banca spa nei confronti del Consorzio;
- condannato Ubi Banca a restituire al Consorzio la somma di € 2.458.402,17 oltre interessi legali dalla pronuncia al saldo;
- rigettato la domanda proposta da Ubi Banca nei confronti della Provincia di Ancona e nei confronti del Comune di Ancona;
- condannato Ubi Banca a corrispondere al Consorzio ZIPA, a titolo di rimborso delle spese di lite, la somma di € 46.988,00 oltre rimborso forfetario al 15%, IVA e CPA.

Successivamente Ubi Banca ha presentato appello presso la Corte di Appello di Ancona con ricorso datato 20/3/2020 per l'immediata decisione sulla sospensione dell'efficacia esecutiva della suddetta Ordinanza del Tribunale di Ancona ex artt. 283 e 351 cod. proc. Civ., richiedendo al Giudice con decreto inaudita altera parte di disporre l'immediata sospensione dell'efficacia esecutiva dell'Ordinanza del Tribunale di Ancona.

Il Consorzio si è costituito nel giudizio di Appello sempre con il patrocinio dell'avv. Alessandro Lucchetti.

La Corte di Appello di Ancona con decreto 3/4/2020 ha sospeso l'efficacia esecutiva della sentenza inaudita altera parte nei confronti del Consorzio ZIPA, fissando per la trattazione l'udienza del 12/5/2020. All'udienza la Corte si è fatta riserva.

Soddisfacimento dei creditori

Va riproposto in questa sede quanto già sottoposto ai soci alla luce anche del contenzioso giudiziale incardinato da Ubi Banca.

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

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

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

Ripartizione a favore dei creditori

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

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

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

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

percentuale offerta 40% € 1.910.740,00

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

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

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

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

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

UBI notificava quindi al Consorzio unitamente ai fideiussori Provincia di Ancona e Comune di Ancona il ricorso ex art. 702 bis c.p.c. di cui si è riferito al paragrafo contenziosi pendenti.

Prospettive della liquidazione

Obiettivi prioritari:

Aree Ostra

L'attività posta in campo dallo scrivente con il coinvolgimento degli interlocutori istituzionali lascia individuare la possibilità concreta di “sbloccare” le aree di Ostra dal vincolo PAI, dando attuazione alle prescrizioni che verranno definite a seguito del progetto di mitigazione che verrà presentato e di cui si è riferito.

Contenzioso UBI

Lo scrivente si sta adoperando unitamente al difensore del Consorzio per una definizione del contenzioso di cui verrà data tempestiva informativa ai soci.

Lavori condominiali

Centro Direzionale ZIPA, via dell'Industria 5 Jesi

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

L'emergenza epidemiologica da COVID-19 ha necessariamente comportato uno slittamento delle attività, il Condominio sarà quindi chiamato alle delibere conseguenti.

oooooo

Per l'adozione/approvazione del presente bilancio si è fatto ricorso al maggior termine di 180 gg previsto dall'articolo 106 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18 (in Gazzetta Ufficiale - Serie generale - Edizione Straordinaria n. 70 del 17 marzo 2020), coordinato con la legge di conversione 24 aprile 2020, n. 27 denominata «Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19. Proroga dei termini per l'adozione di decreti legislativi.»

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2019 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Principi di redazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Criteri di valutazione applicati

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

Immobilizzazioni

Immateriali

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

Materiali

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

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Tipo Bene	% Ammortamento
Macchinare Elettriche Ufficio	20%

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

Crediti

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

Debiti

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

Ratei e risconti

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

Partecipazioni

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

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

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

Sono costituiti essenzialmente da accantonamenti stanziati, durante precedenti esercizi.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Riconoscimento ricavi

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

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

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Viene fornito il dettaglio dei movimenti delle immobilizzazioni, informazioni che verranno meglio definite nel seguito della presente Nota integrativa

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	34.954	13.140.556	61.925	13.237.435
Ammortamenti (Fondo ammortamento)		196		196
Valore di bilancio	34.954	13.140.360	61.925	13.237.239
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni		(28.361)		(28.361)
Ammortamento dell'esercizio		131		131
Totale variazioni		(28.492)		(28.492)
Valore di fine esercizio				
Costo	34.954	13.112.195	61.925	13.209.074
Ammortamenti (Fondo ammortamento)		327		327
Valore di bilancio	34.954	13.111.868	61.925	13.208.747

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
34.954	34.954	

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	34.954	34.954
Valore di bilancio	34.954	34.954
Valore di fine esercizio		
Costo	34.954	34.954
Valore di bilancio	34.954	34.954

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
13.111.868	13.140.360	(28.492)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Costo	13.115.673	24.883	13.140.556
Ammortamenti (Fondo ammortamento)		196	196
Valore di bilancio	13.115.673	24.687	13.140.360
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	(27.814)	(547)	(28.361)
Ammortamento dell'esercizio		131	131
Totale variazioni	(27.814)	(678)	(28.492)
Valore di fine esercizio			
Costo	13.087.859	24.336	13.112.195
Ammortamenti (Fondo ammortamento)		327	327
Valore di bilancio	13.087.859	24.009	13.111.868

