

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: FERRARA IMMOBILIARE SPA IN LIQUIDAZIONE
Sede: PIAZZETTA MUNICIPALE N.2 FERRARA FE
Capitale sociale: 700.000,00
Capitale sociale interamente versato: sì
Codice CCIAA: FE
Partita IVA: 01736260389
Codice fiscale: 01736260389
Numero REA: 193365
Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO): 411000
Società in liquidazione: sì
Società con socio unico: no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: sì
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento: HOLDING FERRARA SERVIZI S.R.L.
Appartenenza a un gruppo: sì
Denominazione della società capogruppo: HOLDING FERRARA SERVIZI S.R.L. SOCIETA' UNIPERSONALE
Paese della capogruppo: ITALIA
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

Bilancio al 31/12/2016

Stato Patrimoniale Abbreviato

	31/12/2016	31/12/2015
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	4.456	6.389
II - Immobilizzazioni materiali	751	960
Totale immobilizzazioni (B)	5.207	7.349
C) Attivo circolante		
II - Crediti	31.066	33.814
esigibili entro l'esercizio successivo	31.066	33.814

	31/12/2016	31/12/2015
IV - Disponibilita' liquide	153.733	151.304
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<i>184.799</i>	<i>185.118</i>
<i>Totale attivo</i>	<i>190.006</i>	<i>192.467</i>
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	700.000	700.000
IV - Riserva legale	10.481	-
VI - Altre riserve	(530.169)	(530.169)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(4.283)	10.481
<i>Totale patrimonio netto</i>	<i>176.029</i>	<i>180.312</i>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.094	292
D) Debiti	12.863	11.824
esigibili entro l'esercizio successivo	12.863	11.824
E) Ratei e risconti	20	39
<i>Totale passivo</i>	<i>190.006</i>	<i>192.467</i>

Conto Economico Abbreviato

	31/12/2016	31/12/2015
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	30.000	30.000
5) altri ricavi e proventi	-	-
altri	1	3.577
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>1</i>	<i>3.577</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>30.001</i>	<i>33.577</i>
B) Costi della produzione		
7) per servizi	17.890	14.248
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	11.043	4.569
b) oneri sociali	3.384	1.370
personale c/d/e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del	803	292
c) trattamento di fine rapporto	803	292

	31/12/2016	31/12/2015
<i>Totale costi per il personale</i>	15.230	6.231
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a/b/c) ammortamento delle immobilizz.immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizz.	2.142	2.092
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.933	1.933
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	209	159
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	2.142	2.092
14) oneri diversi di gestione	744	542
<i>Totale costi della produzione</i>	36.006	23.113
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(6.005)	10.464
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	112	101
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	112	101
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	112	101
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	112	101
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	(5.893)	10.565
20) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	12	185
imposte differite e anticipate	(1.622)	(101)
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	<i>(1.610)</i>	<i>84</i>
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(4.283)	10.481

Nota integrativa, parte iniziale

Introduzione

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2016.

Il bilancio viene redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del codice civile.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Nel presente documento verranno inoltre fornite le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428 c.c., in quanto, come consentito dall'art. 2435-bis del codice civile, non è stata redatta la relazione sulla gestione.

Il presente bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2016 evidenzia un risultato negativo di esercizio di euro 4.283,19.

In particolare, la STU Ferrara Immobiliare s.p.a. ha operato con riferimento all'area della Stazione - Grattacieli, inserita nell'Accordo con Enti (Regione) e Ministeri (Università e ricerca, Beni e Attività Culturali) che prevede da parte della Regione Emilia Romagna un finanziamento di 3.000.000 di euro, ed è già inserita nel Bando "per la presentazione di proposte per la predisposizione del piano per la riqualificazione sociale e culturale delle aree urbane degradate" (DPCM del 15/10/2015) e, nel corso dei primi mesi del secondo semestre 2016, ha lavorato per la partecipazione al "Bando per la presentazione di progetti per la predisposizione del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia" (D.P.C.M. del 25 maggio 2016 pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 1 giugno 2016).

L'area di progetto candidata, situata a sud-ovest della città di Ferrara, in prossimità del Centro Storico, a ridosso dalle mura Estensi, comprende il vecchio Mercato Ortofrutticolo (ex MOF), la Darsena di San Paolo e l'ex Carcere di Piangipane, oggi sede del Museo Nazionale dell'Ebraismo Italiano e della Shoah (MEIS), con le relative connessioni al sistema delle piazze centrali, al Po di Volano ed alla stazione ferroviaria. In particolare gli interventi proposti sono: demolizione e bonifica dei suoli, rifacimento complessivo delle reti infrastrutturali e realizzazione di parte di un grande parcheggio interrato nell'area di proprietà dell'Amministrazione Comunale nell'ambito Ex MOF-Darsena; riqualificazione del parcheggio ex Pisa (copertura verde pensile); riqualificazione dell'area verde denominata Area ex Camilli (dita verdi di connessione del verde delle Mura con la Darsena); riqualificazione di via Darsena; apertura di un varco nelle Mura quale porta di accesso al MEIS; riqualificazione del primo tratto di via Piangipane (MEIS); accessibilità e percorsi ciclo-pedonali che conducono dal MEIS verso il centro storico e al quartiere Ebraico; percorsi turistico-commerciali dalla Stazione al Sistema delle Piazze centrali.

Con D.P.C.M. del 6/12/2016 (G.U. n. 4 del 5/01/2017) è stata approvata e pubblicata la graduatoria e il progetto candidato risulta tra quelli selezionati per il Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie (n. 103 posto della graduatoria su 120 ammessi). Nella Legge n.208 è previsto che i progetti dall'1 al 24 siano finanziati con le risorse individuate all' art 1 comma 970, mentre gli altri progetti saranno finanziati con "risorse successivamente disponibili".

Infine, con Atto Notarile del Dott. Marco Bissi del 21 dicembre 2016 Rep. 63103/19802, l'Assemblea dei Soci ha deliberato formalmente lo scioglimento della società e la conseguente messa in liquidazione, con contestuale nomina di un liquidatore ed iscrizione presso il Registro delle Imprese di Ferrara in data 02/01/2017. Tale decisioni è strettamente connessa al realizzarsi della causa di scioglimento civilistica del raggiungimento dello scopo iniziale, ma è anche coerente con i dettami e i criteri di razionalizzazione di cui al D.Lgs. 175/2016 "Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica".

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, 3° comma del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Ai sensi dell'art. 2423-bis c.2 del codice civile, si precisa che, con riferimento ad alcune voci, i criteri di valutazione sono stati modificati da un esercizio all'altro.

Nello specifico, la voce direttamente coinvolta da tale modifica è costituita dalle Immobilizzazioni Immateriali e le motivazioni alla base della scelta operata sono analizzate nel prosieguo.

Inoltre, tale deroga non ha prodotto riflessi diretti sul risultato economico d'esercizio della Società, diversamente, ha comportato lo storno dalle immobilizzazioni immateriali, nello specifico, dalla voce dello stato patrimoniale BI2, degli oneri di ricerca applicata capitalizzati in esercizi precedenti all'entrata in vigore dell'OIC 24 rivisto nel 2016, che non soddisfacendo più i criteri di capitalizzabilità.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Principi di redazione del bilancio

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis c.c., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

Struttura e contenuto del Prospetto di Bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del c.c.

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile si precisa che alcune voci di bilancio non sono risultate comparabili rispetto all'esercizio precedente a seguito dell'applicazione del principio OIC 24 nella formulazione attualmente in vigore; è stato pertanto necessario adattare le voci di stato patrimoniale Immobilizzazioni Immateriali e Patrimonio Netto ai sensi di quanto disposto dal principio summenzionato e dal principio OIC 29.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

Criteri di valutazione

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi, inoltre, non sono variati rispetto all'esercizio precedente tranne per quanto si specificherà in seguito nel commento delle singole voci.

Ai sensi dell'articolo 2427 c. 1 n. 1 del c.c. si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

Altre informazioni

Valutazione poste in valuta

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Nota integrativa, attivo

Introduzione

I valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale sono stati valutati secondo quanto previsto dall'articolo 2426 del codice civile e in conformità ai principi contabili nazionali. Nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

Immobilizzazioni

Introduzione

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e/o di produzione e si è provveduto ad ammortizzare costantemente le "spese societarie" a fronte dei ricavi riconosciuti dall'Ente proprietario Comune di Ferrara di cui al contratto di servizio sottoscritto nell'anno 2014.

Tra le immobilizzazioni immateriali risultano iscritte, previo consenso del Collegio Sindacale, "spese societarie" così articolate:

- Euro 2.000,00 relative alla notula del Notaio Marco Bissi per la procedura di abbattimento per perdite e contestuale ricapitalizzazione del capitale sociale della Società ai sensi dell'art. 2447 c.c. intervenuta nell'anno 2011;
- Euro 3.471,46 relative alla notula del Notaio Marco Bissi per la procedura di aumento del capitale sociale riservato alla Società con socio unico Holding Ferrara Servizi Srl ai sensi dell'art. 2441 n.6 c.c. e contestuale copertura parziale delle perdite pregresse intervenuta nell'anno 2012;
- Euro 1.237,24 relative alla Notula del Notaio Marco Bissi per l'Assemblea Straordinaria tenutasi in data 14/11/2013 che ha previsto l'ampliamento dell'oggetto sociale della Società, inserendo negli ambiti di intervento della STU anche l'"Area Stazione Ferroviaria e Grattacielo" in esecuzione della decisione del Consiglio Comunale del Comune di Ferrara assunta in data 16/09/2013 verbale prot.gen. n. 55428/13 ed, contestualmente, l'approvazione delle modifiche Statutarie relative all'oggetto sociale (art.5) e delle integrazioni opportune per lo più in ragione della presenza di Holding Ferrara Servizi Srl, società unipersonale del Comune di Ferrara, all'interno della compagine societaria (art.2 (sede), art. 6 (capitale – azioni), art. 16 (quorum costitutivi e deliberativi) limitatamente alla prima convocazione, art. 24 (organo amministrativo));
- Euro 2.954,38 relative alla Notula del Notaio Marco Bissi per l'Assemblea Straordinaria del 20/03/2015 con oggetto l'incremento di capitale sociale a seguito della rinuncia da parte del Socio Holding Ferrara Servizi Srl alla restituzione del finanziamento Soci infruttifero erogato a favore della Società e contestuale riduzione delle perdite pregresse.

Diversamente, come prescritto dall'OIC 24 nella versione attualmente in vigore che tiene conto delle novità introdotte

nell'ordinamento nazionale dal D.lgs. 139/2015, che ha attuato la Direttiva 2013/34/UE, si è provveduto a stornare nel rispetto di quanto previsto dal principio OIC 29 quindi con imputazione di una riserva di patrimonio netto negativa, delle "altre spese pluriennali" iscritte a bilancio negli esercizi precedenti (previo consenso del Collegio Sindacale) per un valore complessivo pari ad € 530.643,82 già al netto degli oneri di progettazione del Piano di recupero inerente l'area "ex direzionale pubblico di via Beethoven" rimborsati dalla proprietà del Palazzo degli Specchi ai sensi del n.8 art.3 dell'Accordo ex art.11 L. n.241/1990, il cui ammortamento era stato rinviato in attesa del conseguimento dei correlati ricavi di competenza. Ciò, in quanto, anche alla luce del processo di liquidazione della Società deliberato in data 21/12/2016 e con efficacia formale del 02/01/2017, non è possibile avviare il processo di ammortamento di tali spese che peraltro risultano qualificabili come spese di ricerca e non di sviluppo connesse all'organizzazione tecnico-amministrativa ed al coordinamento del Progetto per l'attuazione del Piano di Recupero e Riqualficazione urbanistica del "Palazzo degli Specchi ed ex MOF-Darsena". Pertanto, lo scrivente Liquidatore tenuto ad elaborare e depostare il presente bilancio, ritiene opportuno sin da ora dare efficacia retroattiva alle nuove indicazioni contenute nei principi OIC 24 e 26.

Il valore delle spese societarie è esposto al netto dei fondi di ammortamento e delle svalutazioni.

L'ammortamento è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione del costo sostenuto lungo la vita utile delle immobilizzazioni in oggetto:

Voci immobilizzazioni immateriali	Periodo
Spese societarie	5 anni in quote costanti

Ai sensi e per gli effetti dell'art.10 della legge 19 marzo 1983, n. 72, e così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto, aumentato degli eventuali oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del loro valore recuperabile.

Sono stati imputati ad incremento del valore dei beni a cui si riferiscono i costi sostenuti nell'esercizio che abbiano comportato un effettivo incremento della produttività, della durata di vita utile o della consistenza dei cespiti.

Tali beni risultano esposti nell'attivo di bilancio al netto dei fondi di ammortamento e di svalutazione.

Il valore contabile dei beni, raggruppati in classi omogenee per natura ed anno di acquisizione, viene ripartito tra gli esercizi nel corso dei quali gli stessi verranno presumibilmente utilizzati. Tale procedura è attuata mediante lo stanziamento sistematico a conto economico di quote di ammortamento corrispondenti a piani prestabiliti, definiti al momento in cui il bene è disponibile e pronto all'uso, con riferimento alla presunta residua possibilità di utilizzo dei beni stessi. Detti piani, oggetto di verifica annuale, sono formati con riferimento al valore lordo dei beni e supponendo pari a zero il valore di realizzo al termine del processo.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali, il cui utilizzo è limitato nel tempo, è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito:

Voci immobilizzazioni materiali	Aliquote %
Attrezzature varia e minuta	15%
Macchine d'ufficio elettroniche	20%

Le eventuali dismissioni di cespiti (cessioni, rottamazioni, ecc.) avvenute nel corso dell'esercizio hanno comportato l'eliminazione del loro valore residuo. L'eventuale differenza tra valore contabile e valore di dismissione è stato rilevato a conto economico.