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
61.925	61.925	

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	61.925	61.925
Valore di bilancio	61.925	61.925
Valore di fine esercizio		
Costo	61.925	61.925
Valore di bilancio	61.925	61.925

Partecipazioni

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

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
674.480	669.957	4.523

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
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	40.067	17.600	57.667	57.667
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	61.178		61.178	61.178
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	12.985	(12.981)	4	4
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	555.727	(96)	555.631	555.631
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	669.957	4.523	674.480	674.480

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

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2019 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 controllanti iscritti nell'attivo circolante
Italia	57.667	61.178
Totale	57.667	61.178

Area geografica	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Italia	4	555.631	674.480
Totale	4	555.631	674.480

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
226.930	179.734	47.196

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	170.537	55.154	225.691
Assegni	8.897	(8.897)	
Denaro e altri valori in cassa	300	939	1.239
Totale disponibilità liquide	179.734	47.196	226.930

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

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
2.756	2.853	(97)

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

	Ratei attivi	Risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio		2.853	2.853
Variazione nell'esercizio	1.038	(1.136)	(97)
Valore di fine esercizio	1.038	1.717	2.756

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
5.770.539	5.817.503	(46.964)

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente Altre destinazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	8.771.026			8.771.026
Riserva straordinaria	2.095.825			2.095.825
Varie altre riserve	1			1
Totale altre riserve	2.095.826			2.095.826
Utili (perdite) portati a nuovo	(1.607.721)	(149.402)		(1.757.123)
Utile (perdita) dell'esercizio	(149.401)	102.985	(46.416)	(46.416)
Perdita ripianata nell'esercizio	(3.292.227)	(547)		(3.292.774)
Totale patrimonio netto	5.817.503	(46.964)	(46.416)	5.770.539

Dettaglio delle varie altre riserve

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

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	8.771.026	B
Altre riserve		
Riserva straordinaria	2.095.825	A,B,C,D
Varie altre riserve	1	
Totale altre riserve	2.095.826	
Utili portati a nuovo	(1.757.123)	A,B,C,D
Totale	9.109.729	

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	A,B,C,D
Totale	1	

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

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

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

	Capitale sociale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	8.771.026	(4.899.947)	2.095.825	5.966.904
Destinazione del risultato dell'esercizio				
- altre destinazioni		2.095.825	(2.245.226)	(149.401)
Risultato dell'esercizio precedente			(149.401)	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	8.771.026	(2.804.122)	(149.401)	5.817.503
Destinazione del risultato dell'esercizio				
- altre destinazioni		(149.949)	102.985	(46.964)
Risultato dell'esercizio corrente			(46.416)	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	8.771.026	(2.954.071)	(46.416)	5.770.539

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
50.000	168.475	(118.475)

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	168.475	168.475
Valore di fine esercizio	50.000	50.000

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
3.087	584	2.503

	Trattamento di
--	----------------

	fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	584
Variazioni nell'esercizio	
Utilizzo nell'esercizio	(2.503)
Totale variazioni	2.503
Valore di fine esercizio	3.087

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2019 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Il saldo, alla data del 31/12/2019, dedotti gli importi liquidati è così costituito:

Bonopera Serena Euro 1.161,38
Cianforlini Pierluca Euro 1.925,81

Debiti

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
8.281.347	8.096.964	184.383

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
Debiti verso banche	7.683.213		7.683.213	3.243.234	4.439.980
Acconti	37.215	(3.466)	33.749	33.749	
Debiti verso fornitori	110.873	183.924	294.797	294.797	
Debiti verso controllanti	12.944		12.944	12.944	
Debiti tributari	1.272	2.660	3.932	3.932	
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	1.218	623	1.841	1.841	
Altri debiti	250.229	642	250.871	250.871	
Totale debiti	8.096.964	184.383	8.281.347	3.841.368	4.439.980

I debiti più rilevanti al 31/12/2019 risultano così costituiti:

La voce "Debiti verso banche" il cui saldo alla data del 31/12/2019 è pari a Euro 7.683.213, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

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

Debiti entro l'esercizio

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

Debiti oltre l'esercizio

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

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

Ad ogni buon conto, all'esito del giudizio in corso con Ubi Banca dovrà essere effettuato l'allineamento dei saldi dei suddetti rapporti bancari.

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 12.063,63 e l'entità delle fatture da ricevere per l'importo di Euro 282.733,24 in larga parte riconducibili a spese legali relative ai professionisti che hanno assistito e assistono il Consorzio.