Per le immobilizzazioni acquisite nel corso dell'esercizio le suddette aliquote sono state ridotte alla metà in quanto la quota di ammortamento così ottenuta non si discosta significativamente dalla quota calcolata a partire dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'uso.

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.10 della legge 19 Marzo 1983, n.72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni materiali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali.

Movimenti delle immobilizzazioni

Introduzione

Nel presente paragrafo della nota integrativa si analizzano i movimenti riguardanti le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie, si precisa che il valore di inizio esercizio è quello di cui al bilancio 2015 riclassificato ai fini comparativi come disposto dall'OIC 29.

Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:

- il costo storico;
- le precedenti rivalutazioni, svalutazioni ed ammortamenti delle immobilizzazioni esistenti all'inizio dell'esercizio;
- le acquisizioni, gli spostamenti da una voce ad un'altra, le alienazioni e le eliminazioni avvenute nell'esercizio;
- le rivalutazioni, le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati nell'esercizio;
- la consistenza finale dell'immobilizzazione.

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni abbreviato

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	9.663	1.226	10.889
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.274	266	3.540
Valore di bilancio	6.389	960	7.349
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	1.933	209	2.142
Totale variazioni	(1.933)	(209)	(2.142)
Valore di fine esercizio			
Costo	9.663	1.226	10.889
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.207	475	5.682

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di bilancio	4.456	751	5.207

Operazioni di locazione finanziaria

Introduzione

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

Attivo circolante

Introduzione

Gli elementi dell'attivo circolante sono valutati secondo quanto previsto dai numeri da 8 a 11-bis dell'articolo 2426 del codice civile. I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Introduzione

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.

Commento

Nella seguente tabella vengono espone le variazioni intervenute nelle voci dell'attivo circolante abbreviato nel dettaglio con riferimento alla relativa consistenza iniziale, ai movimenti intervenuti nell'esercizio e alla correlata consistenza finale. Inoltre, la variazione nella consistenza delle voci viene rappresentata in termini assoluti e percentuali.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increm.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Crediti</i>									
	Fatture da emettere a clienti terzi	15.000	15.000	-	-	15.000	15.000	-	-
	Crediti vari verso imprese controllanti	127	1.651	-	-	6	1.772	1.645	1.295
	Crediti vari v/terzi	-	21	-	-	21	-	-	-
	Personale c/arrotondamenti	2	6	-	-	8	-	2-	100-
	Erario c/liquidazione Iva	18.458	3.813	-	-	8.249	14.022	4.436-	24-
	Erario c/riten.su redd.lav.dipend.e assim.	121	-	-	121	-	-	121-	100-
	Ritenute subite su interessi attivi	-	29	-	-	29	-	-	-
	Erario c/IRAP	6	186	-	-	12	180	174	2.900

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
	Erario c/acconti IRAP	-	-	-	-	-	-	-	-
	INAIL dipendenti/collaboratori	7	-	-	7	-	-	7-	100-
	INAIL dipendenti/collab.(da liquidare)	94	-	-	-	-	94	-	-
	Arrotondamento	-	-	-	-	-	2-	2-	-
	Totale	33.815	20.706	-	128	23.325	31.066	2.749-	

In particolare, essi sono rappresentati da crediti per fatture da emettere nei confronti del Socio Comune di Ferrara relative al corrispettivo di competenza del 2° semestre 2016 di cui al Contratto di Servizio sottoscritto nel 2014 e da crediti verso la Società controllante Holding Ferrara Servizi Srl, verso l'Erario per Iva ed Irap, ritenute su redditi di lavoro dipendente ed assimilato e Inail.

Si precisa che la voce "crediti verso imprese controllanti" comprende, a seguito dell'adesione al consolidato fiscale a partire dall'anno 2013, il credito per imposte anticipate IRES derivanti dal ROL anno 2015 e dalla perdita fiscale 2016 trasferiti al consolidato.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Disponibilita' liquide</i>									
	Banca c/c	151.234	30.003	-	-	27.546	153.691	2.457	2
	Cassa contanti	70	-	-	-	27	43	27-	39-
	Arrotondamento	-	-	-	-	-	1-	1-	-
	Totale	151.304	30.003	-	-	27.573	153.733	2.429	

Oneri finanziari capitalizzati

Introduzione

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, c. 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Introduzione

Le poste del patrimonio netto e del passivo dello stato patrimoniale sono state iscritte in conformità ai principi contabili nazionali; nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

Patrimonio netto

Introduzione

Le voci sono espote in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Introduzione

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono espote le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

Commento

Nella seguente tabella vengono espote le variazioni intervenute nelle voci del patrimonio netto nel dettaglio con riferimento alla relativa consistenza iniziale, ai movimenti intervenuti nell'esercizio e alla correlata consistenza finale. Inoltre, la variazione nella consistenza delle voci viene rappresentata in termini assoluti e percentuali. Si precisa che il valore di inizio esercizio è quello di cui al bilancio 2015 riclassificato ai fini comparativi come disposto dall'OIC 29.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Capitale</i>									
	Capitale sociale	700.000	-	-	-	-	700.000	-	-
	Totale	700.000	-	-	-	-	700.000	-	-
<i>Riserva legale</i>									
	Riserva legale	-	10.481	-	-	-	10.481	10.481	-
	Totale	-	10.481	-	-	-	10.481	10.481	-
<i>Altre riserve</i>									
	Riserva da riduzione capitale sociale	474	-	-	-	-	474	-	-
	Riserva da adeguamento OIC	530.644-	-	-	-	-	530.644-	-	-
	Riserva diff. arrotond. unita' di Euro	1	-	-	-	-	1	-	-
	Totale	530.169-	-	-	-	-	530.169-	-	-
<i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>									
	Utile d'esercizio	10.481	-	-	-	10.481	-	10.481-	100-
	Perdita d'esercizio	-	4.283-	-	-	-	4.283-	4.283-	-
	Totale	10.481	4.283-	-	-	10.481	4.283-	14.764-	-

Debiti

Introduzione

I debiti sono stati esposti in bilancio al valore nominale, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c. .

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Introduzione

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427, c. 1 n. 6 del codice civile, si attesta che non esistono debiti sociali assistiti da garanzie reali.

Commento

Nella seguente tabella vengono espone le variazioni intervenute nelle altre voci del passivo abbreviato nel dettaglio con riferimento alla relativa consistenza iniziale, ai movimenti intervenuti nell'esercizio e alla correlata consistenza finale. Inoltre, la variazione nella consistenza delle voci viene rappresentata in termini assoluti e percentuali.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Debiti</i>									
	Fatture da ricevere da fornitori terzi	10.612	10.877	-	-	10.612	10.877	265	2
	Fornitori terzi Italia	98	236	-	-	334	-	98-	100-
	Erario c/riten.su redd.lav.dipend.e assim.	-	587	121-	-	427	39	39	-
	Erario c/ritenute su redditi lav. auton.	-	3.289	-	-	2.689	600	600	-
	INPS dipendenti	300	4.498	-	-	4.421	377	77	26
	INAIL dipendenti/collaboratori	-	29	7-	-	19	3	3	-
	Personale c/retribuzioni	813	9.802	-	-	9.647	968	155	19
	Personale c/arrotondamenti	2	6	-	-	8	-	2-	100-
	Arrotondamento	-	-	-	-	-	1-	1-	-
	Totale	11.825	29.324	128-	-	28.157	12.863	1.038	

Nota integrativa, conto economico

Introduzione

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

Valore della produzione

Introduzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi.

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi sono iscritti quando il servizio è reso, ovvero quando la prestazione è stata effettuata; nel particolare caso delle prestazioni di servizi continuative i relativi ricavi sono iscritti per la quota maturata.

Costi della produzione

Commento

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

Proventi e oneri finanziari

Introduzione

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Introduzione

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

Introduzione

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati costi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

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

Introduzione

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali; le imposte relative ad esercizi precedenti includono le imposte dirette di esercizi precedenti, comprensive di interessi e sanzioni e sono inoltre riferite alla differenza positiva (o negativa) tra l'ammontare dovuto a seguito della definizione di un contenzioso o di un accertamento rispetto al valore del fondo accantonato in esercizi precedenti. Le imposte differite e le imposte anticipate, infine, riguardano componenti di reddito positivi o negativi rispettivamente soggetti ad imposizione o a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica.

Imposte differite e anticipate

Nel conto economico non è stato effettuato alcuno stanziamento per le imposte differite attive e passive, in quanto non esistono differenze temporanee tra onere fiscale da bilancio ed onere fiscale teorico.

Nota integrativa, altre informazioni

Introduzione

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

Dati sull'occupazione

Introduzione

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera.

Numero medio di dipendenti ripartiti per categoria

	Impiegati	Totale dipendenti
Numero medio	1	1

Commento

Si precisa che il contratto a tempo determinato part-time dell'unico dipendente scaduto al 31/12/2016, è stato ulteriormente prorogato per un altro semestre

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

Introduzione

La società non ha deliberato compensi nell'anno 2016, né esistono anticipazioni e crediti, a favore dell'organo amministrativo, diversamente, l'Assemblea Notarile del 21/12/2016 summenzionata oltre a deliberare la messa in liquidazione della Società, ha nominato lo scrivente quale Liquidatore con riconoscimento di un compenso mensile di € 1.000,00 lordi. Inoltre, la stessa non ha assunto impegni per conto di tale organo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate. L'emolumento deciso dall'Assemblea dei Soci spettante ai membri effettivi del collegio sindacale è pari ad:

- euro 3.000,00 al Presidente, di cui un terzo per la revisione legale;
- euro 2.000,00 ai sindaci effettivi, di cui un terzo per la revisione legale..