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

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

	Debiti assistiti da garanzie reali			Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	2.062.529	2.210.379	4.272.908	3.410.305	7.683.213
Acconti				33.749	33.749
Debiti verso fornitori				294.797	294.797
Debiti verso controllanti				12.944	12.944
Debiti tributari				3.932	3.932
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale				1.841	1.841
Altri debiti				250.871	250.871
Totale debiti	2.062.529	2.210.379	4.272.908	4.008.439	8.281.347

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
7.940	6.257	1.683

	Risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	6.257	6.257
Variazione nell'esercizio	1.683	1.683
Valore di fine esercizio	7.940	7.940

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

L'entità del valore esposto in bilancio alla data di chiusura dell'esercizio è relativo integralmente alla entità di canoni di affitto di fondi rustici nel Comune di Corinaldo fatturati anticipatamente ma di competenza dell'esercizio 2020.

Conti d'Ordine

Fideiussioni rilasciate

- Agenzia del Demanio garanzia di pagamento Euro 248.245

Fideiussioni ricevute

- Provincia Ancona per finanziamento acquisto aree Camerano Euro 1.800.000

- Comune Ancona per finanziamento acquisto aree Camerano Euro 1.145.520

- Comune Jesi per finanziamento acquisto aree Camerano Euro 654.480

Ipoteche rilasciate a favore di Banca Popolare di Ancona

- Per conto corrente ipotecario Euro 4.000.000

- Per mutuo Centro Direzionale Zipa Jesi Euro 3.223.370

- Per mutuo lavori di urbanizzazione area Zipa Ostra Euro 1.000.000

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
185.970	176.690	9.280

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	157.257	158.092	(835)
Altri ricavi e proventi	28.713	18.598	10.115
Totale	185.970	176.690	9.280

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Altre	157.257
Totale	157.257

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	157.257
Totale	157.257

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
232.406	215.428	16.978

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	1.178	562	616
Servizi	173.166	152.729	20.437
Salari e stipendi	33.320	37.026	(3.706)
Oneri sociali	9.401	11.102	(1.701)
Trattamento di fine rapporto	2.503	2.681	(178)
Altri costi del personale	249	512	(263)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	131	131	
Oneri diversi di gestione	12.458	10.685	1.773
Totale	232.406	215.428	16.978

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

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

Costi per il personale

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

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
20	(110.663)	110.683

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	52	5	47
(Interessi e altri oneri finanziari)	(32)	(110.668)	110.636
Totale	20	(110.663)	110.683

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
-------------	-------	--------

Interessi bancari e postali	16	16
Altri proventi	37	37
Arrotondamento	(1)	(1)
Totale	52	52

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	(46.416)	
Onere fiscale teorico (%)	24	
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:	0	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:	0	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	0	0
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	0	0
Imponibile fiscale	(46.416)	

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore
Differenza tra valore e costi della produzione	(963)
Totale	(963)
Onere fiscale teorico (%)	3,9
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:	0
Imponibile Irap	(963)

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

Fiscalità differita / anticipata

La fiscalità differita viene espressa dall'accantonamento effettuato nel fondo imposte per l'importo di Euro { }.
 Le imposte differite sono state calcolate secondo il criterio dell'allocatione globale, tenendo conto dell'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee, sulla base delle aliquote medie attese in vigore nel momento in cui tali differenze temporanee si riverseranno {sulla base dell'aliquota effettiva dell'ultimo esercizio}.
 Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Le principali differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	esercizio 31/12/2019	esercizio 31/12/2019	esercizio 31/12/2019	esercizio 31/12/2019	esercizio 31/12/2018	esercizio 31/12/2018	esercizio 31/12/2018	esercizio 31/12/2018
	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP
Perdite fiscali riportabili a	Ammontare	Effetto	Ammontare	Effetto	Ammontare	Effetto	Ammontare	Effetto

nuovo		fiscale		fiscale		fiscale		fiscale
Aliquota fiscale	24				24			
	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2018	31/12/2018	31/12/2018

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente			Esercizio precedente		
	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza		24			24	

Nota integrativa, altre informazioni

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

	Amministratori
Compensi	30.984

Dati sull'occupazione

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

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

Organico	31/12/2018	31/12/2019	Variazioni
Dirigenti			
Quadri			
Impiegati part - time	2	2	-
Operai			
Altri			

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

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

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

L'emergenza sanitaria derivante dalla diffusione del virus "Covid-19", dichiarata pandemia mondiale l'11 marzo scorso dall'OMS, in Italia come nel resto del mondo ha avuto ed avrà notevoli conseguenze anche a livello economico. Il Consorzio ha patito un rallentamento negli esperimenti preventivati di vendita degli asset, ha avuto e sta avendo difficoltà nella riscossione dei canoni di locazione nei confronti di due conduttori per motivazioni che appaiono tuttavia estranee alla pandemia.

Nel periodo di sospensione la società ha attivato un piano ferie e gli ammortizzatori sociali.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

La perdita di esercizio pari ad Euro 46.416 viene rinviata a nuovo.

Jesi, 28/6/2020

F.to Il Commissario Liquidatore
Dott. Paolo Di Paolo