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Introduzione

Non esistono impegni, garanzie o passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Commento

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere operazioni con parti correlate; si tratta di operazioni concluse a condizioni di mercato, pertanto, in base alla normativa vigente, non viene fornita alcuna informazione aggiuntiva.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Commento

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

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

Commento

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, per quanto riguarda la segnalazione dei principali fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio che hanno inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico, ad oggi occorre richiamare l'intervenuta iscrizione in data 02/01/2017 presso il Registro Imprese, della messa in liquidazione della Società e contestuale nomina dello scrivente quale liquidatore dotato dei più ampi poteri.

Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata

Introduzione

Non esiste la fattispecie di cui all'art. 2427 n. 22-sexies del codice civile.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Commento

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Introduzione

A seguito dell'incremento di capitale sociale avvenuto in data 26/06/2012 riservato alla Società con socio unico Holding Ferrara Servizi Srl ai sensi dell'art. 2441 n.6 c.c., la stessa ha sottoscritto una quota pari ad euro 130.800,00 corrispondente al 57% di Ferrara Immobiliare Spa, successivamente, in data 20/03/2015 la stessa ha sottoscritto integralmente l'ulteriore incremento di capitale sociale di euro 500.000,00, incrementando la propria partecipazione al capitale sociale della Società a circa l'88%.

Pertanto, la società è tutt'oggi soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte del Socio Holding Ferrara Servizi S.r.l. di cui si riporta di seguito i dati del bilancio al 31/12/2015.

Le copie integrali dell'ultimo Bilancio, nonché le Relazioni dell'Organo Amministrativo, del Collegio Sindacale e del Revisore Unico della società Holding Ferrara Servizi Srl sono depositate presso la sede della stessa così come disposto dall'art.2429, c. 3 del Codice Civile.

Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Data	Esercizio precedente	Data
Data dell'ultimo bilancio approvato		31/12/2015		31/12/2014
B) Immobilizzazioni	91.891.852		91.345.717	
C) Attivo circolante	2.775.769		3.155.859	
D) Ratei e risconti attivi	3.513		7.362	
Totale attivo	94.671.134		94.508.938	
Capitale sociale	81.643.400		81.643.400	
Riserve	4.199.564		4.287.106	
Utile (perdita) dell'esercizio	2.856.766		2.612.459	
Totale patrimonio netto	88.699.730		88.542.965	
B) Fondi per rischi e oneri	31		11.673	

	Ultimo esercizio	Data	Esercizio precedente	Data
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	37.898		37.194	
D) Debiti	5.933.475		5.916.569	
E) Ratei e risconti passivi	-		537	
Totale passivo	94.671.134		94.508.938	

Prospetto riepilogativo del conto economico della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Data	Esercizio precedente	Data
Data dell'ultimo bilancio approvato		31/12/2015		31/12/2014
A) Valore della produzione	806.466		842.103	
B) Costi della produzione	(1.075.712)		(1.462.710)	
C) Proventi e oneri finanziari	2.012.197		1.975.547	
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	1.055.929		1.109.150	
Imposte sul reddito dell'esercizio	57.886		148.369	
Utile (perdita) dell'esercizio	2.856.766		2.612.459	

Azioni proprie e di società controllanti

Introduzione

Ai sensi degli artt. 2435-bis e 2428 del codice civile, si precisa che la società, alla data di chiusura dell'esercizio, non possedeva azioni proprie.

Ai sensi dell'art. 2435-bis e art. 2428, comma 3 nn. 3 e 4 del codice civile, si precisa che la società, nel corso dell'esercizio, non ha posseduto azioni o quote della società controllante.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Commento

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, il Liquidatore Vi propone di coprire la perdita registrata di € 4.283,19 con utilizzo della riserva legale iscritta a bilancio.

Nota integrativa, parte finale

Commento

Signori Soci, Vi confermo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invito pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2016 unitamente con la proposta di copertura della perdita d'esercizio, così come predisposto dal Liquidatore.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili.

Ferrara, 21/03/2017

Il Liquidatore

- Arch. Giorgio Bellini -

FERRARA IMMOBILIARE SPA IN LIQUIDAZIONE

Sede Legale: PIAZZETTA MUNICIPALE N.2 - FERRARA (FE)

Iscritta al Registro Imprese di: FERRARA

C.F. e numero iscrizione: 01736260389

Iscritta al R.E.A. di FERRARA n. 193365

Capitale Sociale sottoscritto €: 700.000,00 Interamente versato

Partita IVA: 01736260389

Direzione e coordinamento: HOLDING FERRARA SERVIZI S.R.L.

Relazione unitaria del collegio sindacale all'assemblea degli azionisti

All'assemblea degli azionisti
della FERRARA IMMOBILIARE SPA IN LIQUIDAZIONE

Premessa

Il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31/12/2016, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg., c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 – bis, c.c.

La presente relazione unitaria contiene la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010" e la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art.14 del D.Lgs. 39/2010

Relazione sul bilancio Abbreviato

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio della FERRARA IMMOBILIARE SPA IN LIQUIDAZIONE, costituito dallo stato patrimoniale al 31/12/2016, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

Responsabilità degli amministratori

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Responsabilità del revisore

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi del bilancio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della FERRARA IMMOBILIARE SPA IN LIQUIDAZIONE al 31/12/2016 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Altri aspetti

Si precisa che come ampiamente descritto dal Liquidatore in nota integrativa, la STU Ferrara Immobiliare s.p.a. ha operato nell'anno 2016 con riferimento all'area della Stazione - Grattaciel, inserita nell'Accordo con Enti (Regione) e Ministeri (Università e ricerca, Beni e Attività Culturali) che prevede da parte della Regione Emilia Romagna un finanziamento di 3.000.000 di euro, ed è già inserita nel Bando "per la presentazione di proposte per la predisposizione del piano per la riqualificazione sociale e culturale delle aree urbane degradate" (DPCM del 15/10/2015), inoltre, nel corso dei primi mesi del secondo semestre 2016, ha lavorato per la partecipazione al "Bando per la presentazione di progetti per la predisposizione del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia" (D.P.C.M. del 25 maggio 2016 pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 1 giugno 2016). Pertanto, il prosieguo dell'attività liquidatoria è strettamente connesso all'esito dei summenzionati progetti in essere.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio

Si precisa che il bilancio della FERRARA IMMOBILIARE SPA IN LIQUIDAZIONE è stato redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del codice civile. Pertanto, si rileva che nella nota integrativa sono state fornite le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428 c.c., in quanto, come consentito dall'art. 2435-bis del codice civile, non è stata redatta la relazione sulla gestione.

Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Attività di vigilanza amministrativa

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2016 è stata svolta l'attività di vigilanza prevista dall'art. 2403 del Codice Civile, secondo i principi di comportamento del Collegio sindacale raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Il progetto di Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2016, che l'Organo Amministrativo ci ha fatto pervenire ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile per il dovuto esame, è stato redatto secondo le disposizioni del D.L. n. 127/91 e si compone di:

- Stato patrimoniale
- Conto economico
- Rendiconto finanziario
- Nota integrativa

Il risultato d'esercizio evidenzia una perdita di € 4.283-, la quale trova riscontro nei seguenti dati sintetici.

Stato Patrimoniale

Descrizione	Esercizio 2016	Esercizio 2015	Scostamento
IMMOBILIZZAZIONI	5.207	7.349	2.142-
ATTIVO CIRCOLANTE	184.799	185.118	319-
TOTALE ATTIVO	190.006	192.467	2.461-

Descrizione	Esercizio 2016	Esercizio 2015	Scostamento
PATRIMONIO NETTO	176.029	180.312	4.283-
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	1.094	292	802
DEBITI	12.863	11.824	1.039
RATEI E RISCONTI	20	39	19-
TOTALE PASSIVO	190.006	192.467	2.461-

Conto Economico

Descrizione	Esercizio 2016	Esercizio 2015	Scostamento
VALORE DELLA PRODUZIONE	30.001	33.577	3.576-
RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	30.000	30.000	-
COSTI DELLA PRODUZIONE	36.006	23.113	12.893
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	6.005-	10.464	16.469-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	5.893-	10.565	16.458-
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE	1.610-	84	1.694-
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	4.283-	10.481	14.764-

Attività svolta

La presente relazione riassume l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;

- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, comma 4, c.c.;

- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Si resta, in ogni caso, a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare.

Durante le verifiche periodiche, il Collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi, monitorati con periodicità costante.

Si sono anche avuti confronti con lo studio professionale che assiste la società in tema di consulenza e assistenza contabile e fiscale su temi di natura tecnica e specifica: i riscontri hanno fornito esito positivo.

Il Collegio ha quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del Collegio sindacale.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati della rilevazione dei fatti aziendali, dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica non sono mutati e pertanto hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio;

- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali.

Stante la linearità dell'organigramma direzionale, le informazioni richieste dall'art. 2381, comma 5, c.c., sono state fornite dall'Amministratore Unico con periodicità adeguata e in occasione delle riunioni programmate e anche tramite i contatti/flussi informativi telefonici e informatici con l'Amministratore Unico e i consulenti esterni: da tutto quanto sopra deriva che l'Organo Amministrativo ha, nella sostanza e nella forma, rispettato quanto imposto dalla citata norma.

Nel corso dell'esercizio in esame si è vigilato sull'osservanza della legge e dello Statuto sociale e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Nello specifico dell'operato si riferisce quanto segue:

- si sono ottenute dall'Organo amministrativo, con periodicità trimestrale, informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate e poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- attraverso la raccolta di informazioni operata presso i responsabili della funzione organizzativa, si è vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile, constatandone il suo concreto funzionamento. A tale riguardo non ci sono osservazioni particolari da riferire.
- non si è rilevata l'esistenza di operazioni atipiche o inusuali, anche con riferimento a quelle svolte con società del gruppo o comunque con parti correlate.
- non sono pervenute denunce ex art. 2408 del Codice Civile né esposti da parte di terzi.
- si è partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni dell'Organo Amministrativo, tutte svoltesi nel rispetto delle norme statutarie e legislative che ne disciplinano il funzionamento e per le quali si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo Statuto sociale, e non sono tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- nel corso dell'attività di vigilanza svolta, e sulla base delle informazioni ottenute, non sono state rilevate altre omissioni, fatti censurabili, irregolarità o comunque fatti significativi tali da richiederne la denuncia o la sola menzione nella presente relazione.
- Per quanto sopra evidenziato l'Organo di controllo ritiene che l'esercizio sociale presenti nel complesso risultati in linea con le previsioni e con le valutazioni prospettiche esposte dall'Organo amministrativo.

Informativa sul bilancio

Approfondendo l'esame del Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2016, si riferisce quanto segue:

- ai sensi dell'art. 2426 n. 5 del Codice Civile, l'Organo di controllo attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale costi di impianto e ampliamento.
- ai sensi dell'art. 2426 n. 5 del Codice Civile, l'Organo di controllo attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale costi di sviluppo.
- ai sensi dell'art. 2426 n. 6 del Codice Civile, l'Organo di controllo attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale costi di avviamento.
- si è vigilato sulla conformità dello stesso alla legge, sia per quanto riguarda la sua struttura sia in riferimento ai contenuti non esclusivamente formali.
- nel procedimento di stesura del bilancio il Liquidatore si è avvalso della disposizione di cui all'art. 2423, c. 4 e 5 del Codice Civile per quanto riguarda le deroghe concesse nella redazione dello stesso nei limiti di quanto opportunamente precisato in Nota Integrativa.
- il bilancio è conforme ai fatti aziendali ed alle informazioni di cui si è venuti a conoscenza nello svolgimento delle nostre funzioni.
- Si attesta peraltro di aver adempiuto alla verifica dei criteri di valutazione previsti di cui all'art. 2426 del Codice Civile e di aver sempre indirizzato la propria opera di vigilanza nell'ottica della conservazione dell'integrità del patrimonio sociale. In particolare, nel rispetto di quanto previsto dai principi OIC 24 ed OIC 29 nell'attuale versione, si valuta favorevolmente la decisione adottata dal Liquidatore di stornare le "altre spese pluriennali" iscritte a bilancio negli esercizi precedenti (previo consenso del Collegio Sindacale) per un valore complessivo pari ad € 530.643,82, con imputazione di una riserva di patrimonio netto negativa, il cui ammortamento era stato rinviato in attesa del conseguimento dei correlati ricavi di competenza. Ciò, in quanto, anche alla luce del processo di liquidazione della Società deliberato in data 21/12/2016 e con efficacia formale del 02/01/2017, non sarebbe stato possibile avviare il processo di ammortamento di tali spese che peraltro risultavano qualificabili come spese di ricerca e non di sviluppo connesse all'organizzazione tecnico-amministrativa ed al coordinamento del Progetto per l'attuazione del Piano di Recupero e Riquilificazione urbanistica del "Palazzo degli Specchi ed ex MOF-Darsena".

Conclusioni

In considerazione di quanto evidenziato e tenendo conto delle informazioni ricevute dalla società, nulla osta all'approvazione da parte dell'assemblea del Bilancio chiuso al 31/12/2016, così come formulato dal Liquidatore.

Non sussistono peraltro osservazioni in merito alla proposta del Liquidatore circa la destinazione del risultato d'esercizio.

Francesco Pietrogrande, Presidente

Riccardo Carra`, Sindaco effettivo

Chiara Torreggiani, Sindaco effettivo

Ferrara 7/04/2017